# LLEI 2/2014, DE 25 DE MARÇ, D'ORDENACIÓ I ÚS DEL SÒL[1]

*(BOIB núm. 43, de 29 de març de 2014;*
*correcció d'errades BOIB núm. 80, de 12 de juny de 2014)*

**[DEROGADA]**

## EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Durant anys la regulació integral de l'activitat urbanística ha estat una de les mancances més clares de l'ordenament jurídic balear. Des de l'any 1983, a partir de l'obtenció de l'autonomia política, les Illes Balears començaren a exercir les competències en matèria d'ordenació territorial i urbanisme dins el marc de la legislació preconstitucional, constituïda fonamentalment pel text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat pel Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, i pels reglaments que el despleguen.

Fruit d'aquest desplegament competencial, en el transcurs dels anys es van anar aprovant normes amb la finalitat de configurar un règim jurídic d'ordenació territorial i urbanístic propi de les Illes Balears. Malgrat tot, moltes d'aquestes normes tenien un vessant mediambiental o manifestaven preocupació per aspectes concrets. Són bons exemples del primer grup la Llei 1/1984, de 14 de març, d'ordenació i protecció d'àrees naturals d'interès especial, en el marc de la qual es dictaren altres normes de rang legal de protecció d'espais, o la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears. Del segon grup de normes podem destacar la Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació; la Llei 12/1988, de 17 de novembre, de camps de golf; la Llei 10/1989, de 2 de novembre, de substitució de planejament urbanístic municipal; o la Llei 1/1994, de 23 de març, sobre condicions per a la reconstrucció en sòl no urbanitzable d'edificis i instal·lacions afectades per obres públiques o declarades d'utilitat pública i executades pel sistema d'expropiació forçosa.

A banda d'aquestes normes, cal esmentar especialment dues lleis que sí que van més enllà d'una regulació puntual i que abasten àmbits regulatius més importants: la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, i la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears. Aquest marc normatiu es manté gairebé intacte fins a l'aprovació de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears, que fixa un mínim règim jurídic pel que fa a les classes de sòl, regulació que ha estat substituïda per la recent Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per al desenvolupament urbanístic sostenible.

[1] Aquesta Llei va ser modificada pel DL 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística (BOIB núm. 6 Ext., de 13 de gener de 2016), i per la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB núm. 106, de 20 d'agost de 2016). Posteriorment, ha estat **derogada** per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB núm. 160 Ext., de 29 de desembre de 2017).

Aquesta trajectòria ha de culminar, per tant, amb aquesta llei, que ha de fixar una regulació integral de l'activitat administrativa en matèria d'urbanisme. És important remarcar que aquesta activitat, com a funció pública que és, es configura en el marc del que anomenam bloc normatiu ambiental, constituït pels drets a gaudir d'un medi ambient adequat, d'un habitatge digne i del patrimoni històric, cultural i artístic. Clarament lligat a aquest important conjunt de drets, però ampliant-ne l'horitzó per no comprometre la capacitat de les generacions futures, cal situar-hi el principi de desenvolupament sostenible, el qual assegura les necessitats del present sense comprometre la capacitat per enfrontar-se a les necessitats del futur. Aquest principi ha de constituir l'eix estructural de la política territorial i ha d'informar la resta de polítiques públiques que incideixin en l'ús del territori o d'altres recursos naturals.

Així doncs, aquesta llei desplega les competències en matèria de legislació d'ordenació urbanística que la nostra comunitat autònoma té atribuïdes, a la vegada que fixa el sistema per integrar i incardinar aquesta matèria en l'ordenació del territori, que ha de proporcionar una visió més global. A més, aquesta integració és fonamental atès que la normativa urbanística s'ha de plantejar com l'instrument normatiu que ha de permetre concretar en l'espai municipal el model territorial fixat pels instruments d'ordenació supramunicipals. Només des del marc ordenador d'aquests instruments es poden anar definint els objectius propis de la política urbanística.

Hi ha, en tot cas, dos elements addicionals que expliquen l'abast final de l'objecte de la llei. D'una banda, no és possible fugir de l'estructura competencial derivada de l'organització territorial de la comunitat autònoma. Amb aquesta estructura, els consells insulars són les institucions de govern de cada una de les illes, alhora que institucions de la comunitat autònoma, i gaudeixen d'autonomia en la gestió dels seus interessos d'acord amb la Constitució, l'Estatut i les lleis del Parlament en l'àmbit territorial. Concretament, pel que fa a l'àmbit urbanístic i d'acord amb l'article 70 de l'Estatut, els consells insulars tenen atribuïdes, en qualitat de competències pròpies, les matèries d'urbanisme, habitabilitat i ordenació del territori, amb el litoral inclòs, a més de la potestat reglamentària, amb la singularitat de Formentera on les competències del consell insular abasten també les que li corresponen com a ajuntament.

Aquesta realitat institucional implica la importància de no exhaurir el marc normatiu amb la llei i deixar un marge de regulació als consells insulars per mitjà dels reglaments de desplegament. Per això s'ha optat per una llei poc reglamentista i que permeti un desplegament normatiu diferenciat a cada illa, si bé dins d'un marc que ha de garantir un tractament unitari en els aspectes subjectes a la reserva de llei i, de manera ben especial, en allò que es refereix a l'esfera de drets i deures dels particulars.

Un segon element definidor de l'abast de la llei ha estat excloure'n la regulació d'usos i activitats al sòl rústic, per als quals es remet a la legislació específica. La llei es limita a regular l'activitat urbanística, la transformació del sòl i el règim jurídic del sòl transformat. No és el cas, per tant, del sòl rústic que es defineix justament per estar exclòs d'aquesta transformació. Precisament, aquesta exclusió sovint ve motivada per uns valors naturals i paisatgístics que transcendeixen l'interès municipal i que justifiquen un tractament des d'una perspectiva molt més ampla. L'excepció a això es

produeix en matèria d'intervenció en l'ús del sòl i disciplina, allà on sí que la normativa resulta d'aplicació respecte de les actuacions que es duen a terme en el sòl rústic.

Fixades les fites de l'objecte de la norma, cal fer esment als seus principis informadors, partint de la idea que no correspon en cap cas a aquesta llei fixar un model territorial concret. Aquest s'ha de definir, amb el grau de detall que en cada cas correspongui, als instruments d'ordenació territorial, i ha de concretar-se en el planejament urbanístic. L'eficàcia d'aquesta llei només quedarà acreditada en el moment que es demostri adequada per a la implementació de models territorials diferents i, fins i tot, divergents. La principal finalitat d'aquesta norma és, doncs, la creació d'un marc normatiu estable per a la fixació d'un model de territori, i en cap cas no pot ser-ne una finalitat la imposició d'un model concret.

No obstant això, és inevitable que la llei incorpori una sèrie de principis bàsics que han de formar part de qualsevol model que es pretengui implementar. Ja s'ha apuntat més amunt el caràcter estructurant del principi de desenvolupament sostenible, sostenibilitat que ha de tenir en compte tres pilars bàsics: l'ambiental, el social i l'econòmic. I aquesta triple configuració és fonamental precisament en una activitat com l'urbanística i de fet s'ha de trobar present en les actuacions que es prevegin. És per això que en la llei s'exigeix no només una sostenibilitat ambiental, que es garanteix en tot cas per l'aplicació de la normativa sectorial corresponent, sinó també l'econòmica, en el sentit de cercar un equilibri en les actuacions urbanístiques que les facin realitzables. Aquesta condició, que per òbvia pot semblar supèrflua, no ho és quan observam dotzenes de previsions del planificador que es perpetuen en el temps sense que s'arribin a materialitzar, la qual cosa no només pot ser causa de problemes particulars per a les persones propietàries i els ciutadans i ciutadanes de l'indret, sinó que també d'alguna manera afebleix la credibilitat del mateix pla i desincentiva la participació ciutadana al llarg del procés. També és important, en aquest sentit, la sostenibilitat social, per tal de garantir una qualitat adequada dels serveis, l'accés a un habitatge digne i a evitar processos de degradació que posin en perill la cohesió social. I són fonamentals per a la correcta convergència d'aquests pilars la transparència i la participació ciutadana. Si hi ha una funció pública on clarament la participació ciutadana ha estat i és un element essencial és a la urbanística. La llei, per tant, reforça aquests mecanismes per tal de fer que aquesta participació sigui efectiva i garanteix en tot cas l'accés a la informació dels instruments de planejament i gestió, la participació en la formulació i en la tramitació i el foment de les eines telemàtiques per tal de facilitar l'exercici d'aquests drets.

Pel que fa a l'estructura i al contingut concret de la llei, aquesta consta de nou títols, 193 articles, deu disposicions addicionals, onze de transitòries, una de derogatòria i quatre de finals.

En el títol preliminar es preveuen l'objecte de la llei, l'activitat urbanística i les finalitats que persegueix. Es fa esment, a més, de la integració del planejament en el marc de l'ordenació territorial, del sistema jeràrquic i dels criteris d'interpretació de les seves determinacions. Es regulen la participació ciutadana, l'acció pública i el paper de la iniciativa privada en la gestió de l'activitat urbanística; les competències de les diferents administracions i les relacions interadministratives; i els convenis urbanístics, dels quals es fixa el marc jurídic, els límits a què se sotmeten, així com les garanties exigibles, sobretot en allò que es refereix a la seva publicitat.

El títol I regula el règim urbanístic del sòl i manté l'actual divisió en tres classes: urbà, urbanitzable i rústic; defineix les actuacions urbanístiques en el marc de la legislació estatal; i fixa el règim general de compliment dels deures que comporten aquestes actuacions, com també els casos en què aquests deures poden ser objecte de modulació. En línies generals, se segueix amb la tendència marcada per normes anteriors de fixar un concepte estricte d'urbà en el sentit de ser un sòl ja transformat i comptar amb els requisits que la norma fixa, amb independència que pugui ser objecte d'un tractament diferenciat quan es categoritzi com a assentament en el medi rural. En tot cas, aquesta darrera figura només pot ser d'aplicació als assentaments ja existents legalment implantats o que siguin objecte d'incorporació a l'ordenació d'acord amb el previst a la legislació vigent. Llevat d'aquestes situacions, la transformació de sòl rústic ha de passar necessàriament per la classificació com a urbanitzable i és per això que és l'únic cas en què computa la seva superfície als efectes dels límits de creixement que fixen els instruments d'ordenació territorial.

El títol II regula els instruments de planejament urbanístic i fixa el pla general com a instrument de planejament integral del municipi, que es desenvolupa a través de plans parcials, plans especials i estudis de detall. El pla general és la figura principal i determina la classificació del sòl i l'estructura general i orgànica del municipi, l'ordenació detallada del sòl urbà i de l'urbanitzable ordenat com també la resta de determinacions que es fixen. Des d'aquesta vista global, ha de definir les previsions temporals de l'execució del pla, les necessitats d'habitatge protegit i la sostenibilitat econòmica de les actuacions que determina.

Així mateix, s'hi regula la tramitació dels instruments de planejament i, amb caràcter general, la competència dels consells insulars en l'aprovació definitiva d'aquests, amb l'excepció de Palma de Mallorca i, de manera limitada, dels municipis de més de 10.000 habitants.

El títol III regula l'execució del planejament i fixa com a sistemes d'actuació la reparcel·lació en què diferencia les modalitats de compensació i cooperació i l'expropiació. S'hi regula la reparcel·lació econòmica i s'hi fixen mecanismes per facilitar aquestes operacions quan es tracti d'actuacions en sòls ja transformats. Els mecanismes d'intervenció en el mercat del sòl es regulen en el títol IV, tant pel que fa a la regulació dels patrimonis públics de sòl com als drets de superfície i de tempteig i retracte.

El títol V regula l'obligació d'edificar i els deures dels propietaris respecte de l'execució i la conservació de les obres i les construccions, inclosa l'obligació de sotmetre les construccions i edificacions a inspeccions periòdiques, o, si s'escau, la de presentar l'informe d'avaluació d'edificis que preveu la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes. S'hi regulen també la situació de ruïna i l'expropiació forçosa per raons d'urbanisme.

Els darrers títols regulen la intervenció en l'ús del sòl i la protecció de la legalitat urbanística. Amb caràcter general, es manté la subjecció a llicència municipal per a les obres i altres actuacions amb transcendència urbanística, tot i que en determinats casos es permet optar per un règim de comunicació prèvia. S'hi regula també el procediment per restablir l'ordre jurídic pertorbat i la possibilitat de suspendre actuacions que es duguin a terme sense l'empara d'un títol que les legitimi. S'hi reforça també la competència del consell insular que, fins i tot, pot suspendre determinades

actuacions en execució sense necessitat de requerir de forma prèvia la intervenció municipal, especialment al sòl rústic. Pel que fa al règim sancionador, s'amplia el concepte de persona responsable i es fa una classificació més precisa de les infraccions, adaptades a la legislació bàsica.

Tanquen el text un conjunt de disposicions addicionals, transitòries, derogatòria i finals. En aquestes es determina, entre d'altres qüestions, el manteniment del caràcter supletori dels reglaments estatals fins que es vegin desplaçats pels reglaments de desplegament de la llei.

## TÍTOL PRELIMINAR
## DISPOSICIONS GENERALS

### CAPÍTOL I
### PRINCIPIS GENERALS I
### FINALITATS ESPECÍFIQUES

**Article 1. Objecte de la llei**

Aquesta llei té per objecte establir el règim jurídic general regulador de l'activitat administrativa en matèria d'urbanisme a les Illes Balears, i definir el règim jurídic urbanístic de la propietat del sòl d'acord amb la seva funció social.

**Article 2. Activitat urbanística**

1. L'activitat urbanística és una funció pública que dissenya el model territorial local i determina les facultats i els deures del dret de propietat del sòl d'acord amb la seva destinació. Comprèn l'ordenació, la transformació, la conservació i el control de l'ús del sòl, del subsòl i del vol; la urbanització i l'edificació tenint en compte les conseqüències per a l'entorn; i la regulació de l'ús, la conservació i la rehabilitació de les obres, els edificis i les instal·lacions.

L'activitat urbanística es desenvolupa en el marc i dins els límits que fixen les lleis i els instruments d'ordenació territorial i en harmonia amb els objectius dels programes i les polítiques sectorials.

L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, conformement amb l'interès general, els objectius de millorar la qualitat de vida dels ciutadans i ciutadanes i un desenvolupament sostenible, dos objectius estructurants de les polítiques públiques urbanístiques que impliquen la utilització racional, responsable i solidària dels recursos naturals limitats, entre d'altres, el territori, harmonitzant els requeriments de l'economia, l'ocupació, el benestar i la cohesió social, la igualtat d'oportunitats i tracte de dones i homes, els nous usos del temps, la salut, la seguretat de les persones, la cultura, la identitat i el patrimoni, i la protecció del medi ambient, contribuint a la prevenció i a la reducció de la contaminació.

L'activitat d'ordenació urbanística ha de ser sempre motivada, ha d'expressar els interessos generals a què serveix, i s'ha de regir pels principis rectors de la política social i econòmica que estableixen els articles 45, 46 i 47 de la Constitució, l'article 12 i el títol II de l'Estatut d'Autonomia, i pels que defineix aquesta llei amb relació a cada àmbit específic d'actuació i la resta de normativa aplicable.

En tant que funció pública, l'ordenació urbanística no és susceptible de transacció.

2. L'activitat urbanística comprèn l'exercici per part de l'administració competent de les potestats que s'indiquen a continuació:

a) La formulació i l'aprovació dels instruments d'ordenació urbanística.
b) La intervenció de l'exercici de les facultats dominicals relatives a l'ús del sòl.
c) La determinació de la forma de gestió de l'activitat administrativa d'execució.
d) L'execució, la direcció, la inspecció i el control del planejament.
e) La intervenció en el mercat de sòl.
f) El control de l'ús del sòl i de l'edificació, la protecció de la legalitat urbanística i la sanció de les infraccions.

**Article 3. Finalitats i atribucions de l'activitat urbanística**

1. Les polítiques públiques relatives a la regulació, l'ordenació, l'ocupació, la transformació i l'ús del sòl tenen com a finalitat comuna la utilització d'aquest recurs conformement amb l'interès general i segons el principi de desenvolupament sostenible, sense perjudici dels objectius específics que els atribueixin les lleis.

2. En virtut del principi de desenvolupament sostenible, les polítiques a què es refereix l'apartat anterior han de propiciar l'ús racional dels recursos naturals harmonitzant els requeriments de l'economia, l'ocupació, la cohesió social, la igualtat de tracte i d'oportunitats, la salut i la seguretat de les persones i la protecció del medi ambient, contribuint en particular a:

a) Materialitzar un desenvolupament sostenible i cohesionat de les ciutats i del territori municipal, racionalitzant les previsions de la capacitat de població i prioritzant la compleció, la conservació, la reconversió, i la reutilització o la millora dels sòls ja transformats i degradats, i la compactació urbana i la rehabilitació, en comptes de noves transformacions de sòl, la dispersió de la urbanització i la construcció fora del teixit urbà. En aquest sentit s'evitarà la creació de nous nuclis de població i es preservaran del desenvolupament urbanístic els espais més valuosos i les zones de risc.
b) Assumir i concretar els objectius i principis establerts en la Carta Europea d'Ordenació del Territori.
c) L'eficàcia de les mesures de conservació i millora de la natura, la flora i la fauna i de la protecció del patrimoni cultural i del paisatge.
d) La protecció, adequada al seu caràcter, del medi rural i la preservació dels valors del sòl innecessari o no idoni per atendre les necessitats de transformació urbanística.
e) La prevenció adequada de riscs i perills per a la seguretat i la salut públiques i l'eliminació efectiva de les pertorbacions d'ambdues.
f) La prevenció i la minimització, en la major mesura possible, de la contaminació de l'aire, l'aigua, el sòl i el subsòl.
g) Vincular els usos del sòl a la utilització racional i sostenible dels recursos naturals, tenint en compte la capacitat de creixement insular limitada i l'escassesa de recursos hídrics.
h) Subordinar els usos del sòl i de les construccions, sigui quina sigui la titularitat, a l'interès general que defineix aquesta llei i, per derivació, a la planificació urbanística.

i) Delimitar el contingut del dret de propietat del sòl i els usos i les formes d'aprofitament, d'acord amb la seva funció social i d'utilitat pública.
j) Evitar l'especulació del sòl i garantir la disponibilitat de sòl per a usos urbanístics, una previsió de dotacions i equipaments urbans adequada i l'accés a un habitatge digne. El sòl vinculat a ús residencial està al servei de l'efectivitat del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, un domicili lliure d'immissions contaminants i en un entorn segur, saludable i universalment accessible. Així mateix ha d'afavorir la cohesió social, mitjançant la regulació de l'ús del sòl de forma que es fomenti la convivència equilibrada de grups socials, usos i activitats.
k) Reconèixer i garantir una distribució justa de beneficis i les càrregues que deriven del planejament urbanístic entre els que intervinguin en l'activitat de transformació i edificació del sòl, en proporció a les seves aportacions.
l) Assegurar i fer efectiva una participació adequada de la comunitat en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels organismes públics, i, si s'escau, dels particulars, en els termes que estableixen aquesta llei i la legislació estatal que hi sigui aplicable.
m) Atendre el principi d'accessibilitat universal i fomentar la implantació de sistemes de transport col·lectiu i la mobilitat sostenible en general.
n) Tenir en compte en el desenvolupament dels nuclis poblacionals la perspectiva de gènere.
o) Valorar les funcions agràries, ramaderes, forestals, territorials, ecològiques i paisatgístiques de les àrees rurals.
p) Considerar els efectes paisatgístics en tota actuació urbanística.
q) La protecció patrimonial, afavorint la reutilització dels immobles i espais dels centres històrics i del patrimoni cultural com a estratègia fonamental en la rehabilitació d'aquests elements i el manteniment de l'estructura urbana.
r) Promoure l'eficiència energètica en l'elecció dels emplaçaments i l'ordenació.

3. Els poders públics promouran les condicions per tal que els drets i deures dels ciutadans i ciutadanes establerts en els articles següents siguin reals i efectius, adoptant les mesures d'ordenació territorial i urbanística que procedeixin per assegurar un resultat equilibrat, que afavoreixin o contenguin, segons procedeixi, els processos d'ocupació i transformació del sòl.

El sòl vinculat a un ús residencial per a l'ordenació territorial i urbanística està al servei de l'efectivitat del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, en els termes que disposi la legislació en la matèria.

4. En relació amb la competència en matèria de planejament, i dins el marc dels instruments d'ordenació territorial, l'activitat urbanística inclou les facultats següents:

a) La formulació i l'aprovació dels plans i dels instruments d'ordenació urbanística que preveu aquesta llei.
b) L'emplaçament de centres de producció i de residència que distribueixi la població de la millor manera possible.
c) La divisió del territori municipal en àrees de sòl, atenent una organització racional i d'acord amb l'interès general de l'ocupació, segons la classificació determinada en aquesta llei i l'assignació de la qualificació corresponent.

d) L'establiment de zones d'usos diferents segons la densitat de la població que les hagi d'ocupar, el percentatge de terreny que pot ser ocupat per construccions, volum, forma, nombre de plantes, classe i destinació dels edificis, amb criteris d'ordenació generals uniformes per a cada classe en tota la zona.
e) La formulació del traçat de les vies públiques i les infraestructures de comunicació.
f) L'establiment d'espais lliures per a parcs i jardins públics en la proporció adequada a les necessitats col·lectives.
g) L'emplaçament i la definició de les característiques dels centres i els serveis d'interès públic i social, els centres docents i les infraestructures de comunicació, en els termes que, si s'escau, determini la legislació sectorial aplicable.
h) La qualificació de terrenys per destinar a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.
i) La determinació de les dimensions i la configuració de les parcel·les edificables, la limitació de les edificacions i de l'ús del sòl, del subsòl i del vol.
j) La definició o l'orientació de la composició arquitectònica de les edificacions i la regulació, en els casos que sigui necessari, de les seves característiques estètiques i constructives.

5. Amb relació a l'exercici de les facultats dominicals relatives a l'ús del sòl, la competència urbanística inclou les facultats següents:

a) Intervenir prèviament els actes de parcel·lació de tot tipus de terrenys, amb independència de la seva classificació.
b) Intervenir la construcció i l'ús de les finques.
c) Prohibir els usos que no s'ajustin a la legislació o l'ordenació urbanística.
d) Facilitar el compliment de les obligacions urbanístiques als propietaris en els termes que s'estableixen en aquesta llei.

6. La competència urbanística en matèria d'execució, direcció, inspecció i control del planejament comprèn les facultats següents:

a) La direcció, la realització, la concessió i la fiscalització de l'execució de les obres d'urbanització.
b) L'expropiació de terrenys i construccions necessaris per efectuar les obres d'urbanització.

7. La competència en matèria d'intervenció en el mercat de sòl inclou les facultats següents:

a) Regular el mercat de terrenys, amb subordinació a les finalitats que prevegi el planejament.
b) Cedir els terrenys edificables i els drets de superfície que es constitueixin.
c) Constituir i gestionar els patrimonis públics de sòl.
d) Exercir els drets de tempteig i retracte en els termes que s'estableixen en aquesta llei i en qualsevol altra legislació aplicable.

8. Les facultats del control de l'ús del sòl i de l'edificació, de la protecció de la legalitat urbanística i de la sanció de les infraccions són les que es preveuen en aquesta llei.

9. Totes les facultats esmentades en els apartats anteriors tenen un caràcter merament enunciatiu. La competència de l'activitat urbanística integra totes les

facultats que siguin necessàries per fer-ne efectives les finalitats, i han de ser exercides d'acord amb aquesta llei i la resta de legislació que hi sigui aplicable.

**Article 4. Direcció i control de l'activitat urbanística i la iniciativa privada**

1. La direcció i el control de la gestió de l'activitat urbanística correspon a l'administració competent, que els ha de dur a terme en les formes que preveu aquesta llei i, en allò que no preveu, en qualsevol de les formes que preveu la legislació reguladora del règim jurídic de l'administració actuant.

2. L'administració pot dur a terme la gestió i l'execució de l'activitat urbanística directament o les pot encomanar a entitats de naturalesa mixta o a la iniciativa privada.

3. L'administració actuant, en l'àmbit de les competències pròpies, ha de facilitar i promoure la iniciativa privada en les formes i l'abast que preveu aquesta llei, quan ho aconselli el compliment de les finalitats i els objectius del planejament urbanístic, mitjançant els diversos sistemes d'actuació.

**Article 5. Exercici del dret de propietat**

1. En el marc de la legislació estatal aplicable, l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat s'ha de subjectar al principi de la funció social d'aquest dret, dins dels límits que imposen la legislació i el planejament urbanístics i complint els deures que fixen, d'acord amb l'interès general.

2. En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la legislació, l'ordenació territorial o el planejament urbanístic.

**Article 6. Inexistència del dret d'indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys**

1. L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, en tant que implica simples limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix als propietaris el dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits que estableixen expressament aquesta llei i la legislació estatal aplicable.

2. La simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratius, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integra en el contingut del dret de propietat del sòl. La patrimonialització de l'edificabilitat o dels referits usos es produeix únicament amb la seva realització efectiva i es troba condicionada, en tot cas, al compliment dels deures i a la remoció de les càrregues pròpies del règim corresponent, en els termes prevists en aquesta llei.

**Article 7. Integració de l'ordenació i del planejament**

Les administracions públiques competents en matèries d'ordenació urbanística han d'exercir les potestats pròpies mitjançant la planificació prèvia. Llevat de les excepcions que expressament s'estableixen en aquesta llei, l'execució de qualsevol acte de transformació del territori o de l'ús del sòl, sigui d'iniciativa pública o privada, ha d'estar legitimada per l'instrument de planejament que sigui procedent per a la seva ordenació.

**Article 8. Instruments de planejament i legislació sectorial**

1. Els instruments d'ordenació urbanística han de tenir en compte les determinacions que s'estableixen en la legislació sectorial que fixin deures concrets de regulació del sector corresponent en aquests instruments. Correspon als organismes que tenen la competència sectorial respectiva de vetllar per l'adequació d'aquests instruments a les determinacions de la legislació sectorial mitjançant l'emissió, si escau, dels informes preceptius, i la resta d'accions i mitjans que estableix la legislació aplicable.

2. Per complir el que disposa l'apartat 1 anterior, els organismes titulars de competències sectorials han de facilitar a les administracions titulars de les competències de planificació urbanística la informació que necessitin sobre la matèria, cooperar-hi i prestar-los l'assistència activa que poguessin demanar.

**Article 9. Sistema jeràrquic**

1. Els instruments d'ordenació que desenvolupin el planejament urbanístic conformen un sistema integrat i jerarquitzat únic. L'abast i el contingut de cada instrument i les seves relacions per complir els fins específics integrats en el sistema global són els que preveu aquesta llei.

2. Els instruments de planejament urbanístic han de ser coherents amb les determinacions dels instruments d'ordenació territorial i de qualsevol altra legislació o planificació sectorial en què incideixin, i n'han de facilitar el compliment.

**Article 10. Interpretació de les determinacions dels instruments**

Els dubtes en la interpretació produïts per imprecisions o per contradiccions contingudes en els instruments d'ordenació urbanístics es resolen atenent els criteris de major protecció ambiental, de protecció integral del patrimoni cultural i de desenvolupament sostenible, de menor edificabilitat i de major dotació per a espais públics, de la perspectiva de gènere i aplicant en tot cas el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el cas que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament que no pugui ser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita. En tot cas, en el sòl classificat com a rústic preval la norma o la mesura que confereixi major protecció, amb independència del rang normatiu i del grau d'especialitat.

**Article 11. Nul·litat de les reserves de dispensació**

Són nul·les de ple dret les reserves de dispensació contingudes en els instruments de planejament urbanístics i en les ordenances, així com les que concedeixin les administracions públiques al marge d'aquests instruments, plans i ordenances.

**Article 12. Participació ciutadana, iniciativa privada i publicitat de les actuacions**

1. Les administracions competents han de fomentar i, en qualsevol cas, assegurar la participació dels ciutadans i ciutadanes i de les entitats constituïdes per defensar els seus interessos en la gestió i el desenvolupament de l'activitat d'ordenació urbanística, vetllar pels drets d'informació i iniciativa, i promoure actuacions que garanteixin o ampliïn aquests drets.

2. De la mateixa manera, els ciutadans i ciutadanes tenen dret a participar efectivament en els procediments d'elaboració i aprovació dels instruments d'ordenació territorial i urbanística i d'execució en els períodes d'informació pública. Durant aquests períodes, tots els ciutadans i les ciutadanes tenen dret a:

a) Consultar la documentació, escrita i gràfica, que integra l'instrument o l'expedient i obtenir-ne una còpia. A aquests efectes, les administracions competents estan obligades a garantir, des del principi del període d'informació pública, la possibilitat de consultar la documentació i d'obtenir-ne còpies.
   La documentació exposada al públic haurà de constar d'un resum que inclogui, com a mínim, una explicació detallada de les modificacions que planteja i, en el seu cas, els àmbits i l'abast de la suspensió que comporti.
b) Presentar al·legacions, suggeriments, informes o documents que considerin oportuns en relació amb l'instrument o l'expedient sotmès a informació pública.
   Així mateix, en els procediments de tramitació dels instruments de planejament urbanístic tothom té dret a consultar els instruments que hagin estat objecte d'aprovació provisional i a obtenir-ne còpies.

3. En la resta de procediments en matèria urbanística, les persones interessades tenen dret a conèixer l'estat de tramitació de l'expedient i a obtenir còpies dels documents que l'integren d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de procediment administratiu. Així mateix, els ciutadans i les ciutadanes tenen dret a accedir als arxius, als registres i als expedients administratius corresponents a procediments d'ordenació territorial i urbanística finalitzats en els termes i les condicions que disposa la legislació en matèria de procediment administratiu.

4. El contingut dels instruments de planejament urbanístic i dels instruments de gestió urbanística, inclosos els convenis, estan sotmesos al principi de publicitat. Les administracions públiques competents han de tenir a disposició dels ciutadans i ciutadanes còpies completes d'aquests instruments i dels convenis que siguin vigents en l'àmbit territorial respectiu, i n'han de publicar el contingut actualitzat en els termes que preveu aquesta llei.

A aquest efecte, els ajuntaments tenen els deures següents:

a) Tenir un exemplar complet i degudament diligenciat de cada un dels instruments de planejament territorial, urbanístic o de gestió urbanística vigents, incloses les resolucions administratives o judicials que n'afectin l'eficàcia, a disposició del públic durant l'horari d'oficina.
b) Facilitar còpies dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a qui les sol·liciti.
c) Adoptar les mesures organitzatives necessàries per garantir que s'atenguin les sol·licituds d'informació que formuli qualsevol persona, per escrit o verbalment, sobre les determinacions dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents.
d) Adoptar les mesures necessàries per consultar de manera actualitzada els instruments de planejament i gestió urbanístics per mitjans telemàtics.

5. Tothom té dret a obtenir dels organismes de l'administració competent les dades certificades que els permetin assumir les obligacions i l'exercici de les activitats urbanístiques.

6. Els organismes públics, les persones concessionàries de serveis públics i les particulars han de facilitar la documentació i la informació necessàries per redactar els instruments d'ordenació urbanístics.

7. En matèria de planejament i de gestió urbanístics, els poders públics han de respectar la iniciativa privada, promoure-la en la mesura més àmplia possible i substituir-la en els casos d'insuficiència o d'incompliment, sens perjudici dels supòsits d'actuació pública directa.

8. La gestió urbanística es pot encomanar tant a la iniciativa privada com a organismes de caràcter públic i a entitats, societats o empreses mixtes, en els termes que preveu aquesta llei.

**Article 13. Gestió de l'activitat urbanística i iniciativa privada**

1. Les administracions amb competència en matèria d'ordenació urbanística tenen el deure de facilitar i promoure la iniciativa privada, en l'àmbit de les competències respectives i en les formes i amb l'abast que preveu aquesta llei. Amb aquesta finalitat poden subscriure convenis urbanístics amb particulars per tal d'establir els termes de col·laboració per dur a terme l'activitat urbanística de la manera millor i més eficaç.

2. Les persones particulars, siguin o no titulars del dret de propietat o de qualsevol altre dret sobre el sòl o béns immobles, intervenen en l'activitat urbanística en la forma i en els termes de la legislació general aplicable i d'aquesta llei.

3. Les persones propietàries de sòl en situació rural per al qual els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegin o permetin el seu pas a la situació de sòl urbanitzat, tindran dret a consultar les administracions competents sobre els criteris i les previsions de l'ordenació urbanística, vigent i en tramitació, i de les obres que s'han d'executar per assegurar la connexió de la urbanització amb les xarxes generals de serveis i, si s'escau, les d'ampliació i reforçament de les que hi hagi fora de l'actuació.

La resposta a la consulta, que s'ha de notificar dins el termini de dos mesos, té caràcter informatiu respecte de les condicions urbanístiques en el moment en què s'emet; no vincula l'administració en l'exercici de les potestats públiques pròpies, especialment de la potestat de planejament; i ha d'incloure el termini en què aquesta té efectes, que no pot ser inferior a sis mesos. Del transcurs del termini de dos mesos sense contestació expressa no es pot deduir cap efecte favorable respecte dels termes de la consulta.

En el cas que l'administració alteri els criteris o les previsions que es faciliten en la consulta dins el termini en què aquesta té efectes, l'alteració ha de quedar prou motivada, sens perjudici del dret d'indemnització que pugui derivar de l'elaboració dels projectes necessaris que esdevinguin inútils, de conformitat amb el règim general de la responsabilitat patrimonial de les administracions públiques.

**Article 14. Acció pública**

1. D'acord amb la legislació aplicable, l'acció per exigir davant els òrgans administratius i els tribunals de la jurisdicció contenciosa el compliment del que disposen aquesta llei i els instruments d'ordenació urbanística que es regulen és pública, mitjançant els recursos o les accions que corresponguin.

Si l'exercici de l'acció ve motivat per l'execució d'obres que es considerin il·legals, es pot exercir mentre en duri l'execució i, posteriorment, fins al venciment dels terminis de prescripció que determina aquesta llei, sens perjudici dels supòsits de no prescripció.

2. Si com a conseqüència de l'exercici de l'acció pública s'incoa un expedient sancionador, l'administració competent tindrà per personada en el procediment la persona que l'hagi exercit i li comunicarà l'acord d'incoació i la resolució que posi fi al procediment.

3. Als efectes de l'acció pública, i amb excepció dels expedients sancionadors i disciplinaris, es considera persona interessada en un procediment, a més de qui el promogui o qui tingui drets que puguin resultar afectats per la resolució que s'adopti, qui s'hi personi.

## CAPÍTOL II
## COMPETÈNCIES ADMINISTRATIVES

### Article 15. Exercici de les competències en matèria urbanística

1. L'exercici de les competències urbanístiques definides en aquesta llei correspon a les illes i als municipis, sens perjudici de les competències que es puguin atribuir en aquesta matèria a altres ens locals o a les entitats urbanístiques especials que es constitueixin.

2. Els consells insulars, com a òrgans de govern i administració de l'illa, exerceixen les competències en matèria urbanística que els assigna aquesta llei, i disposen de potestat reglamentària normativa per desplegar-la i executar-la, en els termes que fixa la legislació.

3. Els ajuntaments i els altres organismes locals que preveu la legislació autonòmica de règim local, amb subjecció als principis d'autonomia per a la gestió dels interessos respectius, de proporcionalitat i de subsidiarietat en el marc dels instruments d'ordenació territorial, han d'exercir les competències urbanístiques pròpies en els termes que determinen la legislació de règim local i aquesta llei. La competència urbanística dels ajuntaments comprèn totes les facultats de naturalesa local no atribuïdes per llei expressament a altres organismes.

4. Correspon al Govern de les Illes Balears la potestat reglamentària normativa per desplegar les matèries que, en atenció al caràcter suprainsular inherent, així s'especifica de manera expressa en els preceptes d'aquesta llei, sens perjudici de la coordinació de l'activitat dels consells insulars en els termes que estableix l'Estatut d'Autonomia.

5. [3]D'acord amb la normativa específica, es poden crear entitats urbanístiques especials dependents de les administracions de base territorial esmentades en els apartats anteriors, que poden assumir o rebre dels municipis delegacions de competències en matèria de planificació i gestió, en els casos en què actuen com a administració, com també en matèria d'intervenció en l'edificació i l'ús del sòl, disciplina urbanística i altres fins anàlegs. Les delegacions de competències municipals

[3] Apartat modificat per la Llei 12/2016, de 17 d'agost, esmentada en la nota 1.

es poden realitzar directament a les entitats urbanístiques especials, o també a les administracions matriu de base territorial, que poden desconcentrar o descentralitzar el seu exercici en les entitats urbanístiques especials dependents.

També tenen aquesta consideració els consorcis urbanístics, i correspon a cada administració decidir si participa amb altres administracions públiques, d'acord amb la legislació pròpia d'organització, procediment i règim jurídic.

**Article 16. Règim de les relacions interadministratives**

1. Les relacions interadministratives entre els municipis i les administracions insulars i autonòmica en l'exercici de les competències urbanístiques respectives s'ajusten al que disposa la normativa de règim local, la normativa dels consells insulars, la de règim jurídic de l'Administració de la comunitat autònoma, la normativa de procediment administratiu comú i, si escau, la normativa reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

2. Quan ho prevegin les normes d'organització de cada consell insular, poden participar les persones representants de l'Administració General de l'Estat i del Govern de les Illes Balears, designades per aquests, en els òrgans col·legiats als quals s'atribueixi competència per aprovar definitivament els instruments de planejament urbanístic.

**Article 17. Principis de cooperació i col·laboració, i subrogació per incompliment de la competència urbanística municipal**

1. Les administracions amb competències urbanístiques, en virtut dels principis de col·laboració i coordinació, i de la potestat d'organització que els correspon, poden, en aquest àmbit, constituir gerències, consorcis i mancomunitats, i utilitzar qualsevol altra fórmula de gestió directa o indirecta admesa legalment.

2. Els consells insulars han de fomentar l'acció urbanística dels municipis i, en el cas que aquests no puguin exercir plenament les competències que els corresponen per la seva dimensió o per manca de recursos, els han de prestar assistència tècnica i jurídica suficient.

3. Els consells insulars, en els supòsits d'inactivitat o d'incompliment manifest, s'han de subrogar en l'exercici de la competència urbanística municipal corresponent, en els termes que preveu aquesta llei.

## CAPÍTOL III
## CONVENIS URBANÍSTICS

**Article 18. Concepte, principis, objecte i límits dels convenis**

1. Els consells insulars i els ajuntaments, conjuntament o separadament, poden subscriure convenis amb persones públiques o privades per col·laborar en una activitat urbanística més eficient i eficaç, havent de comptar sempre amb la participació de les persones propietàries i de totes aquelles que ostentin facultats dominicals sobre els terrenys.

2. La negociació, la formalització i el compliment dels convenis urbanístics a què es refereix l'apartat 1 anterior es regeixen pels principis de transparència i publicitat.

3. Els convenis urbanístics poden tenir un o dos d'aquests objectes:

a) La determinació del contingut de possibles modificacions del planejament en vigor.

b) Els termes i les condicions de la gestió i l'execució del planejament en vigor en el moment de la celebració del conveni.

4. Són nul·les de ple dret les estipulacions dels convenis urbanístics que contravinguin, infringeixin o defraudin objectivament, en qualsevol forma, normes imperatives legals o reglamentàries, incloses les del planejament territorial o urbanístic, llevat que l'objecte sigui precisament modificar-les seguint el procediment i complint els requisits que corresponen segons la legislació vigent. No podran establir obligacions o prestacions addicionals ni més gravoses que les que procedeixin legalment ni en perjudici de les persones propietàries afectades.

5. Els convenis urbanístics tenen naturalesa juridicoadministrativa i les qüestions relatives al compliment, la interpretació, els efectes i l'extinció d'aquests són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

**Article 19. Convenis sobre planejament**

1. Es consideren convenis sobre planejament aquells que tinguin per objecte l'aprovació o la modificació del planejament urbanístic. Es podran referir també a l'execució del planejament, en els termes que estableix l'article següent.

2. L'aprovació d'aquests convenis correspon a l'ajuntament, que ha d'establir prèviament un període d'informació pública d'un termini mínim d'un mes, i anunciar-lo en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en el web o punt d'accés electrònic oficial corresponent. L'anunci ha d'incloure el contingut íntegre del conveni o indicar expressament el lloc o el punt d'accés electrònic on es pot consultar.

3. L'ajuntament ha de tramitar l'aprovació o l'alteració del planejament a què s'hagi compromès, però conserva la plena potestat de planejament per raons d'interès públic. Si finalment no s'aprova el canvi de planejament, el conveni s'entén automàticament resolt sense que pugui comportar enriquiment injust.

**Article 20. Convenis de gestió**

1. Es consideren convenis de gestió urbanística aquells que tinguin per objecte exclusivament els termes i les condicions d'execució del planejament, sense que del seu compliment pugui derivar cap alteració d'aquest planejament.

2. Els convenis en què s'acordi, de manera excepcional i únicament en els supòsits específics en què ho preveu aquesta llei, el compliment del deure legal de cessió de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'ajuntament a canvi del pagament d'una quantitat substitutòria en metàl·lic, han d'incloure la valoració pericial que correspongui, d'acord amb la normativa vigent en matèria de valoracions urbanístiques, validada expressament pel personal tècnic municipal competent.

3. Les persones particulars que subscriguin el conveni, amb la conformitat de totes les persones propietàries afectades, i assumeixin la responsabilitat completa de la urbanització en un àmbit d'actuació urbanística, poden definir-ne l'execució.

4. L'aprovació d'aquests convenis correspon a l'ajuntament, que ha d'establir prèviament un període d'informació pública d'un termini mínim d'un mes, i anunciar-lo en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en el web o punt d'accés electrònic oficial

corresponent. L'anunci ha d'incloure el contingut íntegre del conveni o indicar expressament el lloc o el punt d'accés electrònic on es pot consultar.

**Article 21. Publicitat i impugnació dels convenis**

1. El text íntegre dels convenis, juntament amb l'acord d'aprovació, s'ha de publicar en els mateixos termes i requisits que s'exigeixen per a la publicació dels instruments de planejament, d'acord amb la legislació de règim local o amb aquesta llei.

2. En tots els municipis hi ha d'haver un registre de convenis administratius urbanístics, en què s'ha d'anotar el nom del conveni, i un arxiu de convenis administratius urbanístics, en què s'ha de custodiar un exemplar complet del text definitiu i, si s'escau, de la seva documentació, que ha d'incorporar la del planejament o de l'instrument de gestió a què es refereix.

3. L'exemplar custodiat en l'arxiu a què es refereix l'apartat 2 anterior dóna fe, amb tots els efectes legals, del contingut del conveni.

4. Tots els ciutadans i ciutadanes tenen dret a consultar els registres i els arxius a què es refereix aquest article, i a obtenir certificats i còpies de les anotacions que s'hi facin i dels documents que s'hi custodiïn.

5. Els actes administratius d'aprovació dels convenis urbanístics i el seu contingut queden així mateix sotmesos al règim d'acció pública que regula l'article 14 d'aquesta llei.

## TÍTOL I
## RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### CAPÍTOL I
### CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

**Article 22. Facultats del dret de propietat**

1. Les facultats del dret de propietat del sòl s'han d'exercir dins dels límits i complint els deures que s'estableixen en aquesta llei o, en virtut d'aquesta, en el planejament urbanístic, d'acord amb la classificació urbanística de les parcel·les.

2. En tot cas, el dret de propietat comprèn el deure de dedicar els immobles a usos que no siguin incompatibles amb l'ordenació urbanística, conservar-los en les condicions exigides i, en tot cas, en les de seguretat, salubritat i accessibilitat i decòrum legalment exigibles, així com realitzar els treballs de millora i rehabilitació fins on arribi el deure legal de conservació.

**Article 23. Classes de sòl**

El pla general classifica la totalitat del territori dels municipis en tots o alguns dels següents tipus de sòl: urbà, urbanitzable i rústic.

**Article 24. Concepte de sòl urbà**

1. Constitueixen el sòl urbà:

a) Els terrenys que el planejament urbanístic general inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics.[4]

b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.

2. La classificació com a urbans dels terrenys s'ha de mantenir al marge que siguin objecte d'actuacions urbanístiques.

**Article 25. Serveis urbanístics bàsics**

1. Són serveis urbanístics bàsics:

a) La xarxa viària que tingui un grau de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.

b) Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

c) El subministrament d'energia elèctrica.

2. Els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl que preveu el planejament urbanístic que el classifica.

***Article 26. Assentaments en el medi rural***[5]

*1. Dins la classificació de sòl urbà, el planejament urbanístic general pot ordenar com a assentaments en el medi rural els de caràcter predominantment residencial, sobre els quals, bé per la seva escassa entitat o dimensió, bé pel seu caràcter extensiu, bé per raons d'índole territorial o paisatgística, no s'estimi convenient l'aplicació completa del règim jurídic del sòl urbà. Aquesta categoria de sòl urbà només es podrà aplicar a assentaments existents a l'entrada en vigor de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per al desenvolupament urbanístic sostenible, i que es trobin legalment implantats d'acord al que estableix aquesta llei. En tot cas, es considera que es troben legalment implantats aquells assentaments que es classifiquin com a urbans per incorporar-se a l'ordenació urbanística d'acord amb el que estableix la disposició addicional sisena.*

*2. Els assentaments en el medi rural no generen les àrees de transició que preveu l'article 10 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i la seva ordenació ha de tendir a la compleció de l'assentament, sense que se'n permetin creixements perifèrics futurs, tret que es prevegin en el pla territorial insular perquè s'esdevinguin circumstàncies excepcionals degudament acreditades que ho aconsellin.*

**Article 27. El sòl urbanitzable**

Constitueixen el sòl urbanitzable els terrenys que el planejament urbanístic general municipal, d'acord amb les determinacions i els límits del pla territorial insular

[4] Lletra modificada pel DL 1/2016, de 12 de gener, esmentat en la nota 1.

[5] La DA única del DL 1/2016, de 12 de gener, esmentat en la nota 1, estableix que les previsions contingudes en aquest article no seran aplicables en tot el territori de les Illes Balears fins que no s'aprovi la modificació de la Llei 2/2014, o com a màxim fins al 31 de desembre de 2017, si abans no s'ha fet efectiva l'esmentada modificació.

corresponent, classifiqui així perquè els considera adequats per garantir el creixement i les necessitats de la població i de l'activitat econòmica.

**Article 28. El sòl rústic**

Constitueixen el sòl rústic els terrenys no classificats expressament com a urbans o urbanitzables i que el planejament urbanístic general preserva dels processos de desenvolupament o transformació urbanística, mitjançant la seva ordenació i la protecció dels elements d'identitat que els caracteritzen en funció dels seus valors agrícoles, forestals, pecuaris, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals, i la seva aportació a la defensa de la fauna, la flora i el manteniment de l'equilibri territorial i ecològic.

**Article 29. Actuacions urbanístiques**

1. Les actuacions urbanístiques poden implicar la completa urbanització d'un àmbit, bé de sòl en situació de rural, bé d'un sòl ja transformat, o la compleció, la modificació o la millora de la urbanització ja existent. A aquests efectes, cal diferenciar entre actuacions de transformació i actuacions de reordenació o de compleció de la urbanització.

2. Tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística:

a) En el sòl urbanitzable, les de nova urbanització mitjançant les quals els terrenys passen de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat.

b) En el sòl urbà, les de reforma integral de la urbanització, entenent per tals les que impliquen la reurbanització general d'un àmbit de sòl amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i complet redisseny i reimplantació dels serveis urbanístics.

c) Les de dotació, que són aquelles que tenen per objecte incrementar les dotacions públiques en un àmbit concret de sòl urbà per reajustar la seva proporció amb l'increment de l'edificabilitat o de la densitat, o amb els nous usos que s'assignin en la seva ordenació, sempre que no requereixin de la reforma integral de la urbanització.

3. Tret que concorrin les condicions assenyalades en l'apartat 2 anterior, no tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística les de reordenació, que són aquelles que tenen per finalitat la millora de la qualitat urbana d'un àmbit de sòl urbà, sempre que l'increment de les dotacions públiques que se'n derivi respecte de les inicialment previstes no estigui directament vinculat amb l'ajust de la seva proporció als increments d'edificabilitat, densitat o nous usos que es defineixin; ni tampoc les actuacions de compleció de la urbanització, que són aquelles que tenen per finalitat completar o millorar la urbanització en un àmbit de sòl urbà.

4. En cap cas la superfície dels terrenys sotmesos a actuacions urbanístiques en sòl urbà no computa com a creixement als efectes del que preveu l'article 33 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i les disposicions corresponents que fixin els plans territorials en desplegament d'aquest article.

**Article 30. Concepte de solar**

1. Tenen la consideració de solar els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons la qualificació urbanística, i compleixin els requisits següents:

a) Confrontin amb via pública, zona d'aparcaments públics annexos a la vialitat o, quan així estigui definit al planejament, espai lliure públic i que disposin efectivament d'enllumenat públic, pavimentació amb, si s'escau, voreres encintades i amb els serveis urbanístics, d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic i, en tot cas i com a mínim, amb els bàsics assenyalats en l'article 25 d'aquesta llei.
b) Tinguin assenyalades les alineacions i les rasants, en el cas que el planejament urbanístic les defineixi.
c) No hagin estat inclosos en un àmbit subjecte a actuacions urbanístiques pendents de desenvolupament.
d) Per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a vial o a espais lliures públics amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

2. En el cas dels assentaments en el medi rural, la condició de solar requereix el compliment del que preveu l'apartat 1 anterior, si bé no és necessari disposar de tots els serveis que es preveuen en la lletra a) quan així ho determini el planejament urbanístic.

3. Tenir la condició de solar és requisit imprescindible perquè es pugui atorgar la llicència d'edificació. Això no obstant, l'ajuntament sempre pot autoritzar, tant en sòl urbà com urbanitzable, l'edificació i la urbanització simultànies en els termes que estableix el Reglament de gestió urbanística, aprovat pel Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, o la normativa que el substitueixi.

## CAPÍTOL II
## DRETS I DEURES DE LES PERSONES PROPIETÀRIES DE SÒL URBÀ I SÒL URBANITZABLE

**Article 31. Dret d'edificació en sòl urbà**

1. Les persones propietàries de terrenys en sòl urbà tenen el dret a edificar-hi, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic i mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent, si assoleix la condició de solar de conformitat amb l'article 30 anterior.

Així mateix, tenen el dret de promoure, quan estiguin inclosos en àmbits de gestió sistemàtica, la tramitació dels instruments de planejament, la gestió i l'execució necessàries per poder fer efectiu el dret a edificar, de conformitat amb el que estableix aquesta llei.

2. Si per a l'edificació de sòl urbà és necessària la reparcel·lació del sòl, aquesta ha d'haver estat aprovada per un acord que sigui ferm en via administrativa.

3. Les condicions d'edificació que estableixin les llicències municipals es poden fer constar, d'acord amb la legislació hipotecària, en el Registre de la Propietat. Si es transmeten finques en curs d'edificació, les persones compradores han d'assumir el compliment d'aquestes condicions; de la mateixa manera, en les escriptures d'obra

nova en construcció, les persones propietàries han d'explicitar l'assumpció d'aquestes condicions o bé acreditar que les han complert en declarar l'obra conclosa.

**Article 32. Deures de les persones propietàries en sòl urbà**

1. Les persones propietàries de sòl urbà han d'acabar o completar al seu càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i han d'edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que hagi fixat el planejament urbanístic.

2. La compleció de la urbanització a què es refereix l'apartat anterior no requerirà d'actuacions urbanístiques quan siguin suficients, per assolir la condició de solar, les obres de connexió de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament.

En aquests casos, les persones propietàries estaran també obligades a cedir, si s'escau i de forma prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a viari. L'ajuntament podrà ordenar la cessió dels terrenys i la urbanització de les voravies i la via pública que correspongui a la persona propietària en qualsevol moment.

3. Quan la compleció de la urbanització en sòl urbà requereixi d'actuacions urbanístiques, s'han de complir els deures següents:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.

b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.

c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què s'inclouen els terrenys, o els hi adscrigui en el cas de les actuacions previstes en l'article 29.2.b) o c) d'aquesta llei.

d) [6]Cedir, quan es tracti de les actuacions previstes a les lletres b o c de l'apartat 2 de l'article 29 esmentat, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada que comportin les diferents actuacions. En tot cas, a les actuacions de dotació, les persones propietàries dels terrenys han de cedir aquest percentatge només sobre l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada que comporti l'actuació respecte de l'anteriorment definida pel planejament.

   No obstant l'anterior, el planejament urbanístic pot reduir fins al 5% aquest percentatge quan siguin actuacions de transformació urbanística vinculades a actuacions de recuperació o rehabilitació integral de sòls urbans, actuacions amb un excés de càrregues respecte a la mitjana d'actuacions de transformació del municipi, o quan l'àmbit es destini predominantment a dotacions públiques.

   Així mateix, el planejament urbanístic pot incrementar de manera justificada el percentatge previst anteriorment fins al 20% en aquells casos en què el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superior al de les altres en la mateixa categoria de sòl.

e) Cedir, quan es tracti de les actuacions previstes a les lletres b) o c) de l'apartat 2 de l'article 29 esmentat, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al

[6] Lletra modificada pel DL 1/2016, de 12 de gener, esmentat en la nota 1.

10% de l'edificabilitat mitjana ponderada que comportin les diferents actuacions. En tot cas, a les actuacions de dotació, les persones propietàries dels terrenys hauran de cedir aquest percentatge només sobre l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada que comporti l'actuació respecte de l'anteriorment definida pel planejament.

No obstant l'anterior, el planejament urbanístic pot reduir fins al 5% aquest percentatge quan siguin actuacions de transformació urbanística vinculades a actuacions de recuperació o rehabilitació integral de sòls urbans, actuacions amb un excés de càrregues respecte a la mitjana d'actuacions de transformació del municipi, o quan l'àmbit es destini predominantment a dotacions públiques.

Així mateix, el planejament urbanístic pot incrementar de manera justificada el percentatge previst anteriorment fins al 20% en aquells casos en què el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superior al de les altres en la mateixa categoria de sòl.

f) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució del gas, si pertoca, i de la infraestructura de la connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi de ser a càrrec de les persones usuàries.

Quan es tracti d'actuacions de les previstes en les lletres b) i c) de l'apartat 2 de l'article 29 esmentat, haurà de costejar també les obres d'ampliació i reforçament dels sistemes urbanístics generals exteriors, en els termes fixats en la lletra c) de l'apartat 2 de l'article 33 següent.

g) Edificar els solars en els terminis que estableixi el planejament urbanístic.

h) Executar, en els terminis que estableixi el planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

i) Conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a entitat de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o quan la imposi justificadament el planejament general.

j) Garantir el reallotjament de les persones ocupants legals que sigui necessari desallotjar d'immobles situats dins l'àrea d'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com el retorn quan en tinguin dret, en els termes establerts a la legislació vigent.

4. Excepte quan es pugui complir amb sòl destinat a habitatge protegit en virtut de la reserva obligatòria corresponent, el compliment del deure de cessió regulat a la lletra d) de l'apartat 3 anterior, podrà efectuar-se mitjançant les formes alternatives que reglamentàriament estableixi el consell insular corresponent i, en tot cas, mitjançant el seu valor en metàl·lic, que es destinarà a costejar la part de finançament públic que hi hagués previst en l'actuació o a integrar-se en el patrimoni públic de sòl i es destinaria preferentment a actuacions de rehabilitació o regeneració i renovació urbanes.

5. En les actuacions de dotació, les cessions de terrenys destinats a dotacions públiques que resultin del reajustament respecte de l'increment d'edificabilitat o densitat, es poden substituir, quan sigui físicament impossible materialitzar-les dins del seu àmbit:

a) Per l'entrega de superfície edificada o edificabilitat no lucrativa, en un complex immobiliari dins del mateix àmbit, d'acord al previst al text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny.
b) Per l'obtenció i l'execució de sistemes urbanístics generals.
c) Pel seu valor en metàl·lic que es destinarà a costejar la part de finançament públic que hi hagués previst en l'actuació o a integrar-se en el patrimoni públic de sòl i es destinaria preferentment a actuacions de rehabilitació o regeneració i renovació urbanes.

**Article 33. Drets i deures de les persones propietàries en sòl urbanitzable**

1. Les persones propietàries del sòl classificat com a urbanitzable tenen dret a usar els terrenys de la seva propietat, a gaudir-ne i a disposar-ne de conformitat amb la seva naturalesa rústica. A més, tret dels casos de promoció per part de les administracions públiques, tenen el dret a promoure'n la transformació instant l'administració que aprovi el planejament de desenvolupament, quan es tracti de sòl urbanitzable no ordenat, o els instruments de gestió i execució corresponents, de conformitat amb el que estableix aquesta llei.

Quan es tracti de sòl urbanitzable que compti amb ordenació detallada, les persones propietàries tenen dret al percentatge d'aprofitament urbanístic del sector referit a les seves finques que fixi el planejament.

2. Les persones propietàries de sòl urbanitzable tenen, a més dels deures prevists en l'article 32.3 d'aquesta llei que siguin propis de la seva classe de sòl, els següents:

a) Cedir el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que, si és el cas, el planejament urbanístic general adscrigui en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.
b) Cedir el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada que comportin les diferents actuacions. De forma justificada, aquest percentatge es pot reduir pel planejament urbanístic fins al 5% quan siguin actuacions amb un excés de càrregues respecte a la mitjana d'actuacions de transformació del municipi, o quan l'àmbit es destini predominantment a dotacions públiques.
   Així mateix, el planejament urbanístic pot incrementar de manera justificada el percentatge previst anteriorment fins al 20% en aquells casos en què el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superior al de les altres en la mateixa categoria de sòl.
c) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud d'aquesta actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general.
   Entre aquestes obres i infraestructures s'entenen incloses, d'acord amb la seva normativa reguladora, les de potabilització, subministrament i depuració d'aigua, així com l'obligació de participar en els costs d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.

d) Garantir el reallotjament de les persones ocupants legals que es precisi desallotjar d'immobles situats dins l'àrea d'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com el retorn quan en tinguin dret, en els termes establerts a la legislació vigent.

## TÍTOL II
## PLANEJAMENT URBANÍSTIC

### CAPÍTOL I
### INSTRUMENTS

**Article 34. Instruments de planejament**

1. L'ordenació urbanística dels municipis s'ha de fixar mitjançant els plans generals.

2. Els plans generals s'han de desenvolupar mitjançant els instruments de planejament de desenvolupament: plans parcials, plans especials i estudis de detall. Els plans parcials i els plans especials també es poden desenvolupar per mitjà d'estudis de detall, quan així ho prevegin.

3. La protecció dels elements del patrimoni històric es durà a terme mitjançant plans especials i catàlegs.

4. Les determinacions dels instruments de planejament es definiran en la documentació gràfica i escrita que reglamentàriament s'estableixi. En tot cas, els plans han de contenir, com a mínim, la normativa reguladora i una memòria justificativa en què es faci especial esment a la sostenibilitat ambiental, econòmica i social de la proposta, així com tots aquells documents i informes exigits per la legislació sectorial aplicable en els termes establerts en els articles 36 i següents d'aquesta llei.

**Article 35. Pla general**

1. Els plans generals, com a instruments d'ordenació integral del seu territori, han de comprendre el terme municipal complet, classificar el sòl per a l'establiment del règim jurídic corresponent, definir els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica, i establir les previsions temporals o prioritats per al seu desenvolupament i execució, i els terminis i les condicions per a la seva revisió.

2. Els plans generals s'han de redactar de forma ajustada a les determinacions i directrius que s'estableixin en els instruments d'ordenació territorial i la legislació sectorial.

**Article 36. Documentació dels plans generals**

1. Els plans generals es formalitzen mitjançant els documents següents:

a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris, d'acord amb el contingut establert en aquesta llei.

b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i, en el cas del sòl urbà, del traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica i eventualment de gas, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis que s'estableixin en el pla.

c) Les normes urbanístiques, que estableixen, mitjançant un text articulat, les determinacions que corresponen, en cada classe i categoria de sòl, a aquest pla. A més de les referides determinacions, les normes urbanístiques contenen també ordenances d'urbanització o d'edificació a fi de regular amb caràcter general els aspectes constructius, tècnics o similars de les actuacions d'urbanització, edificació, rehabilitació, reforma o ús del sòl.
d) L'informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes, i l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions.
e) La documentació mediambiental que exigeixi la legislació sectorial i, com a mínim, l'informe mediambiental.
f) El catàleg d'elements i espais protegits.

2. Potestativament, o quan reglamentàriament s'exigeixi, el pla general fixarà una programació detallada de les actuacions, que s'actualitzarà periòdicament i, com a màxim, cada sis anys, per acord de l'ajuntament, després d'un termini d'un mes d'informació pública mitjançant un anunci en el i a la corresponent adreça o punt d'accés electrònic. Aquest acord s'ha *Butlletí Oficial de les Illes Balears* de publicar en els referits *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i adreça o punt d'accés electrònic i s'ha de comunicar al corresponent consell insular i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears amb tramesa de la documentació que s'hagi actualitzat.

**Article 37. Contingut de la memòria del pla general**

1. La memòria del pla general ha d'establir les conclusions derivades de la informació urbanística rellevants per a l'ordenació del territori, analitzar les alternatives possibles i justificar el model elegit, les determinacions de caràcter general i les determinacions corresponents a les diverses classes de sòl.

2. La memòria del pla general s'ha de referir als punts següents:

a) La integració del programa de participació ciutadana que l'ajuntament hagi aplicat durant el procés de formulació i tramitació del pla per garantir l'efectivitat dels drets de participació que reconeix la legislació aplicable.
b) Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers, si escau, en els termes que prevegi la legislació sectorial i de règim local aplicable. De forma específica, es definiran les mesures a adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin al pla.
c) La informació urbanística, acompanyada dels estudis complementaris necessaris, que comprèn:
   1r) El planejament urbanístic vigent amb anterioritat.
   2n) El planejament d'ordenació territorial i sectorial amb incidència en l'àmbit del pla.
   3r) Les característiques del territori.
   4t) Les característiques de la població assentada sobre el territori. S'ha d'incloure la variable de sexe en les estadístiques, les enquestes i la recollida de dades que es duguin a terme.

5è) Les xarxes bàsiques existents dels serveis d'aigua, hidrants per a incendi, gas, electricitat, telecomunicacions i sistemes d'evacuació de les aigües residuals o de pluja.
6è) Les obres i les infraestructures programades i la política d'inversions públiques que poden influir en el desenvolupament urbà.
7è) L'assenyalament dels valors mediambientals, paisatgístics, culturals, agraris o de qualsevol altre tipus existents en l'àmbit del pla.
8è) Els altres aspectes rellevants que caracteritzin l'àmbit territorial del pla.

d) Els objectius de l'ordenació, l'anàlisi de les diverses alternatives que es preveuen i la justificació i la descripció del model d'ordenació elegit i, concretament, dels aspectes següents:
1r) La classificació del sòl, d'acord amb els criteris que s'estableixen en aquesta llei.
2n) L'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions de l'informe ambiental que integra la documentació del pla, i l'adequació als criteris que fixen els instruments d'ordenació territorial.
3r) Diagnosi dels dèficits de les xarxes bàsiques existents dels serveis d'aigua, d'hidrants per a incendi, gas, electricitat, telecomunicacions i sistemes d'evacuació de les aigües residuals o de pluja, anàlisi dels recursos disponibles, i descripció i justificació de les obres i la procedència dels recursos necessaris per adaptar, ampliar o millorar aquestes xarxes bàsiques.
e) Un resum executiu que delimiti els àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la situació, l'abast de l'alteració i, si escau, els àmbits en què se suspenen l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió.

3. La memòria social del pla general municipal és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i també en forma part una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com les persones immigrants i la gent gran, amb l'objecte que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com a afavorir els altres col·lectius mereixedors de protecció.

**Article 38. Contingut de l'informe de sostenibilitat ambiental del pla general**

En el cas que es formuli o revisi el pla general, i en els casos de modificacions que se sotmetin a avaluació ambiental, l'informe ambiental que preveu aquesta llei ha de tenir la naturalesa i el contingut de l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, amb el grau d'especificació que estableixi l'òrgan ambiental en el document de referència, i, en tot cas, amb el contingut mínim següent, sense perjudici de l'avaluació d'impacte ambiental dels projectes que el requereixin per a la seva execució si n'era el cas:

a) La determinació dels requeriments ambientals significatius en l'àmbit del pla, que ha d'incloure:

1r) La descripció dels aspectes i els elements ambientalment rellevants de l'àmbit objecte de planejament i del seu entorn.

2n) La determinació dels objectius, els criteris i les obligacions de protecció ambiental, aplicables en l'àmbit del pla, que s'estableixen en la normativa internacional, comunitària, estatal, autonòmica o local, o en els instruments d'ordenació territorial, o en altres plans o programes aplicables.

3r) La definició dels objectius i criteris ambientals adoptats en la redacció del pla, d'acord amb els requeriments ambientals assenyalats en els apartats anteriors i amb els principis i directrius que s'estableixen en aquesta llei, els quals han de referir-se, entre d'altres aspectes, a la sostenibilitat global del model d'ordenació, al cicle de l'aigua, a la biodiversitat territorial, la permeabilitat ecològica i el patrimoni natural, a la qualitat del paisatge, a la qualitat de l'ambient atmosfèric, i a la contaminació acústica i lluminosa.

Aquests objectius ambientals s'han de formular de forma jerarquitzada d'acord amb el grau d'importància relativa.

b) La justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa d'ordenació que es proposa, que ha d'incloure:

1r) La descripció de les característiques de les alternatives considerades.

2n) L'anàlisi, per a cada alternativa considerada, dels efectes globals i dels de les seves determinacions estructurals, d'acord amb els objectius i criteris.

3r) La justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa seleccionada.

c) La descripció ambiental del pla d'acord amb l'alternativa d'ordenació adoptada, que ha d'incloure:

1r) Una síntesi descriptiva del contingut del pla en què figurin les determinacions d'aquest amb possibles repercussions significatives sobre el medi ambient.

2n) La identificació i la quantificació dels sòls objecte de transformació i de les demandes addicionals de recursos naturals i d'infraestructures de sanejament, de gestió de residus i similars derivades de l'ordenació proposada.

3r) La descripció de les mesures que es preveuen per fomentar la preservació i la millora del medi ambient.

d) La identificació i l'avaluació dels efectes significatius probables (secundaris, acumulatius, sinèrgics, a curt termini o a llarg termini, permanents i temporals, positius i negatius i d'altres) de l'ordenació proposada sobre el medi ambient, que han d'incloure:

1r. Els efectes sobre els recursos naturals.

2n) Els efectes sobre els espais i els aspectes identificats d'acord amb la lletra a) anterior.

3r) Els efectes ambientals derivats de la mobilitat generada per l'ordenació que preveu el pla.

e) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals que s'hi estableixen, que han d'incloure:

1r. La comprovació i la justificació detallades de la congruència del pla amb els requeriments ambientals que s'assenyalen a la lletra a) anterior.

2n. L'avaluació global del pla, tenint en compte l'anàlisi comparativa dels perfils ambientals inicial i resultant de l'àmbit del pla, d'acord amb el punt 1r i les jerarquies entre objectius ambientals que s'estableixen en el punt 3r de la lletra a) anterior.

3r. La descripció de les mesures de seguiment i supervisió que es preveuen.

f) Un mapa de riscs naturals de tot l'àmbit físic objecte de regulació del pla general municipal.

g) Una síntesi de l'estudi, que ha de consistir en un resum del contingut de l'estudi que ressenyi els objectius i criteris ambientals fixats, i en una explicació justificada de l'avaluació global del pla.

**Article 39. Contingut de l'informe de sostenibilitat econòmica del pla general**

L'informe de sostenibilitat econòmica del pla general conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com privats.

En particular i pel que fa a les actuacions a què es refereixen les lletres a) i b) de l'article 29.2 d'aquesta llei quan les ordeni directament el pla general, aquest informe ponderarà l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.

Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costs de manteniment per a la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu el pla general, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta.

Quan es delimitin àmbits subjectes a actuacions edificatòries i de regeneració i renovació urbanes, d'acord al previst a la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, l'informe de sostenibilitat econòmica haurà d'incorporar l'establert a l'article 11 de l'esmentada llei estatal.

**Article 40. Objecte del pla general**

1. En el sòl urbà, els plans generals tenen per objecte específic establir una ordenació completa del sòl mitjançant la regulació detallada de l'ús i les característiques dels terrenys i de l'edificació, l'assenyalament de les peces de l'estructura general i orgànica que s'hi inclouen i la definició dels àmbits subjectes a actuacions urbanístiques, dels quals han de determinar les característiques i les previsions d'execució.

2. En el sòl urbanitzable, els plans generals tenen per objecte específic:

2.1. Establir les bases de la futura ordenació, tret que s'ordeni directament pel mateix pla, mitjançant la definició dels usos globals i el seu nivell d'intensitat,

l'assenyalament de les peces de l'estructura general i orgànica que s'hi inclouen, i les previsions per formular-la i executar-la.

2.2. En els casos en què no sigui aconsellable diferir l'ordenació del sòl al planejament de desenvolupament, definir-la amb el mateix grau de concreció que per al sòl urbà. Sens perjudici d'altres casos en què es consideri justificat, aquesta categoria és preferent en àmbits de dimensió reduïda o que es destinin predominantment a usos dotacionals o d'infraestructura. En els sòls urbanitzables directament ordenats es podrà optar per:

a) Quan la magnitud de l'actuació ho permeti i en els casos de sòls destinats a usos industrials i terciaris, aplicar les reserves per a dotacions exigides per als sòls urbanitzables.

b) En la resta de casos, destinar almenys la meitat de la superfície bruta del seu àmbit, amb inclusió, si s'escau, dels sistemes generals adscrits, a usos dotacionals, d'infraestructures o terrenys per a patrimoni públic de sòl addicionals als resultants de les determinacions dels articles 32 i 33 d'aquesta llei. Aquestes cessions, obligatòries i gratuïtes, substituiran les que, amb caràcter general, fixa la normativa urbanística per als sòls urbanitzables.

2.3. Determinar l'aprofitament de cada àmbit en funció de les intensitats i els usos globals assenyalats als terrenys no destinats a vials, parcs i jardins públics i altres serveis i dotacions d'interès general, homogeneïtzats segons els seus valors relatius.

3. En el sòl rústic, els plans generals tenen per objecte específic preservar aquest sòl del procés de desenvolupament urbà establint, si s'escau, les corresponents mesures de protecció, i definir-hi les activitats autoritzables, en el marc definit per la legislació aplicable i en els instruments d'ordenació territorial.

**Article 41. Determinacions estructurals dels plans generals**

Els plans generals han de contenir les determinacions de caràcter estructural següents:

a) La classificació del sòl i l'assenyalament dels usos i les edificabilitats globals assignats a les àrees de desenvolupament urbà, amb expressió de les superfícies de cada classe i categoria de sòl.

S'han de fixar també els índexs d'intensitat d'ús, residencial i turístic, per al sòl urbà i el sòl urbanitzable amb ordenació detallada, als efectes de la determinació de la capacitat màxima de població de cada àmbit i la fixació de les dotacions legalment exigibles. En qualsevol cas, en àmbits de sòl urbà consolidats per l'edificació en més del 90% i no subjectes a actuacions de transformació urbanística, la capacitat de població s'ha de determinar en funció de l'existent i de les previsions demogràfiques en un horitzó mínim de 15 anys. Per al sòl urbanitzable no ordenat directament pel pla i d'ús residencial, s'ha de fixar la densitat global i el nombre màxim d'habitatges i determinar l'aprofitament urbanístic de cada sector.

b) La definició de l'estructura general i orgànica del territori integrada pels sistemes generals viaris i de comunicacions; pels sistemes generals d'espais lliures públics en una proporció que, amb caràcter general, no serà inferior a

cinc metres quadrats per habitant; i pels sistemes generals d'equipaments i infraestructures en proporció adequada a la població prevista en el planejament, tot indicant les zones de protecció corresponents.

Reglamentàriament o a través dels plans territorials insulars es podrà fixar una proporció d'espais lliures públics inferior a la indicada en el paràgraf anterior per a determinats nuclis, sempre atenent la seva població, tipologia o caràcter tradicional.

c) Les previsions temporals per al desenvolupament de les seves determinacions o, si no, l'assenyalament de les prioritats d'actuació per coordinar les actuacions i inversions públiques i privades, d'acord amb els plans i els programes de la resta d'administracions públiques.

d) La normativa per a les diferents categories de sòl rústic i les mesures per a la protecció del medi ambient, la natura i el paisatge, els elements i els conjunts naturals o urbans, de conformitat, si s'escau, amb la legislació específica que sigui aplicable en cada supòsit.

e) L'avaluació de les necessitats d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública i la determinació de les reserves per a aquest tipus d'habitatge per a les actuacions urbanístiques que es prevegin, així com la seva ubicació. Així mateix, aquesta avaluació haurà de considerar també la necessitat de comptar amb habitatges de protecció pública, amb destinació exclusiva de lloguer i caràcter rotatori, amb la finalitat d'atendre necessitats temporals de col·lectius amb especials dificultats per accedir a l'habitatge.

   En la determinació del sòl que s'ha de destinar a construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, el pla general ha de reservar, com a mínim, el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat residencial prevista en sòl urbanitzable, i al 10% en el sòl urbà que s'hagi de sotmetre a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, respectivament, sempre que, en ambdós casos, l'ús residencial sigui el predominant.

   Reglamentàriament, el Govern de les Illes Balears determinarà els municipis i nuclis de població que, per raó de la seva població, resten obligats a preveure aquesta reserva. Fins que no s'aprovi aquesta disposició reglamentària, quedaran exclosos d'aquesta reserva els municipis amb una població inferior als 3.000 habitants de dret.

   La localització de les zones de reserva, com a regla general, ha de ser uniforme per a tots els àmbits d'actuació en sòl urbà que hi estiguin subjectes i en sòl urbanitzable. Si, excepcionalment, es modifica el repartiment uniforme s'ha de justificar aquesta decisió en la memòria del pla general, bé per raó de la incompatibilitat de la tipologia edificatòria prevista amb la construcció d'habitatges protegits, bé per raó de la viabilitat de l'actuació en funció de la seva dimensió. En tot cas s'ha d'acreditar la inexistència de concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges i la no generació de segregació espacial. S'ha de procurar sempre la mescla de l'habitatge amb protecció pública i el lliure, i a ser possible fer coexistir ambdós tipus d'habitatge en el territori. En qualsevol cas, el pla general ha de garantir el compliment íntegre de la reserva pel que fa a les actuacions en sòl urbanitzable en què aquesta reserva els sigui exigible.

Sens perjudici de l'anterior, els ajuntaments poden exonerar de la reserva d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública les actuacions d'urbanització que es trobin en algun dels casos següents:

a. Que s'ubiquin en una zona turística per la qual el pla territorial insular en determini la reordenació, i sempre que aquesta impliqui una reducció de l'aprofitament urbanístic respecte de l'existent amb anterioritat.
b. Que més del 50% de la superfície de l'àmbit d'actuació s'hagi de destinar a dotacions públiques amb l'obligatorietat dels propietaris de cedir gratuïtament els terrenys.
c. Que es tracti d'àmbits d'actuació el sòl lucratiu dels quals es destini predominantment a ús residencial i la seva execució no suposi l'edificació de més de 20 habitatges.

f) L'assenyalament de les circumstàncies en què s'ha de procedir a la seva revisió, en funció de la població total i el seu índex de creixement, recursos, usos i intensitat d'ocupació i altres elements que van justificar la classificació del sòl inicialment adoptada.
g) La regulació dels edificis inadequats i fora d'ordenació.

**Article 42. Determinacions de caràcter detallat**

A més de les de caràcter estructural, els plans generals han de contenir les determinacions de caràcter detallat següents:

1. En sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat:
   a) Assenyalament de les actuacions urbanístiques previstes i delimitació dels àmbits de les actuacions. Específicament, el pla general podrà assenyalar àmbits subjectes a actuacions edificatòries i de regeneració i renovació urbanes. La delimitació d'aquests àmbits es podrà fer al mateix pla general o diferir-ho a un pla especial, i tendrà els efectes prevists a la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes. En tot cas, l'instrument que faci aquesta delimitació haurà d'incorporar l'avanç de l'equidistribució i el pla de reallotjament i, si s'escau, de retorn, en els termes prevists a l'article 10 de l'esmentada llei estatal.
   b) Qualificació de la totalitat de terrenys inclosos, definint els corresponents usos detallats i les característiques de l'edificació.
   c) Definició dels terrenys destinats a espais lliures públics, equipaments i centres de les infraestructures i serveis, en funció de la capacitat potencial del pla.
   d) Traçat i característiques de la xarxa viària i dels espais destinats a aparcament amb assenyalament de la totalitat de les seves alineacions i rasants.
   e) Característiques i traçat de les xarxes d'abastament d'aigua, sanejament, energia elèctrica i resta de serveis prevists.
   f) Reglamentació detallada de l'ús, el volum i les condicions higienicosanitàries dels terrenys i les construccions, així com de les característiques estètiques de l'ordenació, de l'edificació i del seu entorn.

g) Mesures que es considerin adequades per garantir l'accessibilitat universal d'acord amb el que estableix l'article 10 de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

Tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable directament ordenat, en què s'han d'incloure els terrenys anteriorment classificats com a urbanitzables als quals no s'hagi culminat l'execució de les determinacions del seu planejament de desenvolupament, les anteriors determinacions expressaran les que es conserven, modifiquen i perfeccionen de l'ordenació preexistent.

2. En els assentaments en el medi rural, llevat que el mateix pla el difereixi a la formulació d'un pla especial:
   a) Ordenació prioritzant el manteniment del seu caràcter i de la seva integració paisatgística en l'entorn. No haurà de preveure obligatòriament les reserves legals per a equipaments i espais lliures públics que siguin exigibles a la resta del sòl urbà. En conseqüència, la seva població potencial, el càlcul de la qual no s'ha de fer fins que siguin objecte d'ordenació detallada, no computarà als efectes de les reserves obligatòries d'espais lliures públics per al municipi.
   b) Determinació de les peculiaritats i excepcions que justificadament procedeixin respecte dels serveis urbanístics bàsics. En qualsevol cas, l'exempció de la xarxa de sanejament només pot fixar-se quan es justifiqui pel seu elevat cost o perquè no suposi cap avantatge per al medi ambient, i sempre que es prevegi la instal·lació de sistemes de depuració d'aigües residuals de caràcter individual com depuradores d'aigua o fosses sèptiques estanques i homologades.
   c) El règim dels assentaments en medi rural podrà determinar l'obligatòria constitució en comunitat de propietaris per tal de subvenir a les despeses derivades de la formulació del planejament, de l'execució i la gestió de les determinacions d'aquest i de la conservació de les infraestructures i dels equipaments que en l'ordenació es contemplin. En aquest cas, es determinarà el caràcter d'element comú de les infraestructures i dels equipaments que s'hi inclouen, sens perjudici de l'ús públic general de la vialitat. L'esmentada comunitat de propietaris podrà també substituir-se per una entitat de conservació, d'acord amb la regulació prevista en el Reglament de gestió urbanística o norma que el substitueixi, amb les mateixes finalitats anteriorment assenyalades.
3. En sòl urbanitzable no ordenat directament pel pla general:
   a) Delimitació del seu àmbit i concreció dels sectors per al seu desenvolupament.
   b) Definició dels àmbits dels sistemes generals d'espais lliures públics, equipaments i infraestructures que s'hagin de preveure pel planejament de desenvolupament.
   c) Traçat de les connexions amb les xarxes i els centres dels sistemes generals d'infraestructures existents i determinació de les actuacions d'ampliació d'aquestes que, si s'escau, siguin necessàries.
   d) Assenyalament de les característiques generals a què, si s'escau, hagin d'ajustar-se les edificacions.

4. En el sòl rústic, el pla general establirà, de conformitat amb la legislació que hi sigui aplicable i amb els instruments d'ordenació territorial:
   a) Les mesures i condicions que calguin per a la conservació i la protecció de tots i cadascun dels seus elements naturals pels valors que s'acreditin, inclosos els ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics.
   b) Les mesures i condicions que calguin per a la conservació i la protecció del patrimoni cultural.
   c) La prevenció de riscs naturals o tecnològics, inclosos els d'inundació o d'altres accidents greus.

**Article 43. Plans parcials**

1. Els plans parcials tenen per objecte, en desenvolupament sempre del pla general i de forma ajustada a les seves determinacions, definir l'ordenació detallada d'un sector de sòl urbanitzable amb el mateix grau de detall que el sòl urbà i l'urbanitzable directament ordenat, determinant l'àmbit o els àmbits de les actuacions de nova urbanització que prevegin.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1 anterior, els plans parcials:

a) Qualifiquen el sòl.
b) Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.
c) Assenyalen les alineacions i les rasants.
d) Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
e) Poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques en el cas de persona propietària única. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada sector d'actuació urbanística, i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.
f) Estableixen el sistema d'actuació, les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ser modificats per part d'una alteració de la programació establerta en el pla general.
g) Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb aquesta llei i el planejament general, i estableixen els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i els propietaris adjudicataris de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació d'aquests habitatges.

3. Les superfícies dels terrenys dotacionals o destinats a aparcament seran independents de les corresponents a l'estructura general i orgànica, i s'han d'ajustar a les superfícies mínimes fixades reglamentàriament i que com a mínim seran les següents:

a) En els àmbits d'ús predominant residencial o turístic, els plans parcials urbanístics han de reservar per a espais lliures públics una superfície de sòl de com a mínim el 10% de la superfície del sector i que no resulti inferior a 20 m² per habitatge o per cada 100 m² d'edificació residencial, i a 7 m² per plaça turística, segons resulti de l'aplicació dels corresponents índex d'intensitat d'ús; i han de reservar també per a equipaments públics un mínim de 21 m² per habitatge o per cada 100 m² d'edificació residencial, o 7 m² per plaça turística.
b) En els àmbits d'ús industrial i terciari, els plans parcials han de reservar per a espais lliures públics una superfície de sòl que no resulti inferior al 10% de la superfície de l'àmbit, i un 5% per a equipaments públics.
c) En els dos casos anteriors, la superfície destinada a aparcaments haurà de garantir un mínim d'una plaça per cada 100 m² d'edificació, de les quals almenys un 50% estaran annexes a la vialitat.

4. Els plans parcials hauran de determinar el termini per iniciar i per finalitzar l'execució de les actuacions de nova urbanització que contemplin o, en el seu cas, determinar un pla d'etapes, contenir la seva avaluació econòmica i incloure la corresponent memòria de sostenibilitat econòmica. Aquesta memòria ha de justificar, en tot cas, el cost públic del manteniment i la conservació de les infraestructures i els serveis.

**Article 44. Documentació dels plans parcials**

Els plans parcials es componen, formalment, dels documents següents:

a) La memòria i els estudis justificatius i complementaris.
b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.
c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
d) L'avaluació econòmica de l'actuació, i l'estudi i la justificació de la seva viabilitat econòmica.
e) El pressupost de les obres i els serveis.
f) El pla d'etapes o el termini per començar i acabar l'execució de les actuacions de conformitat amb l'apartat 4 de l'article anterior.
g) La divisió en unitats d'actuació, si escau.
h) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
i) L'informe ambiental, que tendrà el contingut que es defineixi a la normativa ambiental per a aquest tipus d'informes, i, en els casos en què escaigui, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada. En qualsevol cas, es definiran les mesures a adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin.
j) Les determinacions que garanteixin el compliment del dret a l'accessibilitat universal i amb condicions no discriminatòries amb la utilització de les dotacions públiques i els equipaments col·lectius d'ús públic, així com als edificis d'ús residencial i turístic d'acord amb la legislació sectorial de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

**Article 45. Plans especials**

1. Els plans especials són instruments de planejament que poden ser autònoms, quan es formulin per l'establiment d'ordenacions sectorials, parcials o específiques, o de desenvolupament, quan desenvolupin instruments d'ordenació territorial o plans generals. En el cas dels autònoms, hauran de justificar la coherència de les seves determinacions amb les d'aquells plans. Quan siguin plans especials de desenvolupament, s'han d'ajustar a les previsions dels plans que desenvolupen.

En cap cas els plans especials no poden substituir el pla general municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, ni alterar la classificació del sòl.

2. Sens perjudici dels que es puguin aprovar en virtut de la legislació sectorial aplicable per raó de la matèria, els plans especials podran tenir per objecte:

a) L'ordenació d'elements o conjunts protegits per la legislació sobre patrimoni històric.
b) La protecció del paisatge o de les vies de comunicació.
c) La protecció i la conservació del medi natural i rural.
d) El desenvolupament i l'execució d'elements de l'estructura general i orgànica.
e) Actuacions urbanístiques de les previstes en l'article 29 d'aquesta llei.
f) Adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població.
g) L'ordenació de la zona de serveis del port d'acord amb la legislació específica.
h) El desenvolupament dels àmbits així prevists en els plans territorials insulars.
i) L'ordenació dels assentaments en el medi rural, d'acord amb el que assenyala l'apartat 2 de l'article 42 d'aquesta llei.
j) Plans de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.
k) Qualssevol altres finalitats anàlogues.

3. L'aprovació dels plans especials habilita l'administració competent per executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i del que estableix la legislació sectorial.

4. Els plans especials contenen les determinacions que exigeixen els instruments d'ordenació territorial o de planejament general corresponent o, a falta d'aquest, les pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades a través d'una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o la conveniència del pla, desenvolupades en els estudis, els plànols d'informació i d'ordenació que correspongui, les normes i els catàlegs que escaiguin. S'ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que, si s'escau, definirà les mesures a adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin, i han d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes tret que, per la seva específica finalitat i objecte, l'òrgan ambiental acordi l'exoneració pel fet de no tenir efectes significatius sobre el medi ambient.

Respecte de les actuacions d'urbanització que ordenin, han d'incorporar un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en què es ponderarà en particular l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.

Quan el pla especial delimiti i ordeni actuacions edificatòries i de regeneració i renovació urbanes d'acord amb la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, haurà d'incorporar l'avanç de l'equidistribució i el pla de reallotjament i, si s'escau, de retorn, en els termes prevists a l'article 10 de l'esmentada llei estatal. Així mateix, l'informe de sostenibilitat econòmica haurà d'incorporar l'establert a l'article 11 de l'esmentada llei estatal.

**Article 46. Estudis de detall**

1. Els estudis de detall tenen per objecte, quan sigui necessari, completar o, si s'escau, adaptar les determinacions de l'ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable, i a l'efecte podran preveure o reajustar, segons els casos:

a) L'adaptació i el reajustament d'alineacions i rasants assenyalades al planejament urbanístic, amb les condicions que aquest fixi i sempre que no es disminueixin les superfícies destinades a viari o a espais lliures.
b) L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla.

2. Els estudis de detall han de respectar les determinacions del planejament urbanístic de superior jerarquia, sense que puguin alterar-ne l'aprofitament, l'ús, les alçades màximes previstes i la densitat que correspongui als terrenys compresos en el seu àmbit. En cap cas no poden ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

**Article 47. Catàlegs d'elements i espais protegits**

1. Els municipis han d'elaborar un catàleg en què es prevegin els béns com monuments, immobles o espais d'interès històric, artístic, arquitectònic, paleontològic, formacions geològiques i elements geomorfològics singulars, arqueològic, etnogràfic, ecològic o científic que, bé en funció de les seves característiques singulars, bé segons la legislació sobre béns de valor cultural de les Illes Balears, hagin de ser objecte de preservació, tot establint el grau de protecció adequada i els tipus d'intervenció que en cada cas s'hi permeten.

2. Es formularan com a documents normatius integrants dels plans generals municipals i tendran entre les seves finalitats o, si n'era el cas, com a únic objecte la conservació dels elements assenyalats en l'apartat 1 anterior.

3. Els catàlegs han d'identificar els béns objecte de protecció, contenir la informació física i jurídica necessària en relació amb aquests béns i establir el grau de protecció al qual estan subjectes i els tipus d'intervencions o actuacions possibles, d'acord amb les determinacions establertes pel planejament general o, en el seu cas, parcial o especial del qual formin part.

4. Els béns culturals protegits d'acord amb la legislació sectorial s'han d'incloure en aquests catàlegs, i el grau de protecció previst i la regulació de les actuacions permeses sobre aquests béns han de ser conformes amb la protecció derivada d'aquesta legislació.

5. Igualment, els catàlegs es podran formular com a instruments autònoms, supòsit en el qual la formulació, la tramitació i l'aprovació se subjectaran a les mateixes disposicions que regeixen les del corresponent pla urbanístic.

6. Es podran formular catàlegs, així mateix, com a documentació complementària i integrant dels instruments d'ordenació territorial en els termes establerts a la legislació aplicable.

**Article 48. Ordenances municipals d'edificació, urbanització i publicitat**

Els municipis podran formular i aprovar ordenances d'edificació, urbanització i publicitat sense que en cap cas no puguin regular aspectes materials que aquesta llei reservi als instruments de planejament urbanístic. Reglamentàriament es determinaran l'objecte i l'abast d'aquestes ordenances i el procediment per a la seva aprovació.

## CAPÍTOL II
## FORMACIÓ I APROVACIÓ DELS INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

**Article 49. Redacció dels instruments de planejament**

1. Les persones professionals que intervenen en la preparació i la redacció dels instruments de planejament urbanístic, tant en qualitat de personal al servei de l'administració, com en el cas de professionals liberals que es contractin a aquest efecte, han de tenir la titulació exigible, d'acord amb la legislació aplicable, per dur a terme les tasques encomanades. La identitat i la titulació de les persones professionals que hi intervenen han de constar en tot cas en l'expedient de tramitació de l'instrument de què es tracti.

2. Els òrgans i les entitats administratives gestores d'interessos públics i les persones particulars prestaran la seva col·laboració en la redacció dels instruments de planejament urbanístic facilitant als ens encarregats de la seva formulació els documents i les informacions necessaris.

**Article 50. Suspensió d'aprovacions i atorgaments d'autoritzacions i llicències**

1. Els òrgans competents per a l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar la seva formació o la reforma, la suspensió de la tramitació i l'aprovació de plans de desenvolupament, d'instruments de gestió, així com l'atorgament de tota classe d'autoritzacions i llicències urbanístiques per a àrees o usos determinats, i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies.

2. L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic determinarà per si sola la suspensió prevista en l'apartat anterior almenys en els àmbits en què les noves determinacions suposin una modificació del règim urbanístic. L'acord pel qual se sotmet a informació pública l'instrument del planejament aprovat inicialment, ha d'expressar necessàriament les zones del territori objecte del planejament afectades per la suspensió. La publicació de l'acord d'aprovació provisional dels instruments de planejament determinarà per si sola la pròrroga de la suspensió.

3. Mentre estigui suspesa la tramitació de procediments, l'atorgament de llicències i la presentació de comunicacions prèvies en aplicació del que estableix aquesta disposició, es podran tramitar els instruments, atorgar les llicències o presentar les

comunicacions prèvies que es basin en el règim vigent i siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment o provisionalment aprovat.

4. Les suspensions de tramitacions, llicències i comunicacions prèvies previstes en els apartats anteriors tindran vigència:

a) Durant un any o fins a l'aprovació inicial de l'instrument del planejament, en el supòsit de l'apartat 1 anterior.
b) Durant dos anys o fins a l'aprovació provisional o, quan no hi hagi aquest tràmit, l'aprovació definitiva de l'instrument del planejament, en el supòsit de l'apartat 2 anterior.
c) Durant un any o fins a l'aprovació definitiva de l'instrument del planejament, en el supòsit de l'últim incís de l'apartat 2 anterior.

5. Quan s'hagués de repetir el tràmit d'informació pública posterior a l'aprovació inicial, es podrà acordar expressament l'ampliació del termini de l'apartat 4.b) anterior fins a un màxim de tres anys, comptadors des de l'entrada en vigor de la primera suspensió.

6. Els terminis prevists en aquesta disposició podran acumular-se fins a un màxim de quatre anys, sempre que s'acordin les successives aprovacions de caràcter inicial i provisional que els determinen.

7. L'aprovació definitiva de l'instrument de planejament en tràmit suposarà per si sola l'aixecament de les suspensions que estiguin vigents. També s'aixecaran per l'acord exprés de l'òrgan competent en el supòsit de l'apartat 1 anterior quan s'acordi deixar sense efecte la tramitació del nou instrument del planejament o la seva modificació o revisió.

8. Una vegada extingits els efectes de la suspensió en qualsevol dels casos que preveu aquesta disposició, no es poden acordar noves suspensions amb idèntica finalitat sobre tot o part dels mateixos àmbits, fins que no hagin transcorregut, almenys, cinc anys des de la data d'extinció dels efectes.

S'entendrà com a idèntica finalitat la formulació d'un instrument de planejament que tingui els mateixos objectius que el que motivà la primera suspensió.

9. Tots els acords esmentats en els apartats anteriors s'han de publicar en el , en un dels *Butlletí Oficial de les Illes Balears* diaris de major difusió de les Illes Balears i en l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent.

10. Les persones peticionàries de llicències sol·licitades o que hagin presentat comunicacions prèvies amb anterioritat a la publicació de la suspensió i que resultin inviables amb l'ordenació proposada, tindran dret a ser indemnitzades pel cost dels projectes o de la part d'aquests que hagi de ser rectificada i a la devolució, si escau, de les taxes municipals.

**Article 51. Avanç del pla**

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial s'ha de formular un avanç del pla en què s'exposin els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes per tal que es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

2. També es pot formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació.

**Article 52. Formulació del planejament**

1. Els plans generals seran formulats pels ajuntaments en els terminis establerts a aquest efecte pels instruments d'ordenació territorial. Si no existia previsió a l'efecte en els referits instruments d'ordenació territorial, s'hauran de formular en el termini que fixi el respectiu consell insular. En el cas que els plans generals no es formulin dins d'aquests terminis, el consell insular podrà subrogar-se en les competències del municipi per procedir a la seva redacció i tramitació.

2. Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall poden ser formulats pels ajuntaments, per les entitats urbanístiques especials i per les persones particulars. Els plans especials a què es refereix l'article 45.2.d) d'aquesta llei podran formular-se pels ens encarregats de l'execució directa dels elements de l'estructura general i orgànica.

3. Sens perjudici de l'establert en els apartats 1 i 2 anteriors, les administracions públiques i les entitats públiques que hi estan adscrites, així com les comunitats i agrupacions de comunitats de propietaris, les cooperatives d'habitatge constituïdes a l'efecte, les persones propietàries de terrenys, construccions, edificacions i finques urbanes, les persones titulars de drets reals o d'aprofitament, i les empreses, entitats o societats que intervinguin en nom de qualssevol dels subjectes anteriors, podran promoure ordenacions urbanístiques a través dels instruments de planejament que correspongui i que tenguin per objecte la regeneració i la renovació urbanes, d'acord amb el previst a la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

4. Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall que estableix el planejament es formularan en els terminis prevists en el pla general.

5. Els projectes d'urbanització es formularan d'acord amb els terminis prevists en el planejament.

**Article 53. Competències en l'aprovació del planejament**

1. L'aprovació inicial i la tramitació dels plans urbanístics corresponen als ajuntaments. L'aprovació definitiva correspon als consells insulars prèvia aprovació provisional per part del municipi, excepte en els casos següents:

a) El planejament urbanístic de Palma de Mallorca, el qual aprovarà de forma definitiva el seu ajuntament en els termes fixats per la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat de Palma de Mallorca.
b) En els municipis de més de 10.000 habitants, l'ajuntament aprovarà definitivament: la modificació de determinacions no estructurals del planejament general, les que tenguin per objecte l'adaptació d'aquest a instruments d'ordenació del territori, els plans parcials i els plans especials de desenvolupament del planejament general.
c) Els estudis de detall, l'aprovació dels quals correspondrà a l'ajuntament.

2. L'òrgan que aprovi definitivament els plans que preveu aquest article haurà de trametre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i a

l'ajuntament o al consell insular, quan l'òrgan que aprova el pla sigui un altre de diferent.

**Article 54. Tramitació del planejament**

1. El termini per adoptar l'acord d'aprovació inicial d'instruments de planejament d'iniciativa particular és de tres mesos des de la recepció de la documentació completa, inclosa la relativa a la tramitació ambiental que fos preceptiva.

2. Aprovat inicialment l'instrument de planejament urbanístic, s'ha de sotmetre a informació pública juntament, si s'escau, amb la documentació corresponent a la seva tramitació ambiental. Aquesta informació pública s'anunciarà, almenys, en el *Butlletí Oficial de les Illes*, en un dels diaris de major difusió de les Illes Balears i en la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment, *Balears* en la qual constarà la documentació completa. Durant el termini d'informació pública se sol·licitarà igualment un informe de les administracions o els ens les competències dels quals es puguin veure afectades.

3. Els terminis mínims d'informació pública seran els següents:

a) Per a les modificacions d'instruments en què no sigui obligatòria la seva tramitació ambiental: un mes.

b) Per a la resta de casos: 45 dies hàbils.

4. En vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que siguin procedents i se sotmetran a nova informació pública si aquestes eren substancials. Si no ho eren, o un cop resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, si n'és el cas, i, un cop introduïdes les modificacions que d'això resultassin, s'aprovaran provisionalment o definitivament, segons procedeixi.

El termini per adoptar l'acord d'aprovació provisional és d'un any des de l'aprovació inicial.

5. Quan l'aprovació definitiva dels plans generals, plans parcials i plans especials d'iniciativa municipal es realitzi per part de l'ajuntament, aquesta només podrà dur-se a terme amb l'informe previ del consell insular en relació amb les consideracions oportunes per motius d'interès supramunicipal, de legalitat, d'adequació als instruments d'ordenació territorial i, si n'era el cas, als instruments urbanístics de rang superior. En els casos d'adaptacions dels plans generals al pla territorial insular, i pel que fa a la seva adequació als instruments d'ordenació territorial, l'informe tendrà caràcter vinculant. Aquest informe s'ha de trametre en el termini de dos mesos des de la recepció de la documentació completa, en el cas de primeres formulacions o revisions de plans generals, i d'un mes en la resta de casos. Transcorregut aquest termini, s'entendrà que l'informe s'ha emès de manera favorable i es pot continuar amb la tramitació.

6. Quan l'aprovació definitiva del pla general correspongui al consell insular, l'ajuntament, un cop aprovat provisionalment el pla, trametrà l'expedient complet al consell insular perquè procedeixi, si s'escau, a la seva aprovació definitiva en el termini màxim de sis mesos.

En la tramitació de les formulacions, de les seves revisions o de les alteracions dels plans generals que correspongui aprovar definitivament als consells insulars, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en

el termini de sis mesos des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan del consell insular competent per a l'aprovació definitiva.

7. La mateixa regla prevista en l'apartat anterior és d'aplicació als plans urbanístics de desenvolupament, l'aprovació definitiva dels quals correspongui als òrgans corresponents del consell insular, tret dels plans de desenvolupament d'iniciativa particular, en què s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres mesos des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva.

8. En la tramitació dels plans urbanístics de desenvolupament que correspongui aprovar definitivament als ajuntaments, el silenci administratiu positiu previst en el paràgraf anterior es produeix si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres mesos des de la recepció de l'informe previ del consell insular o des del transcurs del termini del qual disposen per emetre'l, o, en el cas que sigui posterior i preceptiva, des de la recepció del pronunciament de l'òrgan ambiental.

9. En el cas dels plans especials de protecció d'un conjunt històric, jardí històric, lloc històric, lloc d'interès etnològic, zona arqueològica o zona paleontològica, o altres instruments de planejament urbanístic que realitzin aquesta funció, o en l'adequació d'una figura de planejament urbanístic vigent per a l'esmentada finalitat, l'aprovació definitiva requereix l'informe previ de l'òrgan del consell insular que tengui atribuïda la competència en matèria de patrimoni històric. Aquest informe, que s'ha d'emetre en el termini màxim de tres mesos des de la seva sol·licitud, tendrà caràcter determinant.

10. En cap cas no es podrà entendre que es produeix aprovació definitiva per silenci administratiu positiu si el pla urbanístic corresponent no disposàs de la documentació i les determinacions establertes per aquesta llei per a cada tipus d'instrument. Així mateix, tampoc no es podrà considerar que existeix l'esmentat acte aprovatori quan les determinacions de l'instrument fossin contràries a aquesta llei, als instruments d'ordenació territorial o, en el seu cas, a un pla urbanístic de superior jerarquia, o quan l'aprovació del pla urbanístic estigui sotmesa a requisits especials d'acord amb aquesta llei o altra legislació sectorial.

**Article 55. Inactivitat municipal i subrogació dels consells insulars**

1. El consell insular corresponent es pot subrogar d'ofici amb requeriment previ, per raons d'interès públic, en la competència municipal per a la formulació o la tramitació de les figures del planejament urbanístic que preveu aquesta llei, si es produeix un incompliment dels terminis establerts. En cas d'incompliment dels terminis de tramitació establerts respecte dels plans urbanístics de desenvolupament, la subrogació es pot produir a instància de les persones interessades.

2. Quan hagi transcorregut el termini establert per adoptar la resolució relativa a l'aprovació inicial o provisional del planejament de desenvolupament, aquest s'entendrà aprovat inicialment o provisionalment, segons correspongui, per silenci administratiu positiu, sempre que la documentació sigui completa a l'inici del còmput del termini. En aquest cas, les persones que el promoguin poden instar la subrogació de l'òrgan competent del consell insular per a l'aprovació definitiva del pla de desenvolupament, òrgan al qual correspon continuar la tramitació de l'expedient fins a l'aprovació definitiva. La subrogació es pot produir també en qualsevol moment del tràmit si hi ha inactivitat municipal.

3. L'òrgan que incoï un expedient de subrogació ha de concedir audiència a l'òrgan originàriament competent i requerir-lo a exercir les seves competències. Si en el termini de dos mesos no les ha exercit, li ha de reclamar, un cop acordada la subrogació, que li trameti una còpia certificada de la documentació que integra l'expedient, la qual se li ha de trametre en el termini dels deu dies següents a la reclamació.

4. Les despeses de redacció dels documents de formulació i tramitació del planejament urbanístic d'iniciativa municipal i de l'activitat administrativa necessària seran a càrrec, en tot cas, de l'ajuntament respectiu.

## CAPÍTOL III
## VIGÈNCIA, MODIFICACIÓ I REVISIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

### Article 56. Vigència indefinida dels instruments de planejament urbanístic

Els instruments de planejament urbanístic tenen vigència indefinida i són susceptibles de suspensió, modificació i revisió.

### Article 57. Revisió dels plans generals municipals

1. Els plans generals són objecte de revisió en complir-se el termini que s'hi fixa o en produir-se les circumstàncies que a aquest fi s'especifiquen.

2. Els consells insulars, si les circumstàncies ho exigeixen, poden ordenar d'ofici, si han concedit audiència als municipis afectats, la revisió anticipada d'un pla general, i han de fixar a aquest efecte un termini que, en cas de superar-se, habilita el consell insular respectiu a la subrogació en la competència municipal per a la seva redacció i tramitació.

3. Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'exhauriment de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques.

4. Els plans generals són, així mateix, objecte de revisió quan per un efecte acumulatiu de successives modificacions sofertes des de la seva formulació o darrera revisió, s'estigui en presència de les circumstàncies a què es refereix l'apartat 3 anterior. En tot cas és causa de revisió la seva alteració mitjançant una modificació que comporti, per si mateixa o en unió de les aprovades en els dos anys anteriors, la previsió d'actuacions d'urbanització que suposin un increment del 20% de la població del municipi o del 10% de la superfície de sòl urbà, de qualsevol ús, del seu àmbit territorial.

### Article 58. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. La modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

No obstant això, l'ajuntament podrà modificar l'ús detallat d'un equipament definit pel planejament per a terrenys de titularitat pública a un altre diferent, dins d'aquest

ús global, mitjançant un acord plenari que només s'ha de sotmetre al tràmit establert en l'apartat 2 de l'article 74 d'aquesta llei. L'acord d'aprovació definitiva i el contingut de la modificació de l'ús dels terrenys esmentats haurà de comunicar-se igualment a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al consell insular corresponent.

En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats en l'article 43 d'aquesta llei, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 5 m² per habitant o plaça en cas d'ús residencial o d'allotjament turístic, i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. A més, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que es deriven de la modificació.

3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

4. Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas, han de:

a) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
b) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
c) Incorporar l'informe corresponent per al procediment d'avaluació ambiental de l'instrument. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat especifica ho requereixi.

5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, bé un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, bé una modificació dels usos del sòl, hauran d'incorporar a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

**Article 59. Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures o zones verdes**

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tengui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o de les zones verdes considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals, ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació, amb referència al nucli d'assentament afectat.

2. L'expedient de modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1 anterior, s'ha de sotmetre a dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient només pot ser aprovatòria si el dictamen del Consell Consultiu és favorable. La manca de resolució expressa dins termini en el cas de les modificacions regulades en l'apartat 1 anterior s'entén amb caràcter denegatori.

3. La tramitació regulada a l'apartat 2 anterior no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla general, ni tampoc als ajusts en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

4. Les propostes de modificació regulades en els apartats 1 i 3 anteriors han de justificar en la memòria pertinent i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària que es compleix el que estableix aquest article.

**Article 60. Adaptació a la normativa sobrevinguda**

Sens perjudici de l'aplicació directa de les determinacions de la normativa sobrevinguda que tenguin aquest caràcter i quan aquesta no fixi un règim transitori específic:

a) La plena adaptació dels instruments de planejament a aquesta normativa únicament és exigible en els procediments de primera formulació o revisió d'aquells que encara no hagin iniciat el seu tràmit d'informació pública a l'entrada en vigor.
b) La resta de modificacions dels instruments de planejament només s'han d'adaptar a les determinacions de la normativa sobrevinguda que afectin el seu contingut específic, el que només és exigible quan aquesta normativa hagi entrat en vigor amb anterioritat a l'inici del tràmit d'informació pública d'aquelles.

**Article 61. Suspensió de la vigència del planejament**

1. Els consells insulars, per raons justificades d'interès públic, prèvia audiència al municipi o als municipis afectats, poden suspendre la vigència dels instruments de planejament urbanístic a què es refereix aquesta llei, amb els efectes assenyalats per l'article 50 anterior, en tot el seu àmbit o en part d'aquest, i acordar-ne la modificació o la revisió.

2. En el cas de suspensió de la vigència d'un instrument de planejament a què es refereix l'apartat anterior, el consell insular corresponent determinarà en l'acord adoptat, de forma simultània, l'aprovació inicial d'unes normes provisionals de planejament que supleixin el pla objecte de suspensió, fins que no se n'aprovi la modificació o la revisió.

3. Les normes provisionals a què es refereix l'apartat anterior, que incorporaran una memòria anàlisi quant als possibles efectes significatius sobre el medi ambient, seran objecte d'informació pública mitjançant la seva íntegra publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en la corresponent adreça o punt d'accés electrònic del consell insular, per un termini de vint dies hàbils. Abans de la seva aprovació definitiva, que s'haurà de produir en un termini de sis mesos des de l'acord d'aprovació inicial, se sotmetran a la decisió de l'òrgan ambiental, en els termes prevists en l'apartat 2 de la

disposició addicional setena de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.

4. Les facultats atribuïdes als consells insulars en virtut d'aquest article s'apliquen igualment a instància dels municipis interessats, quan acreditin igualment les esmentades raons justificades d'interès públic.

**Article 62. Plans d'iniciativa particular**

1. Sens perjudici del que disposa l'article 52.3 d'aquesta llei, les entitats públiques i les persones particulars podran redactar i elevar a l'administració competent per a la seva tramitació els instruments de planejament urbanístic de desenvolupament del pla general quan aquest així ho prevegi i en els terminis que fixi.

2. Per a la formulació d'instruments de planejament d'iniciativa particular, amb l'autorització municipal prèvia, es pot sol·licitar la informació necessària als organismes públics, que l'han de facilitar, i ocupar les finques particulars necessàries per a aquesta formulació, d'acord amb la Llei d'expropiació forçosa.

3. Els instruments de planejament d'iniciativa particular hauran de contenir, a més de la documentació que amb caràcter general sigui necessària, la següent:

a) Memòria justificativa de la seva necessitat o conveniència.
b) Nom, cognoms i adreça de les persones propietàries afectades.
c) Modalitat d'execució de les obres d'urbanització i previsió sobre la futura conservació d'aquestes.
d) Compromisos que s'haguessin de contraure entre la persona urbanitzadora i l'ajuntament, i entre aquella i les persones futures propietàries de solars.
e) Garanties de l'exacte compliment dels compromisos.
f) Mitjans econòmics de tota mena amb justificació de la viabilitat econòmica de la promoció.

4. En aquests casos, amb ocasió del tràmit d'informació pública i per idèntic termini, s'ha de fer notificació personal a les persones propietàries dels terrenys compresos en el seu àmbit i l'acte d'aprovació definitiva pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin convenients.

## CAPÍTOL IV
## EFECTES DE L'APROVACIÓ DELS PLANS

**Article 63. Publicitat dels plans**

1. El contingut complet dels instruments de planejament urbanístic serà públic i qualsevol persona podrà en tot moment consultar-los i informar-se'n a l'ajuntament del terme a què es refereixin, bé de forma presencial, bé en l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent, o en l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

2. La resposta a la consulta té una vigència mínima de sis mesos, a comptar des de la notificació a les persones interessades. L'alteració d'aquest règim urbanístic dins del termini de vigència podrà donar lloc a la responsabilitat patrimonial de l'administració

pel que fa a les despeses realitzades en l'elaboració de projectes que esdevinguin inservibles, d'acord amb el previst a la legislació sobre responsabilitat patrimonial de les administracions públiques.

3. La publicitat relativa a urbanitzacions d'iniciativa particular haurà d'expressar la data d'aprovació del corresponent pla i no podrà contenir cap indicació en contra de les seves clàusules.

**Article 64. Executivitat dels instruments de planejament urbanístic i resposta al procés de participació**

1. Els instruments de planejament urbanístic són executius a partir de la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* del seu acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents.

2. Als efectes prevists en l'article 4.e) del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, l'administració que hagi dut a terme el tràmit d'informació pública de l'instrument de planejament comunicarà una resposta motivada als ciutadans i ciutadanes que hagin efectuat al·legacions dins el tràmit esmentat. En el cas dels procediments de primera formulació o revisió de l'instrument de planejament, aquesta comunicació es podrà realitzar de forma conjunta mitjançant un anunci en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, en el diari de major difusió a les Illes Balears i en el punt d'accés electrònic de l'administració que hagi sotmès l'instrument al tràmit d'informació pública, mitjançant el qual s'indiqui que es posa a disposició dels ciutadans i ciutadanes el document de memòria de participació i els informes que han analitzat les al·legacions respectives.

**Article 65. Obligatorietat dels plans**

1. Les persones particulars, igual que l'administració, quedaran obligades al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en aquesta llei i en els instruments de planejament urbanístic.

2. L'aprovació dels plans no limitarà les facultats que corresponguin a les diferents administracions per a l'exercici, d'acord amb les previsions del pla, de les seves competències, segons la legislació aplicable per raó de la matèria.

**Article 66. Declaració d'utilitat pública**

L'aprovació dels plans implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels béns, els drets i els interessos patrimonials legítims que siguin necessaris per a la seva execució, als fins d'expropiació o imposició de servituds.

**Article 67. Usos i obres provisionals**

1. Sens perjudici del que es disposa per a cada classe i categoria de sòl, es podran admetre usos, obres o instal·lacions de caràcter provisional que no siguin expressament prohibits pel planejament urbanístic, ni puguin dificultar la seva execució, i sempre que es justifiqui la seva necessitat i el seu caràcter no permanent, ateses les característiques tècniques d'aquestes o la temporalitat del seu règim de titularitat o explotació.

2. La persona titular s'ha de comprometre a la suspensió de l'ús o la demolició de les obres i instal·lacions quan l'ajuntament, motivadament, ho sol·liciti, i renunciar expressament a ser indemnitzada. En la llicència municipal es farà constar el caràcter provisional d'aquesta i, si escau, el termini assenyalat per a la seva caducitat, el que s'inscriurà en el Registre de la Propietat, de conformitat amb el que estableix la legislació hipotecària.

3. Per assegurar el compliment d'aquesta limitació i garantir la reposició del sòl al seu estat anterior o original, s'exigirà dipòsit o aval en la quantia que es fixi reglamentàriament.

**Article 68. Efectes del planejament urbanístic sobre les construccions i els usos preexistents**

1. Les construccions i edificacions implantades legalment d'acord amb un planejament urbanístic derogat o substituït que no estigui previst en el planejament urbanístic en vigor que hagin de ser objecte d'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament i que no s'ajustin a les determinacions del nou planejament vigent, quedaran en situació d'inadequació. El nou planejament establirà les normes urbanístiques aplicables als elements que restin en aquesta situació i les actuacions autoritzables. En tot cas seran autoritzables obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació a la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques.

Els usos legalment implantats preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació urbanística i la legislació sectorial d'aplicació. El planejament podrà preveure i regular l'autorització d'usos permesos al planejament aplicable quan es va atorgar la llicència d'obres a locals existents i executats.

2. Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions que expressament s'assenyalen, les construccions, les edificacions, les instal·lacions i els usos següents:

a) Les edificacions que de conformitat amb el planejament vigent quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.
   En les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació, en virtut d'aquesta lletra a), no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum ni de modernització. No obstant això, seran autoritzables, excepcionalment i motivadament, amb renúncia expressa al seu possible increment del valor d'expropiació, les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat i la higiene de les persones que resideixin o ocupin les edificacions esmentades.
b) Les edificacions o construccions executades sense llicència o amb llicència anul·lada encara que ja no procedeixi l'adopció de mesures de restabliment de la legalitat urbanística que impliquin la seva demolició aplicable en cada cas.
   En les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació, en virtut d'aquesta lletra b), no es podrà realitzar cap tipus d'obra. A més, en el

cas que aquestes edificacions s'hagin executat amb posterioritat a l'1 de març de 1987, tampoc no es podrà obtenir la contractació de serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, sanejament, telèfon, telecomunicacions o de naturalesa similar. Aquest règim serà aplicable mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions d'acord amb la legislació i el planejament en vigor.

c) Les edificacions o construccions implantades legalment en les quals s'hagin executat obres d'ampliació i de reforma sense comptar amb llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada.

A les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació, en virtut d'aquesta lletra c), són autoritzables, en tot cas, les obres de salubritat, seguretat, higiene, reparacions, consolidacions i també les reformes, sempre que no afectin la part de l'edificació o construcció realitzada il·legalment.

També s'autoritzaran les obres necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació al Reglament de supressió de barreres arquitectòniques. No obstant això, mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions, en la part il·legal no es podrà realitzar cap tipus d'obra.

## CAPÍTOL V
## NORMES D'APLICACIÓ DIRECTA

### Article 69. Normes d'aplicació directa

1. De conformitat amb l'article 10.2 del Reial Decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions s'adaptaran, en el bàsic, a l'ambient en què estiguessin situades, i a aquest efecte:

a) Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic típic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquest, o quan, sense existir conjunts d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat dels caràcters indicats.

b) En els llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, o en les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques historicoartístiques, típics o tradicionals i als voltants de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, no es permetrà que la situació, la massa, l'altura dels edificis, els murs i els tancaments o la instal·lació d'altres elements, limitin el camp visual per contemplar les belleses naturals, trencar l'harmonia del paisatge o desfigurar-ne la perspectiva pròpia.

2. El planejament urbanístic, quan defineixi l'ordenació, haurà de tenir en compte el fixat a l'apartat anterior.

# TÍTOL III
# GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

## CAPÍTOL I
## DISPOSICIONS GENERALS

### Article 70. Esferes d'actuació pública i privada

Correspon a l'administració pública la direcció i el control de l'execució del planejament urbanístic. L'activitat d'execució correspon a les administracions públiques o a la iniciativa privada segons el sistema de gestió que es determini i de conformitat amb el que estableix aquesta llei.

### Article 71. Pressuposts i modalitats de l'execució

1. Les actuacions en sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat requereixen la prèvia aprovació del pla general. En la resta del sòl urbanitzable només es podrà actuar prèvia aprovació del pla parcial del sector corresponent.

S'exceptua de l'anterior l'execució dels sistemes generals o la d'alguns dels seus elements, que estiguin prevists en suficient grau de detall a instruments d'ordenació territorial o al pla general.

2. L'execució del planejament s'efectuarà:

a) Mitjançant actuacions directes per a l'execució dels sistemes generals o d'algun dels seus elements en totes les classes de sòl.
b) Mitjançant actuacions aïllades en sòl urbà.
c) Mitjançant actuacions urbanístiques en sòl urbà i urbanitzable.

### Article 72. Instruments de l'execució

1. L'execució material de les actuacions es durà a terme mitjançant projectes d'urbanització i projectes de dotació de serveis o d'obres ordinàries.

2. Els projectes d'urbanització tenen per objecte el desenvolupament integral de les obres d'urbanització derivades de les determinacions de l'ordenació detallada definida pels instruments de planejament i:

a) No podran contenir determinacions sobre ordenació ni règim del sòl i de l'edificació.
b) Hauran de detallar i programar les obres que comprenguin amb la precisió necessària perquè puguin ser executades per personal tècnic competent diferent de la persona autora del projecte.
c) No podran modificar les previsions de l'instrument de planejament que desenvolupen, sens perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per l'execució material de les obres.
d) Hauran de respectar les condicions d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques regulades en la legislació sectorial.

Els ajuntaments aproven inicialment i definitivament els projectes d'urbanització seguint la tramitació que estableix l'article 80.4 d'aquesta llei. No obstant això, l'audiència a les persones interessades només és preceptiva en el cas de projectes d'iniciativa privada. Un cop aprovat inicialment el projecte, s'ha de demanar un informe als organismes públics i establir un termini d'un mes perquè les empreses de subministrament de serveis afectades es pronunciïn sobre el projecte.

Les persones promotores d'urbanitzacions d'iniciativa particular han de constituir, abans del començament de les obres, les garanties exigides reglamentàriament, que en defecte de regulació expressa seran del 6% del pressupost de les obres.

3. Els projectes de dotació de serveis o d'obres ordinàries tenen per objecte el desenvolupament d'aspectes parcials de la urbanització derivats de les determinacions dels instruments de planejament i estaran subjectes a les limitacions anteriors.

4. Els projectes a què els dos apartats anteriors es refereixen hauran de resoldre les connexions dels serveis que s'implantin amb els generals preexistents i justificar que aquests tenen la dotació o la capacitat suficient.

**Article 73. Àmbits de les actuacions**

1. Els àmbits de les actuacions per a l'execució directa dels sistemes generals i de les actuacions aïllades seran els afectats per aquestes actuacions.

2. Les actuacions urbanístiques es duran a terme mitjançant unitats d'actuació, que es delimitaran de manera que permetin el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la seva superfície.

3. Les unitats d'actuació podran ser discontínues i afectar totes les classes de sòl.

4. No podran delimitar unitats d'actuació immediates a terrenys de cessió obligatòria i gratuïta sense incloure en aquestes la part corresponent dels indicats terrenys, ni definir unitats d'actuació dins d'un mateix sector de sòl urbanitzable entre les quals hi hagi diferències d'aprofitament superiors al 15%.

**Article 74. Delimitació de les unitats d'actuació**

1. Els àmbits de les unitats d'actuació podran ser definits pels plans generals, plans parcials i plans especials.

2. L'ajuntament podrà modificar o suprimir la delimitació de les unitats previstes en els instruments de planejament, així com realitzar la seva primera delimitació quan aquests instruments no la continguin, d'acord amb el procediment següent:

a) Una vegada aprovada inicialment la delimitació, l'expedient se sotmetrà al tràmit d'informació pública durant un termini de vint dies, mitjançant un anunci en el i en la corresponent adreça o el punt d'accés electrònic *Butlletí Oficial de les Illes Balears* municipal. També es donarà audiència a les persones propietàries afectades durant idèntic termini.

b) L'aprovació definitiva de la delimitació s'ha de pronunciar sobre les al·legacions presentades. Si s'hagués de produir un augment o una disminució de la superfície de l'àmbit superior en un 10% respecte de la proposta inicial, prèviament a l'aprovació definitiva s'haurà de repetir el tràmit d'audiència a les persones propietàries afectades.

c) L'eficàcia de la delimitació aprovada es diferirà fins a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*. Així mateix, la delimitació aprovada es publicarà en la corresponent adreça o el punt d'accés electrònic municipal i s'ha de comunicar a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al consell insular corresponent.

**Article 75. Obtenció de terrenys**

1. L'obtenció dels terrenys necessaris per a l'execució de les determinacions del planejament s'efectuarà mitjançant:

a) Cessió obligatòria i gratuïta resultant de l'equidistribució.
b) Cessió en virtut de conveni urbanístic.
c) Cessió gratuïta als efectes de complir la condició de solar de l'article 30 d'aquesta llei.
d) Adquisició per expropiació, compra o permuta.

2. L'obtenció dels terrenys a què es refereix l'apartat 1.a) anterior podrà efectuar-se anticipadament a l'aprovació de l'instrument d'equidistribució, mitjançant la seva ocupació directa.

## CAPÍTOL II
## DELS SISTEMES D'ACTUACIÓ

**Article 76. Sistemes d'actuació**

1. L'execució directa dels sistemes generals i les actuacions aïllades s'efectuarà mitjançant expropiació, llevat que aquesta resulti innecessària per pertànyer els terrenys afectats al domini públic.

2. L'execució de les actuacions urbanístiques es realitzarà mitjançant el sistema de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats o el sistema d'expropiació.

Les modalitats del sistema de reparcel·lació són:

a) Compensació.
b) Cooperació.

L'administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable i la seva modalitat segons les necessitats i els mitjans economicofinancers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin i donarà preferència al sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació, excepte quan raons d'urgència o necessitat exigeixin l'expropiació.

3. Quan el planejament no determini el sistema, la seva determinació es durà a terme amb la delimitació de la unitat d'actuació. Si les persones propietàries que representin el 50% de la superfície total de la unitat d'actuació sol·liciten, en el tràmit d'informació pública del procediment per a la seva delimitació, l'aplicació de la modalitat de compensació, l'administració ho ha d'acordar prèvia audiència de les altres persones propietàries de la unitat d'actuació.

4. En tot cas serà procedent l'aplicació del sistema d'expropiació o de cooperació, quan la Junta de Compensació o, si s'escau, la persona propietària única de tots els terrenys de la unitat d'actuació incompleixi les obligacions inherents a la modalitat de compensació.

5. La modificació o el primer assenyalament del sistema i la modalitat d'actuació s'efectuarà mitjançant el tràmit previst en l'article 74 anterior.

6. En el sistema de reparcel·lació resultarà sempre factible formular la reparcel·lació voluntària, que podrà anar acompanyada de procediments específics per a l'execució material de la urbanització sempre que aquesta s'efectuï a càrrec de les persones propietàries afectades.

**Article 77. Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de reallotjament**

1. En els costs d'urbanització que hagin de sufragar les persones propietàries afectades es comprenen els conceptes següents:

a) Les obres de vialitat, sanejament, subministrament d'aigua i energia elèctrica, enllumenat públic, arbrat i jardineria que estiguin previstes en els plans i projectes i que siguin d'interès per al sector o la unitat d'actuació, sens perjudici del dret a reintegrar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de subministrament d'aigua i energia elèctrica amb càrrec a les empreses que prestin els serveis, llevat de la part que hagin de contribuir les persones usuàries segons la reglamentació d'aquells.
b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions, destrucció de plantacions, obres i instal·lacions que exigeixi l'execució dels plans, així com les indemnitzacions pel trasllat forçós d'activitats.
c) El cost dels plans parcials, projectes d'urbanització i projectes de compensació o de reparcel·lació.
d) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i de les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística, així com les despeses de gestió, degudament justificades, d'acord amb els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.
e) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de valoracions.
f) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament.

2. El pagament d'aquests costs podrà realitzar-se, previ acord amb les propietàries interessades, cedint aquestes persones gratuïtament i lliures de càrregues terrenys edificables en la proporció que s'estimi suficient per compensar-les.

3. Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels terrenys corresponents, i que no són a càrrec del conjunt de la comunitat de reparcel·lació, les següents:

a) Les despeses necessàries per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions de les persones propietàries corresponents. A aquests efectes, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives o sense ajustar-s'hi. Aquest règim també s'ha d'aplicar quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de dur a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que hi sigui d'aplicació.

b) Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació o del planejament. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes de què es tracti.

4. En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de reallotjament a favor de les persones ocupants legals d'habitatges que constitueixin la seva residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i sempre que, en el cas de ser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic o d'una indemnització substitutòria, equivalent o superior a una edificabilitat d'ús residencial en règim lliure sense urbanitzar, superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació d'habitatge de protecció pública.

5. Correspon a la comunitat de reparcel·lació l'obligació de fer efectiu el dret de reallotjament i d'indemnitzar les persones ocupants legals afectades per les despeses de trasllat i d'allotjament temporal fins que es faci efectiu aquest dret.

6. S'han de posar a disposició de les persones ocupants legals afectades habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de reallotjament. Quan la persona ocupant ho és en virtut d'un dret real, s'ha d'oferir l'accés al nou habitatge en virtut del mateix títol. Si l'ocupació té lloc en virtut d'un dret personal, el reallotjament es produeix en virtut del mateix dret i amb idèntica durada que la corresponent al títol originari.

El dret de reallotjament es fa efectiu en el mateix àmbit d'actuació, tret dels supòsits en què no sigui possible per raó de les tipologies edificatòries o els usos prevists o, excepcionalment, per altres causes degudament justificades. En aquests casos, regeix el criteri de major proximitat a la ubicació originària. Inclou, si escau, el dret a l'allotjament transitori o el seu equivalent econòmic, en condicions anàlogues a les de l'habitatge originari, mentre no es faci efectiu el reallotjament.

**Article 78. Obligacions i càrregues**

1. Les obligacions i càrregues de les persones propietàries del sòl a què es refereix aquest capítol són objecte de distribució justa entre elles, juntament amb els beneficis derivats del planejament, en la forma que lliurement convinguin mitjançant la reparcel·lació.

2. L'incompliment de les obligacions i càrregues imposades per aquesta llei habilita l'administració competent per expropiar els terrenys afectats. Així mateix, en els casos d'incompliment, es pot aplicar la via del constrenyiment.

## CAPÍTOL III
## LA REPARCEL·LACIÓ

**Article 79. La reparcel·lació**

1. La reparcel·lació és un sistema d'actuació que consisteix en l'agrupació de finques compreses en l'àmbit d'una actuació urbanística per a la seva nova divisió ajustada al planejament, amb adjudicació de les parcel·les resultants a les persones

interessades en proporció als seus respectius drets, i a l'administració els terrenys i les parcel·les que li corresponen d'acord amb aquesta llei i el planejament.

2. La reparcel·lació té per objecte distribuir justament els beneficis i les càrregues de l'ordenació urbanística, regularitzar la configuració de les finques i situar el seu aprofitament en zones aptes per a l'edificació d'acord amb el planejament.

3. La reparcel·lació també podrà ser simplement econòmica quan els seus efectes es limitin a la determinació de les indemnitzacions substitutòries que siguin procedents entre les persones afectades.

Tendrà aquest caràcter, llevat que la totalitat de les persones propietàries afectades decideixin una altra cosa, la que s'efectuï en àmbits de sòl urbà amb l'edificació consolidada en més de dos terços de la superfície apta per a l'edificació i en els quals l'ordenació prevista mantengui l'estructura parcel·laria existent i no prevegi la demolició dels edificis tret dels casos singulars en què resulti necessari per a l'obtenció de dotacions.

**Article 80. Procediment**

1. L'expedient de reparcel·lació s'entén iniciat amb l'aprovació definitiva de la delimitació del sector o la unitat d'actuació urbanística que s'ha d'executar per aquest sistema, o bé per la de l'instrument de planejament urbanístic que contengui aquesta delimitació.

2. La iniciació de l'expedient de reparcel·lació comporta, sense necessitat de declaració expressa, la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació i edificació en l'àmbit de l'actuació fins que sigui ferm en via administrativa l'acord aprovatori de la reparcel·lació.

Les persones peticionàries de llicències sol·licitades amb anterioritat a la data d'iniciació de l'expedient de reparcel·lació tindran dret a ser indemnitzades en la forma que assenyala l'apartat 10 de l'article 50 d'aquesta llei. Es podran deixar sense efecte, prèvia la indemnització de danys i perjudicis que correspongui, les llicències concedides amb anterioritat a la data d'iniciació de l'expedient que siguin incompatibles amb l'execució del planejament.

3. El projecte de reparcel·lació es formularà:

a) Per les persones propietàries interessades que representin més del 50% de la superfície reparcel·lable, dins els tres mesos següents a l'aprovació de la delimitació de l'àmbit de l'actuació.
b) Per l'ajuntament o l'entitat urbanística actuant, d'ofici o a instància d'alguna de les persones propietàries afectades, quan aquestes no haguessin fet ús del seu dret o no haguessin solucionat dins el termini que se'ls va marcar els defectes que s'haguessin apreciat en el projecte que formulen.

Els projectes redactats d'ofici procuraran atenir-se als criteris expressament manifestats per les persones interessades en els tres mesos següents a l'aprovació de la delimitació de la unitat d'actuació.

4. Els projectes se sotmetran a informació pública durant un mes, amb citació personal de les persones interessades, i seran aprovats per l'ajuntament o, si s'escau, per l'òrgan urbanístic que se subrogui en les competències municipals.

**Article 81. Projecte de reparcel·lació**

1. El projecte de reparcel·lació tindrà en compte els criteris següents:

a) El dret de les persones propietàries serà proporcional a la superfície de les parcel·les respectives en el moment de l'aprovació de delimitació de l'àmbit de l'actuació. Això no obstant, en els polígons discontinus cal tenir en consideració la ponderació de la localització en la valoració de les finques.

b) Els solars resultants es valoraran amb criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'acord amb el seu ús i volum edificable i en funció de la situació, les característiques, el grau d'urbanització i la destinació de les edificacions.

c) Es procurarà, sempre que sigui possible, que les finques adjudicades estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars.

d) Quan l'escassa quantia dels drets d'algunes persones propietàries no permeti que se'ls adjudiquin finques independents a totes elles, els solars resultants s'adjudicaran en proindivís a aquests propietaris. No obstant això, si la quantia d'aquests drets no arribàs al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació podrà substituir-se per una indemnització en metàl·lic.

e) En tot cas, les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica entre les persones interessades i es valoraran al preu mitjà dels solars resultants.

f) Les plantacions, obres, edificacions, construccions, instal·lacions i millores que no es puguin conservar es valoraran amb independència del sòl i el seu import se satisfarà a la persona propietària interessada, amb càrrec al projecte en concepte de despeses d'urbanització.

2. En cap cas no podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.

3. No seran objecte de nova adjudicació i conservaran les propietats primitives, sens perjudici de la regularització de límits quan fos necessària i de les compensacions econòmiques que procedeixin:

a) Els terrenys edificats d'acord amb el planejament.

b) Les finques no edificades d'acord amb el planejament, quan la diferència en més o en menys, entre l'aprofitament que els correspongui conforme al pla i el que correspondria a la persona propietària en proporció al seu dret en reparcel·lació, sigui inferior al 15% d'aquest últim.

4. En el sòl urbà, els drets de les persones propietàries en la reparcel·lació es regularan pel valor de les seves respectives parcel·les d'acord amb el que disposa la legislació bàsica estatal.

**Article 82. Efectes del projecte de reparcel·lació**

1. L'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació produirà els efectes següents:

a) Cessió de dret al municipi en què s'actuï, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria per a la seva incorporació al patrimoni del sòl o la seva afectació conforme als usos prevists en el pla.

b) Subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues per les noves parcel·les.

c) Afectació real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents a la modalitat d'actuació corresponent.

2. L'eficàcia del projecte de reparcel·lació requereix la notificació de la seva aprovació definitiva a totes les persones titulars interessades i l'acreditació que s'ha procedit al pagament o al dipòsit de les indemnitzacions corresponents.

**Article 83. Inscripció en el Registre de la Propietat**

1. L'organisme competent per a l'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació ha d'expedir-ne un certificat, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària, per a la inscripció del projecte en el Registre de la Propietat. El certificat, a més de l'acord d'aprovació definitiva, ha de fer constar el compliment de les condicions d'eficàcia que assenyala l'article anterior i la fermesa en via administrativa de l'aprovació definitiva del projecte.

En el supòsit de reparcel·lació voluntària, la presentació de l'escriptura pública i el certificat de l'acord d'aprovació de la reparcel·lació són suficients per a la inscripció en el Registre de la Propietat.

2. La situació física i jurídica de les finques o dels drets afectats per la reparcel·lació i la que en resulti es reflectiran en el Registre de la Propietat, d'acord amb el que disposa la legislació hipotecària en la forma que es determini.

SECCIÓ 1a
MODALITAT DE COMPENSACIÓ

**Article 84. La Junta de Compensació**

1. A la modalitat de compensació, les persones propietàries es constitueixen en Junta de Compensació, llevat que tots els terrenys pertanyin a una sola persona titular, aporten els terrenys de cessió obligatòria, formulen el projecte de reparcel·lació i realitzen a càrrec seu la urbanització en els termes i les condicions que es determinin en el planejament o en l'acord aprovatori de la modalitat.

2. La Junta de Compensació tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica i pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins.

3. Una persona en representació de l'administració actuant formarà part de l'òrgan rector de la junta en tot cas.

4. Les bases d'actuació i els estatuts de la Junta de Compensació seran aprovats per l'administració actuant. A aquest efecte, les persones propietàries que representin més del 50% de la superfície total de la unitat d'actuació presentaran a l'administració actuant els corresponents projectes de bases i estatuts. El termini per acordar sobre l'aprovació inicial serà de tres mesos des de la presentació de la documentació completa.

Transcorregut aquest termini sense que recaigui l'acord pertinent, el consell insular corresponent actuarà per subrogació quan així se sol·liciti per les persones interessades, i el termini d'aprovació inicial serà el mateix que l'assenyalat per l'administració titular, des de la presentació de la sol·licitud davant l'òrgan insular.

Abans de l'aprovació definitiva, es donarà audiència a les altres persones propietàries, per un termini de quinze dies hàbils. Els estatuts i les bases s'entendran aprovats si transcorren tres mesos des de la seva aprovació inicial, sense que, per

l'administració actuant o pel consell insular corresponent, s'hagi comunicat resolució expressa, suposat en tot cas el compliment del tràmit d'informació pública.

5. Amb subjecció al que estableixen les bases d'actuació es formularà per la junta el corresponent projecte de reparcel·lació. Per a la definició de drets aportats, la valoració de finques resultants, les regles d'adjudicació, l'aprovació, els efectes de l'acord aprovatori i la inscripció de l'esmentat projecte s'estarà al que es disposa per a la reparcel·lació. No obstant això, per acord unànime de totes les persones afectades es poden adoptar criteris diferents sempre que no siguin contraris a la llei o al planejament aplicable, ni lesius per a l'interès públic o de terceres persones.

6. Els acords de la Junta de Compensació seran recurribles en alçada davant l'administració actuant.

**Article 85. Incorporació a la Junta de Compensació**

1. Les persones propietàries de la unitat d'actuació que no haguessin tingut la condició de promotores de la Junta de Compensació es poden incorporar amb igualtat de drets i obligacions a la Junta de Compensació, si no ho haguessin fet en un moment anterior, dins el termini d'un mes a partir de la notificació de l'acord d'aprovació dels estatuts de la junta. Si no ho feien, les seves finques seran expropiades a favor de la Junta de Compensació, que tindrà la condició jurídica de beneficiària.

2. Podran també incorporar-se a la junta les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb les persones propietàries en la gestió de la unitat d'actuació.

**Article 86. Transmissió de terrenys i d'obres i instal·lacions**

La transmissió al municipi corresponent, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria i de les obres o instal·lacions que hagin d'executar a càrrec seu les persones propietàries tindrà lloc per ministeri de la llei en el moment de l'aprovació de la reparcel·lació mitjançant el projecte corresponent, en les condicions que es determinin reglamentàriament.

**Article 87. Potestats de la Junta de Compensació sobre les finques**

1. La incorporació de les persones propietàries a la Junta de Compensació no pressuposa, llevat que els estatuts disposin una altra cosa, la transmissió a aquesta dels immobles afectats als resultats de la gestió comuna. En tot cas, els terrenys quedaran directament afectats al compliment de les obligacions inherents a la modalitat amb anotació en el Registre de la Propietat en la forma que s'assenyali reglamentàriament.

2. Les juntes de compensació actuaran com a fiduciàries amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents a les persones propietàries membres d'aquelles, sense més limitacions que les establertes en els estatuts.

**Article 88. Responsabilitat de la Junta de Compensació**

1. La Junta de Compensació serà directament responsable, davant l'administració competent, de la urbanització completa de la unitat d'actuació i, si s'escau, de l'edificació dels solars resultants, quan així s'hagi establert.

2. Les quantitats degudes a la Junta de Compensació pels seus membres seran exigibles per via de constrenyiment, mitjançant petició de la junta a l'administració

actuant. Així mateix, la junta podrà recaptar dels seus membres, per delegació del municipi, les quotes d'urbanització per la via de constrenyiment, podent formular contra les liquidacions recurs d'alçada davant l'òrgan competent de l'ajuntament.

3. L'incompliment pels membres de la junta de les obligacions i càrregues imposades per aquesta llei habilita l'administració actuant per expropiar els seus respectius drets a favor de la Junta de Compensació, que tindrà la condició jurídica de beneficiària.

4. La dissolució d'una junta de compensació només es pot acordar si:

a) Ha complert les seves obligacions i ha lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.
b) L'administració competent ha rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.
c) S'ha pagat el preu just, una vegada sigui ferm a tots els efectes, si la junta és la beneficiària de l'expropiació.

SECCIÓ 2a
MODALITAT DE COOPERACIÓ

**Article 89. Modalitat de cooperació**

1. A la modalitat de cooperació, les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i l'administració executa les obres d'urbanització amb càrrec a aquestes.

2. L'aplicació de la modalitat de cooperació exigeix la reparcel·lació dels terrenys compresos en la unitat d'actuació, llevat que aquesta sigui innecessària perquè resulti suficientment equitativa la distribució dels beneficis i les càrregues.

3. Podran constituir-se associacions administratives de persones propietàries, bé a iniciativa d'aquestes o per acord de l'ajuntament, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització.

4. Quan es tracti d'actuacions de regeneració i renovació urbanes de les previstes a la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, l'administració actuant podrà substituir les persones titulars dels immobles assumint la facultat d'edificar o de rehabilitar-los amb càrrec a aquestes.

**Article 90. Distribució de les càrregues de la urbanització**

1. Les càrregues de la urbanització es distribuiran entre les persones propietàries en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades en la reparcel·lació.

2. L'administració actuant podrà exigir a les persones propietàries afectades el pagament de quantitats a compte de les despeses d'urbanització. Aquestes quantitats no podran excedir de l'import de les inversions previstes per als pròxims sis mesos a comptar des del requeriment que es faci a les persones propietàries. En cas d'incompliment, l'administració podrà acudir a la via de constrenyiment.

3. L'administració actuant podrà així mateix, quan les circumstàncies ho aconsellin, convenir amb les persones propietàries afectades un ajornament en el pagament de les despeses d'urbanització.

## CAPÍTOL IV
## SISTEMA D'EXPROPIACIÓ

### Article 91. Sistema d'expropiació

1. El sistema d'expropiació s'aplicarà per unitats d'actuació completes i comprendrà tots els béns i drets que s'hi incloguin.

2. Sens perjudici del que disposa l'apartat anterior, l'expropiació forçosa podrà aplicar-se per a l'execució directa dels sistemes generals o la d'algun dels seus elements, o per realitzar actuacions aïllades en sòl urbà.

### Article 92. Relació de persones propietàries i descripció dels béns o drets afectats

1. La delimitació de les unitats d'actuació pel sistema d'expropiació, quan no es contengui ni resulti de l'instrument de planejament, haurà d'anar acompanyada d'una relació de persones propietàries i d'una descripció dels béns o drets afectats, redactades d'acord amb el que disposa la llei d'expropiació forçosa.

2. Si no s'actua per unitats d'actuació completes, l'aplicació de l'expropiació forçosa per a l'execució dels sistemes generals o d'algun dels seus elements o per realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, exigirà la formulació de la relació de persones propietàries i la descripció de béns i drets a què es refereix l'apartat anterior, que haurà de ser aprovada per l'organisme expropiant, prèvia l'obertura d'un període d'informació pública per un termini de vint dies.

### Article 93. Construccions sobre la superfície de l'àrea delimitada

Sobre la superfície compresa en l'àrea delimitada a efectes expropiatoris no es podrà realitzar cap construcció ni modificar les existents, excepte en casos concrets i excepcionals, prèvia autorització expressa de l'organisme expropiant, que, si no és l'ajuntament, ho comunicarà a aquest a efectes de la concessió de l'oportuna llicència.

### Article 94. Procediment

L'expropiant podrà optar entre seguir l'expropiació individualment per a cada finca o aplicar el procediment de taxació conjunta d'acord amb el que es disposa al títol VI d'aquesta llei i el que reglamentàriament es disposi en desplegament d'aquesta.

### Article 95. Alliberament de béns en el sistema d'expropiació

1. En l'aplicació del sistema d'expropiació, l'administració expropiant pot alliberar-ne, excepcionalment i mitjançant la imposició de les condicions oportunes, determinats béns de propietat privada o patrimonials de les administracions públiques i altres entitats públiques.

2. L'alliberament de l'expropiació es pot concedir d'ofici o a instància de part, quan, per raons d'interès públic relacionades amb la importància de les obres d'urbanització i, si s'escau, de l'edificació que s'ha de dur a terme, o en virtut d'altres circumstàncies que ho facin aconsellable, l'administració expropiant estimi oportuna l'adopció d'aquesta mesura, i aquesta última sigui compatible amb els interessos públics que legitimin l'actuació.

3. Les sol·licituds es poden formular durant el període d'informació pública del projecte de taxació conjunta, així com en qualsevol moment anterior o posterior fins al pagament i la presa de possessió.

4. Si l'administració expropiant estima justificada la petició d'alliberament, ha d'assenyalar, mitjançant una proposta de resolució, els béns afectats per l'alliberament, les condicions, els termes i la proporció en què aquests s'han de vincular a la gestió urbanística, i les obligacions que han d'assumir les persones titulars com a conseqüència d'aquesta vinculació. S'hi han de fixar també els requisits exigibles per garantir la seva participació en l'execució del planejament. La proposta s'ha de sotmetre a informació pública per un termini mínim de vint dies i a audiència de la persona beneficiària, si escau, així com de la propietat, als efectes que es pronunciï sobre l'acceptació de les condicions esmentades, també per un termini mínim de vint dies.

5. Si la propietat accepta les condicions fixades, l'administració expropiant, en vista de les al·legacions formulades, si escau, per la persona beneficiària i de les altres al·legacions que s'hagin pogut derivar de la informació pública, ha de dictar la resolució corresponent, que s'ha de notificar a les persones interessades i s'ha de publicar en el . En l'adopció d'aquesta resolució *Butlletí Oficial de les Illes Balears* s'ha de tenir en compte que:

a) La seva eficàcia requereix l'acceptació expressa de les condicions que imposi a la propietat.
b) La resolució ha de precisar els béns o drets afectats per l'alliberament, així com els termes i la proporció en què la persona titular haurà de vincular-se a la gestió urbanística i les garanties que s'exigeixin, així com, en tot cas, l'afectació de la finca al pagament de les càrregues d'urbanització en els termes que estableix aquesta llei.
c) Si l'administració expropiant no és l'ajuntament, l'alliberament requereix en tot cas la seva conformitat.

6. L'incompliment per part de la propietat dels deures urbanístics fixats en la resolució d'alliberament determina l'execució de les garanties i la utilització de la via de constrenyiment o bé l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat.

7. D'acord amb el que fixa la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, no té el caràcter d'excepcional i pot ser acordat discrecionalment per l'administració actuant l'alliberament de l'expropiació en actuacions de rehabilitació edificatòria, regeneració i renovació urbanes, sempre que la persona propietària alliberada aporti garanties suficients en relació amb el compliment de les obligacions que li corresponguin.

## CAPÍTOL V
## OCUPACIÓ DIRECTA

### Article 96. Ocupació directa

1. Mitjançant l'ocupació directa, l'administració disposa dels terrenys destinats a sistemes i dotacions públiques de cessió obligatòria inclosos en un àmbit subjecte a reparcel·lació abans de l'aprovació definitiva d'aquesta i previ reconeixement del dret de les persones propietàries afectades a participar en aquesta reparcel·lació.

2. Per tramitar l'ocupació directa cal:

a) Justificar la seva necessitat.

b) Observar el principi de publicitat.

c) Notificar-la individualment a les persones afectades.

d) Atorgar l'acta d'ocupació i certificar el contingut, amb l'aplicació de les determinacions de la legislació hipotecària sobre aquesta matèria.

3. Les persones propietàries dels terrenys ocupats tenen dret a ser indemnitzades pels perjudicis causats per l'ocupació anticipada i, a més, al cap de quatre anys de l'atorgament de l'acta d'ocupació directa, si no s'ha aprovat definitivament l'instrument de reparcel·lació corresponent, poden advertir l'administració competent de llur propòsit d'iniciar l'expedient per determinar el preu just, d'acord amb l'article 131 d'aquesta llei. En aquest supòsit, l'administració actuant queda subrogada en la posició de les persones titulars originàries en el procediment de reparcel·lació posterior, i la fixació del preu just tindrà en compte els supòsits en què es produeixi incompliment de deures.

4. L'ocupació directa es pot tramitar a partir de la publicació de l'aprovació definitiva de l'instrument que concreti l'àmbit de la reparcel·lació en què les persones propietàries han de fer efectius els seus drets i les seves obligacions.

5. En el supòsit d'ocupació directa, les persones titulars d'altres béns i drets que siguin incompatibles amb l'ocupació tenen dret a la indemnització que correspongui per raó de l'ocupació temporal, sens perjudici de llur participació ulterior en l'expedient de reparcel·lació, mitjançant el reconeixement administratiu pertinent.

6. És d'aplicació als casos d'ocupació directa el dret de reallotjament en les condicions i amb els requisits que preveu aquesta llei.

## TÍTOL IV
## INTERVENCIÓ EN EL MERCAT DE SÒL

### CAPÍTOL I
### PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL

**Article 97. Classes i constitució dels patrimonis públics de sòl**

1. La comunitat autònoma, els consells insulars i els municipis han de constituir i exercir la titularitat dels patrimonis públics de sòl amb les finalitats següents:

a) Crear reserves de sòl per a actuacions públiques.

b) Facilitar l'execució dels instruments de planejament.

c) Aconseguir una intervenció pública en el mercat de sòl, d'entitat suficient per incidir eficaçment en la formació dels preus.

d) Garantir una oferta de sòl suficient amb destinació a l'execució d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.

e) Protegir, conservar, mantenir o millorar el patrimoni cultural de les Illes Balears.

f) Actuacions de preservació del sòl en situació rural, a favor dels espais i béns patrimonials protegits, el medi ambient o el paisatge.

2. Els béns i recursos que, d'acord amb el que disposa l'article 100 d'aquesta llei, hagin d'integrar legalment els patrimonis públics de sòl estan sotmesos al règim que

per ells disposa aquest títol, amb independència que l'administració titular no hagi procedit encara a la constitució formal del corresponent patrimoni.

**Article 98. Naturalesa i registre dels patrimonis públics de sòl**

1. Cada patrimoni públic de sòl integra un patrimoni independent separat amb caràcter general del restant patrimoni de l'administració titular.

2. Les administracions titulars de patrimonis públics de sòl han de portar un registre d'aquest, que tindrà caràcter públic, comprensiu, en els termes que es determini reglamentàriament, dels béns integrants i dipòsits en metàl·lic, les alienacions o cessions de béns i la destinació final d'aquests.

**Article 99. Gestió dels patrimonis públics de sòl**

La gestió dels patrimonis públics de sòl comprèn totes les facultats necessàries per assegurar el compliment de les finalitats previstes en l'article 97 d'aquesta llei. Quan en un mateix municipi hi hagi terrenys del patrimoni públic de sòl pertanyents a diferents administracions per la seva gestió s'han d'establir vies adequades de col·laboració interadministrativa.

**Article 100. Béns i recursos integrants dels patrimonis públics de sòl**

Integren els patrimonis públics de sòl:

a) Els béns patrimonials incorporats per decisió de l'administració corresponent.
b) Els terrenys i les construccions obtinguts en virtut de les cessions d'edificabilitat mitjana ponderada que comportin les actuacions de transformació urbanística d'acord al previst als articles 32 i 33 d'aquesta llei, o els adquirits amb els ingressos derivats de la substitució d'aquestes cessions per pagaments en efectiu.
c) Els terrenys i les construccions adquirits per l'administració per a la seva incorporació al corresponent patrimoni de sòl i, en tot cas, els que ho siguin com a conseqüència de l'exercici dels drets de tempteig i retracte que preveu aquesta llei.
d) Els ingressos derivats de la substitució de les cessions que corresponguin a la participació de l'administració en l'aprofitament urbanístic per pagaments en efectiu, en els termes prevists en la llei.
e) Els recursos derivats de la seva gestió i els béns adquirits amb l'aplicació d'aquests recursos.
f) Els ingressos obtinguts en virtut de la prestació compensatòria en sòl rústic i de les multes imposades com a conseqüència de les infraccions urbanístiques, sens perjudici de deduir-ne les despeses derivades de la gestió dels serveis de disciplina urbanística.

**Article 101. Destinació dels béns integrants dels patrimonis públics de sòl**

1. Els terrenys i les construccions que integren els patrimonis públics de sòl hauran de ser destinats, d'acord amb la seva qualificació urbanística:

a) En sòl residencial, preferentment a la construcció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública. Justificadament, a usos d'interès social d'acord amb el que disposin els instruments d'ordenació urbanística.

b) En la resta de sòl, a usos d'interès social d'acord amb el que disposin els instruments d'ordenació urbanística.

2. Els ingressos, així com els recursos derivats de la pròpia gestió dels patrimonis públics de sòl, es destinaran:

a) Amb caràcter preferent, a l'adquisició de sòl destinat a habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.
b) A la conservació, millora, ampliació, urbanització i, en general, gestió urbanística dels propis béns del corresponent patrimoni públic de sòl.
c) A la promoció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.
d) A altres usos d'interès social.

3. S'entenen per usos d'interès social, als efectes d'aquest article, els relatius a l'execució d'actuacions que tinguin per finalitat la millora, la conservació, el manteniment i la rehabilitació de la ciutat existent, preferentment de zones degradades, així com la implantació de dotacions o les millores d'espais naturals, el paisatge o els béns immobles del patrimoni cultural.

**Article 102. Disposició sobre els béns dels patrimonis públics de sòl**

Els béns dels patrimonis públics de sòl podran ser:

a) Alienats mitjançant qualsevol dels procediments prevists en la legislació aplicable a l'administració titular, llevat del d'adjudicació directa, i preceptivament mitjançant concurs quan es destinin a habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública i als usos que preveu la lletra b) de l'apartat 1 de l'article anterior.
b) Cedits gratuïtament o per preu que pot ser inferior al del seu valor urbanístic quan es destinin a habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública i als usos que preveu la lletra b) de l'apartat 1 de l'article anterior, directament o mitjançant conveni establert amb aquesta finalitat, a qualsevol de les altres administracions públiques territorials, i a entitats o societats de capital íntegrament públic.
c) Cedits gratuïtament o per preu que pot ser inferior al del seu valor urbanístic, per al foment d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública, a entitats sense ànim de lucre, bé cooperatives o de caràcter benèfic o social, mitjançant concurs.
d) Alienats mitjançant adjudicació directa dins de l'any següent a la resolució dels procediments a què es refereix la lletra a) o a la celebració dels concursos que preveu la lletra c), quan uns i altres hagin quedat deserts, amb subjecció en tot cas als plecs o a les bases pels quals aquests s'hagin regit, si bé no podran alienar-se per un preu inferior al del seu valor urbanístic.

## CAPÍTOL II
## DRET DE SUPERFÍCIE

**Article 103. Dret de superfície**

1. Les administracions i altres entitats públiques, així com les persones particulars, poden constituir el dret de superfície en béns de la seva propietat o integrants del

patrimoni públic de sòl corresponent destinats a qualsevol dels usos permesos per l'ordenació urbanística, el dret del qual correspondrà a la persona superficiària.

2. La concessió del dret de superfície per qualsevol administració i altres entitats públiques i la seva constitució per les persones particulars gaudirà dels beneficis derivats de la legislació d'habitatges de protecció pública, sempre que es compleixin els requisits que s'hi estableixen.

3. Quant al seu règim jurídic, s'aplicarà el que disposa la legislació estatal.

## CAPÍTOL III
## DRETS DE TEMPTEIG I RETRACTE

### Article 104. Delimitació d'àrees

1. A efectes de garantir el compliment de la programació de l'instrument de planejament, incrementar els patrimonis públics de sòl, intervenir en el mercat immobiliari i, en general, facilitar el compliment dels objectius d'aquell, els municipis podran delimitar en qualsevol classe de sòl àrees en les quals les transmissions oneroses de terrenys i edificacions queden subjectes a l'exercici dels drets de tempteig i retracte per l'administració actuant, per un termini màxim de deu anys, llevat que en delimitar l'àrea se n'hagi fixat un altre menor.

2. La delimitació de les àrees a què es refereix l'apartat anterior podrà efectuar-se pel planejament urbanístic o mitjançant el procediment de delimitació d'unitats d'actuació.

3. Així mateix, es podrà subjectar als drets de tempteig i retracte la transmissió d'immobles de determinades característiques amb l'objectiu de l'apartat 1 i pel procediment de l'apartat 2 d'aquest article, sempre que quedin perfectament identificats els immobles afectats.

### Article 105. Notificació de transmissió

1. Les persones propietàries de béns inclosos en una de les àrees a què es refereix l'article 104 d'aquesta llei han de notificar a l'administració actuant la decisió d'alienar, amb expressió del preu i la forma de pagament projectats i les restants condicions essencials de la transmissió, a efectes del possible exercici del dret de tempteig, durant un termini de seixanta dies des que s'hagi produït la notificació.

2. Tindrà la consideració de transmissió onerosa als efectes del que disposa aquest capítol, la transmissió o les transmissions de més del 50% de les accions o participacions socials d'entitats mercantils, l'actiu de les quals estigui constituït en més del 80% per terrenys o edificacions subjectes als drets de tempteig o retracte.

### Article 106. Exercici del retracte

1. L'administració actuant podrà exercitar el dret de retracte quan no se li hagi fet la notificació prevista en l'article anterior, quan s'hagi omès qualsevol dels requisits exigits, o quan el preu efectiu de la transmissió hagi resultat inferior o menys oneroses les restants condicions d'aquesta.

2. Aquest dret s'ha d'exercir en el termini de seixanta dies naturals comptats des de l'endemà de la notificació de la transmissió efectuada, que la persona adquirent ha de notificar en tot cas a l'administració actuant, mitjançant lliurament de còpia de

l'escriptura o document en què fos formalitzada. En cas que no es produís la notificació, el termini anterior es comptarà a partir que l'administració municipal en tengui coneixement.

**Article 107. Caducitat de la notificació**

1. Els efectes de la notificació de transmissió a l'administració actuant per l'exercici del dret de tempteig caducaran als sis mesos següents a aquesta sense que s'efectuï la transmissió.

2. La transmissió realitzada transcorregut aquest termini s'entendrà efectuada sense l'esmentada notificació, a efectes de l'exercici del dret de retracte.

**Article 108. Pagament del preu**

1. El preu podrà pagar-se en metàl·lic o mitjançant el lliurament de terrenys de valor equivalent, si les parts així ho convenen.

2. Quan el preu s'hagi de pagar en diferents terminis, l'incompliment per l'administració de qualsevol d'ells donarà dret a la persona creditora a instar la resolució de la transmissió realitzada a favor d'aquella.

**Article 109. Transmissions sense notificació prèvia**

No podran fer-se transmissions sobre els immobles inclosos en les expressades delimitacions si no apareix acreditada la realització de les notificacions previstes en els articles anteriors.

A aquest efecte, l'ajuntament trametrà als registres de la propietat corresponents còpia certificada dels plànols que reflecteixen la delimitació i la relació detallada dels carrers o sectors compresos en aquelles àrees i de les persones propietàries i els béns concrets afectats, mitjançant trasllat, si s'escau, de còpia de l'acord de delimitació, amb indicació de l'abast i l'extensió del dret d'adquisició preferent.

## TÍTOL V
## EXERCICI DE LES FACULTATS RELATIVES A L'ÚS I EDIFICACIÓ DEL SÒL

### CAPÍTOL I
### OBLIGACIÓ D'URBANITZAR I D'EDIFICAR I CONSEQÜÈNCIES DEL NO EXERCICI EN TERMINIS DEL DRET A EDIFICAR

**Article 110. Obligació d'urbanitzar**

1. Tots els instruments de planejament que legitimin actuacions urbanístiques han de fixar un termini d'inici i un termini de finalització de les obres d'urbanització.

2. La declaració, a càrrec de l'ajuntament, que la part promotora o la Junta de Compensació han incomplert l'obligació d'urbanitzar, en els terminis establerts pel planejament urbanístic, comporta, prèvia audiència a la persona o entitat responsable, la suspensió dels efectes del planejament en execució, fins que aquestes garanteixin la totalitat de l'import pressupostat de les obres pendents d'executar, sens perjudici que

l'administració pugui acordar el canvi del sistema d'actuació o bé pugui modificar el planejament urbanístic, amb els tràmits previs corresponents.

**Article 111. Obligació d'edificar**

1. El planejament urbanístic pot fixar els terminis per iniciar obligatòriament l'edificació dels solars en els sectors, les unitats i les àrees concretes que determini. Aquesta obligació d'edificació serà també exigible encara que el solar contingui construccions paralitzades, ruïnoses, derruïdes o de necessari enderrocament pel fet de ser un obstacle per a l'execució del planejament.

2. Si el planejament no ha determinat terminis, s'entendrà que el termini per a l'edificació de solars tindrà una durada de quatre anys. Superats aquests terminis, no seran exigibles hipotètiques indemnitzacions per reducció d'aprofitament que derivi d'alteracions del planejament urbanístic, ni per la revocació de l'eficàcia de les llicències concedides sobre la base del planejament substituït.

3. Els terminis establerts en aquest article no s'alteren encara que en el transcurs d'aquests es facin transmissions de domini, i són prorrogables de manera excepcional si l'ajuntament ho acorda motivadament, per raons de política de sòl o d'habitatge.

**Article 112. Registre municipal de solars sense edificar**

1. En els termes que reglamentàriament es fixin pels consells insulars respectius, els ajuntaments poden crear un registre municipal de solars sense edificar, que tindrà caràcter públic.

2. Aquest registre té per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar referides a solars concrets i ha d'expressar, respecte de cada finca, les circumstàncies que es fixin de forma reglamentària o, en tot cas, pel mateix acord de creació del registre. Les inscripcions en aquest registre es cancel·len mitjançant la inscripció del compliment de l'obligació de què es tracti.

**Article 113. Conseqüències de la inscripció en el registre municipal de solars sense edificar**

1. La inscripció en el registre municipal de solars sense edificar habilita a la iniciació de l'expedient d'alienació o substitució forçosa o d'expropiació, on s'ha de determinar el preu just del solar mitjançant un procediment individualitzat o per taxació conjunta, amb una minoració del 25%.

2. L'alienació o substitució forçosa podrà iniciar-se d'ofici o a instància de part i s'adjudicarà mitjançant el procediment que s'estableixi per reglament, garantint els principis de publicitat i concurrència.

En el cas d'expropiació, l'ajuntament pot expropiar el solar per edificar-lo.

3. En els termes de la legislació estatal, dictada la resolució declaratòria de l'incompliment dels deures d'edificació i acordada l'aplicació del règim d'alienació o substitució forçosa, l'administració actuant traslladarà al Registre de la Propietat la certificació de l'acte corresponent per a la seva constància per nota marginal de l'última inscripció de domini.

4. Quan en una licitació pública s'assoleixi un preu superior a la valoració del solar consignada en el registre municipal de solars sense edificar, la diferència correspon a l'ajuntament, que l'integrarà en el patrimoni públic municipal de sòl.

**Article 114. Obligacions de les persones adquirents**

1. Les persones adquirents de solars estan obligades a iniciar o reprendre l'edificació en el termini d'un any a partir de la data de presa de possessió de la finca o de l'obtenció o l'actualització, si s'escau, de la llicència municipal pertinent. Si les persones adquirents incompleixen l'obligació d'edificar, amb la declaració prèvia corresponent, l'immoble passa novament a la situació de venda o substitució forçosa.

2. Les persones propietàries d'immobles en situació de venda o substitució forçosa, mentre aquesta subsisteixi i no s'hagin iniciat els tràmits d'expropiació o de licitació pública, poden alienar directament, si prèviament les persones compradores assumeixen davant l'ajuntament el compromís d'edificar en els termes fixats a l'apartat anterior.

En aquest cas, se suspèn la situació de venda o substitució forçosa però no es cancel·la la seva inscripció en el registre municipal de solars.

3. Estan obligades a garantir el compliment de l'obligació d'edificar tant les persones adjudicatàries de la subhasta i les beneficiàries de l'expropiació com les propietàries de la finca inclosa en el registre municipal de solars sense edificar que pretenguin complir aquesta obligació directament o per mitjà d'una tercera persona adquirent.

## CAPÍTOL II
## LA CONSERVACIÓ D'OBRES I CONSTRUCCIONS

### SECCIÓ 1a
### LES OBRES D'URBANITZACIÓ

**Article 115. Deure de conservació de les obres d'urbanització**

1. La conservació de les obres d'urbanització, incloent el manteniment de les dotacions i els serveis públics corresponents, és competència del municipi o de les persones propietàries agrupades en entitat urbanística en els supòsits prevists en aquest article.

2. Llevat del que disposa l'apartat següent, correspon al municipi la conservació de les obres d'urbanització realitzades per persones particulars o com a conseqüència d'una actuació realitzada a través d'algun dels sistemes d'execució. L'assumpció pel municipi de la conservació només es produirà en el moment de la recepció per aquest de la totalitat de les corresponents obres.

3. La conservació de les obres d'urbanització correspon a les persones propietàries dels solars, prèvia constitució de la garantia prevista reglamentàriament pels consells insulars respectius, i agrupades legalment en entitat urbanística de conservació, quan hagi estat assumida voluntàriament per qualsevol procediment o quan el planejament així ho determini.

Aquesta obligació es mantindrà fins que l'àmbit arribi a tenir consolidada l'edificació en el 50%, corresponent després la conservació al municipi, moment en el qual es retornaran les garanties constituïdes.

4. Les entitats urbanístiques de conservació són entitats de dret públic, d'adscripció obligatòria i personalitat i capacitat jurídiques pròpies per al compliment dels seus fins, des de la seva inscripció en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores. Estan

subjectes a la tutela del municipi i poden sol·licitar i obtenir d'aquest l'aplicació de la via de constrenyiment per l'exigència de les quotes de conservació que correspongui satisfer a les persones propietàries.

5. La participació de les persones propietàries en les despeses de conservació es determinarà d'acord amb la que els hagi correspost en el sistema d'execució corresponent, llevat que es disposi una altra cosa en els estatuts de l'entitat urbanística de conservació.

**Article 116. Recepció de les obres d'urbanització**

1. La recepció de les obres d'urbanització correspondrà sempre al municipi, d'ofici o a instància de la persona responsable de l'execució, la conservació i el lliurament de les obres i es realitzarà de conformitat amb el que preveu aquest article. No obstant això, quan les obres d'urbanització siguin executades pel mateix municipi, la recepció es realitzarà de conformitat amb el que preveu la legislació de contractes del sector públic.

2. La recepció de les obres requerirà la presència de la persona titular de la batlia o la persona en qui delegui, assistida per personal facultatiu municipal o designat per l'ajuntament, del facultatiu encarregat de la direcció de les obres i de la persona o entitat responsable de l'actuació d'acord amb el sistema d'actuació aplicat, assistida de personal facultatiu si ho estima oportú.

Si les obres es trobassin en bon estat i d'acord amb els projectes i les prescripcions previstes, es donaran per rebudes. S'aixecarà l'acta corresponent i començarà llavors, sens perjudici de l'assumpció de la conservació pel municipi o per l'entitat responsable, el termini de garantia, que serà d'un any. Durant aquest termini, la persona o l'entitat que hagués lliurat les obres al municipi respondrà de tots els defectes i vicis de construcció que siguin apreciats i procedirà a la seva reparació o esmena. En cas d'incompliment d'aquesta obligació, el municipi podrà executar la garantia prestada per assegurar les obres d'urbanització, la qual només podrà ser cancel·lada i tornada en acabar l'any de garantia.

Tot això, sens perjudici de l'aplicació del règim sobre els vicis ocults, d'acord amb la legislació sobre contractes de les administracions públiques.

3. En el cas de constatar-se deficiències, es notificaran a la persona sol·licitant indicant el termini d'esmena. Una vegada esmenades per les persones promotores o, subsidiàriament i al seu càrrec, per l'ajuntament, se'n procedirà a la recepció. L'ajuntament, en aquesta fase, no podrà assenyalar altres deficiències diferents, tret que hagin estat sobrevingudes.

4. L'acte de recepció s'haurà de produir dins els quatre mesos següents a la presentació de la sol·licitud acompanyada de certificació expedida per la direcció tècnica de les obres i de la documentació reglamentàriament exigible, llevat que el municipi acordi, dins els dos primers mesos d'aquest termini, prorrogar en dos mesos més. L'acord de pròrroga s'ha de motivar en el nombre de sol·licituds pendents o en l'entitat o la complexitat de les obres a rebre.

Transcorregut el termini màxim per a la recepció de les obres sense que aquesta hagi tingut lloc, s'entén produïda per ministeri de la llei i la persona sol·licitant queda rellevada del seu deure de conservació i comença a partir d'aquest moment el còmput de l'any de garantia a què es refereix l'apartat 2 anterior.

5. Reglamentàriament s'establirà pels consells insulars respectius el procediment per a la recepció, que establirà la documentació necessària que s'ha de presentar entre la qual figuraran els acords de recepció i posada en servei de les companyies subministradores. Les recepcions s'han de documentar mitjançant l'atorgament d'acta, la certificació administrativa de la qual es trametrà al Registre de la Propietat als efectes procedents d'acord amb la legislació aplicable. De la mateixa manera, reglamentàriament, s'establirà el procediment al qual s'ha de subjectar la recepció de la urbanització, en el cas que la persona o l'entitat promotora es trobin en domicili ignorat.

SECCIÓ 2a
LES OBRES D'EDIFICACIÓ I OBRES EN BÉNS IMMOBLES EN GENERAL

**Article 117. Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació i ordres d'execució**

1. Les persones propietàries de sòl i d'altres béns immobles estan obligades a destinar-los als usos prevists per l'ordenació urbanística. Les persones propietàries de terrenys, construccions, instal·lacions i altres béns immobles estan obligades a complir els deures d'ús, de conservació i de rehabilitació establerts per aquesta llei, per la legislació sectorial aplicable i per les ordenances municipals.

Estan inclosos en aquests deures:

a) El manteniment o la reposició de les condicions de seguretat, accessibilitat universal, salubritat i ornament públic dels béns immobles.
b) La conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges o de les condicions de funcionalitat dels altres tipus de construccions, d'acord amb la seva destinació.
c) Els deures de conservació, manteniment, restauració i rehabilitació que determina la normativa sectorial de patrimoni històric o les normes de planejament urbanístic, en particular els plans especials i el Catàleg d'elements i espais protegits.
d) El compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes pel planejament municipal per a àmbits determinats.

En particular, quan es tracti d'edificacions, el deure legal de conservació comprendrà, a més, la realització dels treballs i les obres necessaris per satisfer amb caràcter general els requisits bàsics de l'edificació establerts en l'article 3.1 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, i per adaptar-les i actualitzar les seves instal·lacions a les normes legals que els siguin explícitament exigibles en cada moment.

2. Les persones propietàries o l'administració han de sufragar el cost derivat dels deures a què es refereix l'apartat 1 anterior, d'acord amb la legislació aplicable en cada cas i tenint en compte l'escreix sobre el límit dels deures de les persones propietàries quan es tracti d'obtenir millores d'interès general o estètic no previstes en el planejament.

3. Els ajuntaments han d'ordenar d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada l'execució de les obres necessàries per conservar les condicions a què es refereix l'apartat 1 esmentat.

Les ordres d'execució s'han d'ajustar a la normativa de règim local i de procediment administratiu comú, amb observança sempre del principi de proporcionalitat administrativa, d'acord amb els requisits següents:

a) S'han de dictar amb l'audiència prèvia de la persona interessada i amb l'informe dels serveis tècnics i, si escau, dels serveis jurídics de l'entitat que les promogui. L'ordre d'execució s'ha de formalitzar per escrit, i ha de ser motivada amb referència explícita a la norma o les normes que la justifiquen. Així mateix, han de detallar les obres i actuacions que s'hagin d'executar i el termini per al seu compliment, tenint en compte la seva entitat i complexitat.
b) No és exigible l'obtenció de llicència urbanística prèvia per executar les obres o actuacions que constitueixen l'objecte d'una ordre d'execució, llevat que, de conformitat amb la normativa aplicable, requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic. En aquest cas, l'ordre d'execució ha d'assenyalar el termini de presentació d'aquest projecte i de la resta de documentació exigible.

Això no obstant, les actuacions que per raons d'urgència o necessitat no admetin demora s'han d'executar de manera immediata i sota la direcció tècnica corresponent, en les condicions i amb les característiques que es determinin en la mateixa ordre.

4. L'incompliment injustificat de les ordres d'execució a què fa referència l'apartat 3 anterior habilita l'administració per adoptar qualsevol de les mesures d'execució forçosa següents:

a) L'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada o l'atorgament d'un nou termini per realitzar les actuacions ordenades. En el cas que l'administració opti per executar subsidiàriament l'ordre d'execució, també és a càrrec de la persona obligada el cost del projecte tècnic que, si escau, s'hagi de redactar.
b) La imposició de multes coercitives, en els mateixos termes prevists en l'article 150.4 d'aquesta llei, fins que es compleixi l'obligació de conservació.

5. L'incompliment de l'ordre d'execució a què fa referència l'apartat 3 d'aquest article habilita l'administració, així mateix, a incloure la finca en el registre municipal de solars sense edificar, als efectes de l'article 113 d'aquesta llei.

6. Els consells insulars i els ajuntaments, així mateix, poden ordenar, per motius d'interès estètic i de conservació del patrimoni històric, artístic i arquitectònic, l'execució de les obres de conservació, reforma de façanes o espais visibles des de la via pública, sens perjudici de les mesures específiques previstes en la legislació en matèria de patrimoni històric de les Illes Balears.

**Article 118. Avaluació dels edificis i inspecció de construccions i edificacions**

1. Les persones propietàries d'immobles ubicats en edificacions amb tipologia residencial d'habitatge col·lectiu que tinguin una antiguitat superior a 50 anys, han de presentar, amb una periodicitat de deu anys, l'informe d'avaluació d'edificis. S'entén per edifici de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu el definit per l'article 2.6 de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

En l'informe d'avaluació d'edificis s'ha d'acreditar el següent:

a) L'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici feta per personal tècnic competent.
b) L'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i la utilització de

l'edifici, d'acord amb la normativa vigent, establint si l'edifici és susceptible o no de realitzar ajusts raonables per satisfer-les.

c) La certificació de l'eficiència energètica de l'edifici, amb el contingut i mitjançant el procediment establert per la normativa vigent.

2. Quan de conformitat amb la normativa vigent ja existeixi un informe d'inspecció tècnica que permeti avaluar alguns dels extrems assenyalats a l'apartat 1 es podrà complementar amb l'avaluació referida en la lletra b) i la certificació referida en la lletra c) anteriors, i tendrà els mateixos efectes que l'informe d'avaluació dels edificis previst en la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

3. Pel que fa a la resta de construccions i edificacions no incloses en la tipologia de l'apartat 1, l'instrument de planejament, i si no el municipi mitjançant la corresponent ordenança, podrà delimitar àrees en les quals les persones propietàries de les construccions i edificacions que s'hi inclouen hauran de realitzar, amb la periodicitat que s'estableixi i que en cap cas no superarà els deu anys, una inspecció dirigida a determinar-ne l'estat de conservació. Igualment, aquestes àrees es poden establir per a la realització de la inspecció només en les construccions i els edificis de l'àmbit delimitat que estiguin catalogats o protegits o tinguin una determinada antiguitat. S'han de sotmetre a la inspecció, en tot cas, les construccions i els edificis amb una antiguitat superior a 50 anys en els municipis amb població superior a 25.000 habitants.

4. Els informes que s'emetin com a resultat de les avaluacions i inspeccions han d'identificar el bé immoble, amb expressió de la seva referència cadastral, i han de consignar el seu resultat amb descripció dels desperfectes i les deficiències apreciats, les seves possibles causes i les mesures recomanades, així com el grau d'efectivitat de les mesures adoptades en relació amb les recomanacions contingudes en informes tècnics d'inspeccions anteriors.

5. Tant de l'informe d'avaluació com de l'informe tècnic prevists en aquest article, es podran derivar exigències d'esmenes de deficiències observades. Quan els informes contenguin tots els elements requerits per la norma que els prevegi, tendran els efectes derivats d'aquesta, tant quant a la possible exigència de l'esmena de les deficiències observades, com quant a la possible realització d'aquestes en substitució i a costa de les persones obligades, amb independència de l'aplicació de les mesures disciplinàries i sancionadores que procedeixin, de conformitat amb la normativa vigent.

6. Els informes realitzats per encàrrec de la comunitat o l'agrupació de comunitats de persones propietàries que es refereixin a la totalitat d'un edifici o complex immobiliari estendran la seva eficàcia a tots i cada un dels locals i habitatges existents.

7. Les persones propietàries d'immobles ubicats en edificacions amb tipologia residencial d'habitatge col·lectiu obligades a la realització de l'informe d'avaluació regulat per aquest article n'hauran de presentar una còpia a l'ajuntament perquè aquest el trameti a la conselleria competent en matèria d'habitatge, per tal que la informació que contengui s'incorpori al Registre d'informes d'avaluació d'edificis. Això mateix serà d'aplicació en relació amb l'informe que acrediti la realització de les obres corresponents que s'haguessin derivat de la necessitat d'esmenar les deficiències observades en l'immoble.

**Article 119. Declaració d'estat ruïnós**

1. Si un immoble o part d'aquest, d'acord amb l'apartat 3 següent, es troba en estat ruïnós, l'ajuntament, d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, l'ha de declarar, amb l'audiència prèvia de les persones propietàries i de les residents, llevat que una situació de perill imminent ho impedeixi.

2. Es declara l'estat ruïnós d'un immoble o de part d'aquest, d'acord amb l'apartat 3 següent, en qualsevol dels supòsits següents:

a) En el supòsit tècnic, quan els danys comporten la necessitat d'una autèntica reconstrucció de l'immoble perquè els danys no són reparables tècnicament pels mitjans normals.

   Es considera inclòs en el supòsit tècnic el cas que l'immoble presenti un esgotament generalitzat dels elements estructurals o d'alguns dels seus elements estructurals fonamentals.

b) En el supòsit econòmic, quan el cost de les obres de reparació necessàries per complir les condicions mínimes de seguretat i salubritat, en el cas d'habitatges o altres de similars per a altres usos, és superior al 50% del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars a l'existent, pel que en fa a la dimensió i l'ús.

   El supòsit econòmic s'acredita mitjançant una valoració de les obres que s'han de realitzar per complir amb les condicions mínimes d'habitabilitat aplicables als edificis existents, o amb les condicions de funcionalitat dels altres tipus de construccions, així com una valoració del cost de construcció de nova planta d'un edifici d'iguals dimensions, usos i amb qualitats anàlogues a l'edificació existent. Aquestes valoracions en cap cas no poden tenir en consideració el valor del sòl. La valoració de les obres que s'han de realitzar s'ha de contenir en un pressupost per partides, que ha d'incloure plànols de l'edifici en què s'han d'especificar les obres necessàries per mantenir la construcció, o la part d'aquesta construcció que resulti afectada, en les condicions estructurals adequades per atorgar una llicència de rehabilitació de l'edifici per a la seva adequació estructural, de forma que en quedin garantides l'estabilitat i la resistència mecànica.

c) En el supòsit urbanístic, quan és necessari executar obres imprescindibles per assegurar l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones, no autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor.

   En tot cas, es considera que hi ha supòsit urbanístic quan l'immoble es troba en la situació de fora d'ordenació prevista en l'article 68.2.a) d'aquesta llei, i les obres necessàries per mantenir-lo en condicions d'estabilitat i seguretat de les persones i els béns excedeixen les admeses per a les construccions i edificacions en aquella situació de fora d'ordenació.

3. Només es pot declarar l'estat ruïnós parcial d'un immoble en cas de construccions complexes integrades per cossos funcionalment i estructuralment autònoms i separables que no constitueixin una unitat material des del punt de vista constructiu i arquitectònic.

4. La declaració d'estat ruïnós comportarà l'obligació de les persones propietàries, en el termini que es determini per l'òrgan competent que serà com a màxim d'un any,

d'executar les actuacions fixades per l'administració. En cas d'incompliment del termini fixat, es procedirà a l'execució subsidiària a càrrec de la persona interessada.

**Article 120. Procediment per a la declaració d'estat ruïnós**

Correspon a l'ajuntament la declaració d'estat ruïnós d'un immoble, prèvia tramitació del procediment que es determini reglamentàriament, en el qual, en tot cas, es donarà audiència a la persona propietària i a les altres titulars de drets afectats.

Quan la declaració d'estat ruïnós afecti un bé catalogat o declarat d'interès cultural, o sigui objecte d'un procediment de catalogació o de declaració, s'ha de tenir en compte el que preveu la Llei 12/1998, de patrimoni històric de les Illes Balears.

**Article 121. Ruïna física imminent**

1. Quan s'estimi que existeix urgència i perill en la demora de l'expedient de declaració d'estat ruïnós d'un edifici, l'òrgan municipal competent ha de disposar les mesures de protecció que calgui adoptar, incloses la d'apuntalament de la construcció o l'edificació i el seu desallotjament.

2. Quan l'existència de perill per a les persones o els béns es desprengui de l'escrit en què se sol·licita l'inici de l'expedient de declaració d'estat ruïnós, o de la denúncia presentada per qualsevol persona particular, l'òrgan municipal competent ha de disposar amb caràcter d'urgència una visita d'inspecció dels serveis tècnics municipals, disposar l'adopció de les mesures de protecció que escaiguin i adoptar la resolució que sigui procedent en el termini màxim de 72 hores des de la recepció de l'informe tècnic que conclogui que hi ha una situació de ruïna imminent, sense que resulti en aquest cas preceptiva l'audiència a les persones interessades a què fa referència l'article anterior.

3. Sempre que la urgència ho permeti, s'emetran ordres d'execució urgents. Si la situació ho recomanava, l'ajuntament adoptarà les mesures directament i en repercutirà el cost a les persones propietàries.

4. El municipi serà responsable dels danys i perjudicis que resultin de les mesures a què es refereix l'apartat 1 anterior, sense que això suposi exempció de la responsabilitat que incumbeix a la persona propietària. Les indemnitzacions que satisfaci el municipi seran repercutibles a la persona propietària fins al límit del deure normal de conservació.

5. L'adopció de les mesures que preveu aquest article no pressuposarà ni implicarà la declaració d'estat ruïnós.

## TÍTOL VI
## EXPROPIACIÓ FORÇOSA
## PER RAÓ D'URBANISME

**Article 122. Supòsits expropiatoris**

1. L'expropiació forçosa per raó d'urbanisme procedirà en qualsevol dels següents supòsits:

a) La determinació d'aquest sistema per a la unitat d'actuació corresponent.
b) La destinació dels terrenys, per la seva qualificació urbanística, a dotacions i, en general, al domini públic d'ús o servei públics, sempre que hagin de ser adquirits forçosament per l'administració actuant, bé per no ser objecte del deure legal de cessió obligatòria i gratuïta, bé perquè hi ha una necessitat urgent d'anticipar la seva adquisició. Als efectes de l'expropiació, la imposició de servituds o l'ocupació temporal, si és el cas, es consideraran inclosos els terrenys confrontants afectats en la mesura que siguin necessaris per implantar les dotacions, els equipaments o els serveis prevists en l'instrument de planejament o que resultin especialment beneficiats per aquestes obres o serveis i es delimitin amb aquesta finalitat.
c) L'adquisició de béns per a la seva incorporació als patrimonis públics de sòl o per a la constitució i l'ampliació, d'acord amb aquesta llei.
d) La realització d'actes de parcel·lació o reparcel·lació, ús de sòl o edificació constitutius legalment d'infracció urbanística greu o molt greu.
e) Per incompliment de la funció social de la propietat, en els següents supòsits:
   - Inobservança dels terminis fixats per a la formulació o la tramitació de l'instrument de planejament o per l'execució total d'aquest o d'alguna de les fases en què aquella hagi quedat dividida.
   - Transcurs del termini previst en l'instrument de planejament per a l'inici o la finalització dels habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública que hagin estat reservats a l'àrea o al sector corresponent.
   - Inobservança dels deures legalment exigibles de conservació i rehabilitació dels immobles.
f) Trobar-se l'edificació preexistent, o part d'ella, en la situació legal de fora d'ordenació i es prevegi expressament en l'instrument de planejament la seva adaptació a l'ordenació urbanística per resultar manifestament incompatible i inadequada.
g) La inclusió de terrenys, respecte dels quals s'hagi incomplert el deure d'edificar, en situació d'execució per substitució.
h) L'aprovació de projectes d'obres públiques ordinàries, respecte dels terrenys que siguin necessaris per a la seva execució.
i) L'obtenció de terrenys destinats per l'instrument de planejament a la construcció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública, així com a usos declarats d'interès social.
j) Altres prevists per la legislació general aplicable.

2. La delimitació de la unitat d'actuació o de les zones o àrees en els supòsits que es preveuen en les lletres b), d) i e) de l'apartat 1 anterior, com també la llista de les persones titulars i la descripció concreta i individualitzada dels béns i els drets objecte d'expropiació en la resta de supòsits que s'enumeren a l'esmentat apartat 1, determinen que se n'hagi de declarar la necessitat d'ocupació i que s'hagin d'incoar els expedients expropiatoris corresponents.

3. L'aprovació d'un pla urbanístic o la declaració de l'existència d'algun dels supòsits de l'apartat 1 anterior determinarà la declaració de la utilitat pública.

4. Les persones ocupants legals d'immobles afectats per una expropiació urbanística que hi tenguin la seva residència habitual tenen el dret de reallotjament o de retorn, en els termes establerts per la legislació aplicable.

**Article 123. Procediments que s'han de seguir per a l'expropiació forçosa**

En totes les expropiacions derivades d'aquesta llei, incloses les realitzades en el context dels sistemes d'actuació, l'administració actuant podrà optar per aplicar el procediment de taxació conjunta regulat en els articles següents, o per realitzar l'expropiació de forma individualitzada, d'acord amb el procediment de la Llei d'expropiació forçosa.

**Article 124. Tramitació del procediment de taxació conjunta**

1. L'expedient d'expropiació, en els supòsits del procediment de taxació conjunta, contindrà els següents documents:

a) Determinació de l'àmbit territorial, amb els documents que l'identifiquen quant a situació, superfície i límits.
b) Fixació de preus, d'acord amb la legislació general en matèria de valoracions.
c) Fulls de preu just individualitzat de cada finca, en què es contindran no només el valor del sòl, sinó també el corresponent a les edificacions, obres, instal·lacions i plantacions.
d) Fulls de preu just que corresponguin a altres indemnitzacions.

2. L'expedient d'expropiació serà exposat al públic per termini d'un mes, perquè les persones que puguin resultar interessades formulin les observacions i reclamacions que estimin convenients, en particular pel que fa a la titularitat o valoració dels seus respectius drets. Els errors no denunciats ni justificats en el termini assenyalat no donaran lloc a nul·litat o reposició d'actuacions, conservant, però, les persones interessades el seu dret a ser indemnitzades en la forma que correspongui.

3. La informació pública s'efectuarà mitjançant la inserció d'anuncis en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

4. Així mateix, la resolució o l'acord d'aprovació inicial del projecte i les corresponents taxacions es notificaran individualment a les persones que apareguin com a titulars de béns o drets en l'expedient, mitjançant trasllat literal del corresponent full d'apreuament i de la proposta de fixació dels criteris de valoració perquè, en el termini d'un mes, comptat a partir de la data de notificació, puguin formular observacions i reclamacions concernents a la titularitat o la valoració dels seus drets respectius.

5. Efectuats els tràmits prevists en els apartats anteriors, en el cas que l'administració expropiadora sigui un municipi amb una població inferior a 25.000 habitants, donarà trasllat d'una còpia completa de l'expedient actuat i degudament diligenciat al corresponent consell insular, per tal que en un termini màxim de tres mesos emeti un informe de caràcter no vinculant amb caràcter previ a l'aprovació definitiva, que avaluarà la suficiència de la documentació, la correcció en els tràmits procedimentals i l'adequació dels valors proposats en el projecte.

6. L'aprovació definitiva del projecte d'expropiació és competència de l'administració expropiadora.

7. La resolució definitiva del projecte d'expropiació ha de ser notificada individualment per l'òrgan competent de l'administració expropiadora a les persones titulars de béns i drets afectats, per tal que puguin manifestar per escrit la seva disconformitat amb la valoració establerta en l'expedient aprovat. La notificació ha d'advertir a les persones interessades que la manca de pronunciament en el termini dels vint dies següents es considera com una acceptació de la valoració fixada, cas en el qual s'entén que l'apreuament ha estat definitivament determinat. Si les persones interessades, en el termini esmentat, manifesten per escrit la seva disconformitat amb la valoració aprovada, l'òrgan competent de l'administració expropiadora ha de trametre l'expedient al Jurat Provincial d'Expropiació, perquè en fixi l'apreuament que, en tot cas, es farà d'acord amb els criteris de valoració establerts en la legislació general aplicable.

**Article 125. Aprovació i efectes de la taxació conjunta**

1. La resolució aprovatòria de l'expedient tramitat pel procediment de taxació conjunta implica la declaració d'urgència de l'ocupació dels béns i drets afectats.

2. El pagament o dipòsit de l'import de la valoració establerta per l'òrgan competent en aprovar el projecte d'expropiació produirà els efectes que preveu l'article 52 de la Llei d'expropiació forçosa, sens perjudici que puguin continuar tramitant els oportuns procediments respecte a la fixació del preu just.

3. Arribat el moment del pagament del preu just, només es procedirà a fer-lo efectiu, consignant-se en cas contrari, a aquelles persones interessades que aportin certificació registral al seu favor, en la qual consti haver-se estès la nota de l'article 32 del Reglament Hipotecari o, si no, els títols justificatius del seu dret, completats amb certificacions negatives del Registre de la Propietat referides a la mateixa finca descrita en els títols. Si hi ha càrregues hauran de comparèixer també les persones titulars d'aquestes.

4. Quan hi hagi pronunciaments registrals contraris a la realitat es podrà pagar el preu just a les persones que els hagin rectificat o desvirtuat mitjançant qualsevol dels mitjans assenyalats en la legislació hipotecària o amb acta de notorietat tramitada conforme a l'article 209 del Reglament notarial.

**Article 126. Procediment de taxació individual**

1. En cas de no seguir el procediment de taxació conjunta, la relació de persones propietàries i la descripció de béns i drets afectats hauran de ser aprovades per l'administració actuant, previ un període d'informació pública per un termini de vint dies, llevat que aquesta relació es contingui ja en la delimitació de la unitat d'actuació, el projecte d'urbanització o el projecte d'obra pública ordinària.

2. En aquest tipus de procediment la declaració d'urgència en l'ocupació a què es refereix l'article 52 de la Llei d'expropiació forçosa, que correspon a l'administració competent per a la seva resolució, s'ha d'acompanyar de memòria justificativa de les raons particulars que motivin la urgència.

**Article 127. Ocupació i inscripció en el Registre de la Propietat**

1. Un cop efectuat el pagament o la consignació es podran aixecar una o més actes d'ocupació i inscriure, com una o diverses finques registrals, la totalitat o part de la

superfície objecte de la seva actuació, en els termes disposats per la legislació hipotecària.

2. Als efectes de la inscripció registral s'aportarà l'acta o les actes d'ocupació acompanyades de les actes de pagament o els justificants de consignació del preu just de totes les finques ocupades, que hauran de ser descrites d'acord amb la legislació hipotecària. Aquest títol, així com els que siguin necessaris per practicar les inscripcions, hauran d'anar acompanyats dels requisits establerts en la legislació general.

3. Si en procedir a la inscripció sorgeixen dubtes fundats sobre si dins de la superfície ocupada existia alguna finca registral no tinguda en compte en l'expedient expropiatori, sens perjudici de practicar la inscripció, es posarà tal circumstància als efectes de l'article següent, en coneixement de l'organisme expropiant.

**Article 128. Adquisició de les finques**

1. Tramitat el procediment expropiatori en la forma establerta en els articles anteriors i aixecada l'acta o les actes d'ocupació, s'entendrà adquirida lliure de càrregues la totalitat de les finques compreses en la mateixa per l'administració expropiadora, la qual serà mantinguda en la seva adquisició una vegada que hagi inscrit el seu dret, sense que es pugui exercir cap acció real o interdictal en contra, tot i que posteriorment apareguin terceres persones interessades no tingudes en compte en l'expedient, que no obstant això conservaran i podran exercitar quantes accions personals els puguin correspondre per percebre el preu just o les indemnitzacions expropiatòries i discutir la seva quantia.

2. Si amb posterioritat a la inscripció de l'acta conjunta d'ocupació apareixen finques o drets anteriorment inscrits que no es van tenir en compte en l'expedient expropiatori, l'administració expropiant, d'ofici o a instància de part interessada o del mateix registrador, sol·licitarà d'aquest que practiqui la cancel·lació corresponent, sens perjudici del que disposa l'apartat anterior.

**Article 129. Pagament del preu just i valoració de béns i drets expropiats en actuacions urbanístiques de promoció pública**

1. En el cas d'actuacions urbanístiques de promoció pública per a la creació de sòl urbanitzat, el pagament del preu just dels béns i drets expropiats es podrà efectuar per l'administració actuant, d'acord amb les persones expropiades, amb parcel·les resultants de la pròpia actuació.

No serà necessari el consentiment de la persona propietària per pagar-li el preu just en espècie en el cas d'actuacions de les previstes a la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, sempre que s'efectuï dins del propi àmbit de gestió i dins dels terminis establerts per a l'acabament de les obres.

2. La valoració dels béns i drets expropiats i de les parcel·les resultants es farà d'acord amb els criteris establerts per la legislació estatal bàsica, tenint en compte els costs de la urbanització corresponent al Pla segons el que disposa l'article 77 d'aquesta llei. Tot això en la forma i les condicions que es determinin reglamentàriament.

3. El cost de les expropiacions a què es refereix aquest article podrà ser repercutit sobre les persones propietàries que resultin especialment beneficiades per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials.

**Article 130. La reversió de terrenys expropiats**

Per a la determinació dels supòsits en què sigui procedent la reversió s'estarà al que estableix la legislació estatal.

**Article 131. Expropiació per ministeri de la llei**

1. Quan transcorrin cinc anys des de l'entrada en vigor del planejament sense que es dugui a efecte l'expropiació dels terrenys que, d'acord amb la seva qualificació urbanística, no siguin edificables per les persones propietàries, ni hagin de ser objecte de cessió obligatòria per no resultar possible la justa distribució dels beneficis i les càrregues en la unitat d'actuació, la persona titular dels béns o els seus drethavents advertiran l'administració competent del seu propòsit d'iniciar l'expedient de preu just, que pot portar-se a terme pel ministeri de la llei si transcorren altres dos anys des del moment d'efectuar l'advertiment. A aquest efecte, la persona propietària podrà presentar el corresponent full d'apreuament, i si transcorren tres mesos sense que l'administració l'accepti, es podrà aquella dirigir al Jurat Provincial d'Expropiació, que fixarà el preu just d'acord amb la legislació bàsica aplicable i amb el procediment que estableixen els articles 31 i següents de la Llei d'expropiació forçosa.

2. Als efectes del que estableix l'apartat anterior, la legislació aplicable és la vigent en el moment de la iniciació de l'expedient de preu just per ministeri de la llei mitjançant la presentació del full d'apreuament, i la valoració s'entendrà referida també a aquesta data. Els interessos de demora es meriten des de la presentació per la persona propietària de la corresponent taxació.

3. El còmput dels terminis per advertir l'administració que correspongui, per presentar el full d'apreuament corresponent i per dirigir-se al Jurat Provincial d'Expropiació perquè fixi el preu just que estableix l'apartat 1 anterior resta suspès si els òrgans competents inicien un procediment de modificació o revisió del planejament municipal que comporti la supressió de la determinació que implica l'expropiació de terrenys, adoptant l'acord pertinent de conformitat amb l'article 50 d'aquesta llei.

En els àmbits afectats per aquest acord, la suspensió també comporta la dels procediments d'apreciació instats davant el Jurat d'Expropiació d'acord amb l'apartat 1 anterior. El còmput dels terminis i la tramitació dels expedients d'expropiació per ministeri de la llei iniciats es reprenen si transcorre el termini de suspensió acordat sense que s'hagi produït la publicació a efectes de l'executivitat de la figura de planejament urbanístic tramitada.

Si la publicació es realitza abans que el Jurat d'Expropiació fixi el preu just dels béns i la nova figura de planejament no determina la seva expropiació, els expedients d'expropiació per ministeri de la llei iniciats queden sense objecte. En aquest cas, la resolució que posi fi al procediment corresponent ha de manifestar aquestes circumstàncies i ordenar l'arxiu de les actuacions, sense que es produeixi l'expropiació dels béns.

# TÍTOL VII
# LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

## CAPÍTOL I
## DISPOSICIONS GENERALS

### Article 132. Potestats administratives i pressuposts de l'activitat d'execució

1. L'administració assegura el compliment de la legislació i l'ordenació urbanístiques mitjançant l'exercici de les següents potestats:

a) La intervenció preventiva dels actes d'edificació o construcció i ús del sòl, inclosos el subsòl i el vol, en les formes disposades en aquesta llei.
b) La inspecció de l'execució dels actes subjectes a llicència urbanística municipal o a comunicació prèvia.
c) La protecció de la legalitat urbanística i el restabliment de l'ordre jurídic pertorbat, en els termes que preveu aquesta llei.
d) La sanció de les infraccions urbanístiques.

2. La disciplina urbanística comporta l'exercici de totes les potestats anteriors en tots els supòsits en què sigui procedent.

3. Les mesures de protecció de la legalitat urbanística i el restabliment de l'ordre jurídic pertorbat tenen caràcter real i afecten plenament també les terceres persones adquirents dels immobles objecte d'aquestes mesures.

## CAPÍTOL II
## INTERVENCIÓ PREVENTIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

### Article 133. Concepte de llicència urbanística i de comunicació prèvia

1. La llicència urbanística es l'acte administratiu mitjançant el qual s'adquireix la facultat de dur a terme els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, de parcel·lació, edificació, demolició de construccions, ocupació, aprofitament o ús relatiu a un terreny o immoble determinat, prèvia concreció del que estableixen i possibiliten al respecte aquesta llei, els plans generals municipals i els de desenvolupament, i la resta de legislació i normativa d'aplicació.

2. La comunicació prèvia és el document mitjançant el qual les persones interessades posen en coneixement de l'administració municipal les seves dades identificatives i la resta de requisits establerts per a l'exercici de les facultats a què es refereix l'apartat anterior, en els supòsits prevists a l'article 136 d'aquesta llei, permetent l'inici de l'activitat de què es tracti en les condicions fixades a l'article 141 següent i sens perjudici de les facultats de comprovació, control i inspecció que corresponen a l'ajuntament o als consells insulars.

### Article 134. Actes subjectes a llicència urbanística municipal

1. Estan subjectes a prèvia llicència urbanística municipal, sempre i quan no estiguin subjectes al règim previst a l'article 136 d'aquesta llei, la realització dels actes següents:

a) Les parcel·lacions urbanístiques, les segregacions o altres actes de divisió de finques, llevat que estiguin contingudes en projectes de reparcel·lació aprovats.
b) Els moviments de terra, les explanacions, l'extracció d'àrids, l'explotació de pedreres i el dipòsit de materials així com els abocaments en els termes prevists reglamentàriament.
c) Les obres d'urbanització que hagin de realitzar al marge de projectes d'urbanització degudament aprovats.
d) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i qualsevol intervenció en els edificis existents, sempre que els sigui exigible projecte tècnic d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments. S'entendran per intervencions en els edificis existents les definides com a tals en el Codi tècnic de l'edificació.
e) La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents, excepte que s'efectuïn a càmpings o zones d'acampada legalment autoritzats.
f) La demolició total o parcial de construccions i edificacions.
g) El canvi d'ús en edificacions i instal·lacions. Reglamentàriament es precisaran les actuacions que, per la seva escassa entitat, n'estiguin exemptes o que les autoritzacions de l'autoritat agrària competent eximeixin de l'obtenció de llicència.
h) Les tales en masses arbòries i vegetació arbustiva, així com d'arbres aïllats, que siguin objecte de protecció pels instruments de planejament.
i) La col·locació de cartells de propaganda visibles des de la via pública.
j) El tancament de solars i terrenys.
k) Les xarxes radioelèctriques, telemàtiques i similars, sense perjudici del que disposi la normativa sectorial que els sigui d'aplicació.
l) L'obertura de camins i accessos a parcel·les.
m) La primera ocupació o utilització dels edificis i les instal·lacions en general.
n) Les obres i els usos de caràcter provisional a què es refereix l'article 67 d'aquesta llei.
o) Les instal·lacions subterrànies dedicades a aparcament, activitats industrials, mercantils o professionals, serveis públics o de qualsevol altre ús a què es destini el subsòl.
p) Qualssevol altres actes que es determinin reglamentàriament o pel pla general.

2. No estan subjectes a la llicència urbanística les obres d'urbanització previstes en els plans i els projectes degudament aprovats, ni les parcel·lacions o la divisió de finques en sòl urbà o urbanitzable incloses en un projecte de reparcel·lació.

3. Queden excloses de la preceptivitat de la llicència les obres de millora i manteniment de les obres públiques, així com els supòsits especials contemplats a l'article 137 d'aquesta llei. Igualment, queden excloses de llicència prèvia les obres que siguin objecte de les ordres d'execució a què es refereix l'article 117 anterior, sens perjudici de la necessitat de presentació del projecte tècnic, si aquest era exigible.

4. Als efectes d'aquesta llei, quan els actes de construcció o edificació, instal·lació i ús del sòl siguin promoguts pels ajuntaments en el seu terme municipal, l'acord municipal que els autoritzi o aprovi estarà subjecte als mateixos requisits i produirà els

mateixos efectes que la llicència urbanística, sens perjudici del que disposa la legislació de règim local.

**Article 135. Nul·litat de ple dret**

Són nuls de ple dret les llicències urbanístiques, les ordres d'execució o els acords que aproven els projectes de l'apartat 4 de l'article anterior:

a) Atorgades sense la incorporació a l'expedient de les autoritzacions o dels informes concurrents que fossin preceptius d'acord amb aquesta llei o altra normativa sectorial aplicable.
b) Atorgades sense que l'actuació proposada s'hagi sotmès a informació pública, quan aquest tràmit sigui exigit expressament en el procediment d'atorgament per part d'aquesta llei o altra legislació urbanística específica aplicable.
c) Atorgades amb infracció manifesta i greu, i evident confrontació de les determinacions de l'ordenació que deriven directament d'aquesta llei i dels plans urbanístics respecte dels actes de parcel·lació, d'urbanització, o dels relatius al nombre d'habitatges, o a les condicions d'ús del sòl i del subsòl, alçada, volum, situació de les edificacions i ocupació màxima autoritzables.
d) Atorgades amb infracció de les determinacions d'aquesta llei, dels plans urbanístics o de les ordenances municipals, respecte dels actes de parcel·lació, d'urbanització, d'edificació i d'ús del sòl i del subsòl quan es duguin a terme en terrenys qualificats en el planejament com a zones verdes públiques o espais lliures d'edificació de caràcter públic, parcs, jardins, infraestructures i reserves dotacionals, béns o espais catalogats en el planejament o declarats d'interès cultural o catalogats i també els que es duguin a terme en terrenys classificats com a sòl rústic protegit.
e) Les que incorrin en causa de nul·litat de ple dret quan així ho determina una norma sectorial amb rang de llei aplicable per raó de la matèria.

Aquestes llicències no produiran cap efecte, i respecte de les actuacions que es poguessin realitzar a la seva empara, s'aplicaran les mesures de protecció i defensa de la legalitat urbanística i de revisió dels actes administratius que es preveuen en aquesta llei per als actes sense llicència, sense limitació de termini.

**Article 136. Actes subjectes a comunicació prèvia**

1. Queden subjectes al règim de comunicació prèvia, en els termes que preveu aquesta llei, les obres de tècnica senzilla i escassa entitat constructiva o obres d'edificació que no necessiten projecte d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

2. Els consells insulars podran regular, reglamentàriament, la subjecció al règim de comunicació prèvia per a obres i actuacions d'entre les previstes a l'apartat 1 de l'article 134 anterior i per a tots o alguns municipis de l'illa. Això no obstant, en cap cas no podran subjectar-se a aquest règim els actes de transformació, construcció, edificació i ús del sòl i el subsòl que s'indiquen a continuació:

a) Amb caràcter general, qualssevol actes que es realitzin en sòl rústic protegit, i a edificis declarats com a béns d'interès cultural o catalogats.

b) Moviments de terres, explanacions, parcel·lacions, segregacions o altres actes de divisió de finques en qualsevol classe de sòl, quan no formin part d'un projecte de reparcel·lació.
c) Les obres d'edificació i construcció que afectin la configuració de la cimentació i l'estructura portant de l'edifici.
d) Les obres que suposin alteració del volum, de les instal·lacions i dels serveis d'ús comú o del nombre d'habitatges i locals d'un edifici.
e) La demolició total o parcial de construccions i edificacions, excepte en els casos de ruïna imminent.
f) La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
g) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que, per les seves característiques, pugui afectar el paisatge.
h) La primera ocupació de les edificacions de nova planta i de les cases a què es refereix la lletra f) anterior.
i) Les obres i els usos de caràcter provisional a què es refereix l'article 67 d'aquesta llei.

3. L'autorització o la comunicació prèvia de les obres lligades a la instal·lació o l'adequació d'activitats permanents o a infraestructures comunes vinculades a aquestes, es regiran pel que preveu la legislació reguladora d'activitats i, supletòriament, amb el previst a aquesta llei.

4. La instal·lació de plaques solars fotovoltaiques damunt la coberta d'edificis i la instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, amb gas natural o GLP queden sotmeses al règim de comunicació prèvia.

No podran subjectar-se a aquest règim les instal·lacions:

a) A edificis declarats com a béns d'interès cultural o catalogats.
b) Les que afectin els fonaments o l'estructura de l'edifici.
c) Les que necessitin avaluació d'impacte ambiental d'acord amb la normativa ambiental d'aplicació.

**Article 137. Actes promoguts per administracions públiques**

1. Els actes especificats en els articles 134 i 136 d'aquesta llei que siguin promoguts per òrgans de les administracions públiques o les seves entitats instrumentals de dret públic estan igualment subjectes a llicència o comunicació prèvia, amb les excepcions previstes expressament per la legislació sectorial.

2. No obstant el que es preveu en l'apartat 1 anterior, s'exclouen de la subjecció a llicència, o en el seu cas del règim de comunicació prèvia, les obres de construcció d'infraestructura i equipaments que hagin estat previstes amb el suficient grau de detall com a obres que s'han d'executar en un pla especial, pla territorial insular o pla director sectorial degudament aprovat.

3. El Govern de les Illes Balears, per raó de la matèria, pot acordar, per raons d'urgència o d'interès públic excepcional que ho exigeixin, trametre a l'ajuntament corresponent el projecte de què es tracti, perquè, en el termini d'un mes, en notifiqui la conformitat o la disconformitat amb el planejament urbanístic en vigor. En el cas de disconformitat, l'òrgan interessat, previ informe del consell insular corresponent, ha de trametre l'expedient al Consell de Govern, que ha de decidir si és procedent

executar el projecte de manera immediata i amb exempció de la llicència o del règim de comunicació i, en aquest cas, ha d'ordenar la iniciació del procediment de modificació o revisió del planejament urbanístic, d'acord amb la tramitació establerta per aquesta llei.

4. L'ajuntament només pot acordar la suspensió d'obres quan es pretengui dur-les a terme en absència o en contradicció amb la notificació de conformitat amb el planejament urbanístic i sense la decisió del Consell de Govern sobre la procedència d'executar el projecte. La suspensió s'ha de comunicar a l'òrgan redactor del projecte i al Consell de Govern.

5. Les facultats a què es refereix l'apartat 3 són igualment exercibles per part dels consells insulars, amb referència estricta a l'exercici de competències relatives a les matèries establertes a l'article 70 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, i la decisió sobre la procedència d'execució del projecte correspon al ple del respectiu consell insular.

**Article 138. Competència per a l'atorgament de les llicències urbanístiques**

La competència per atorgar les llicències urbanístiques correspon a l'òrgan municipal que determini la legislació i la normativa aplicable en matèria de règim local. Quan l'actuació a realitzar s'ubiqui en una finca situada a dos o més municipis, la competència per atorgar les llicències urbanístiques correspondrà al consell insular.

**Article 139. Procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques**

L'ordenació del procediment per a l'atorgament de les llicències urbanístiques municipals s'ha d'ajustar a les regles següents:

1. La sol·licitud definirà prou els actes de construcció o edificació, instal·lació i ús del sòl i del subsòl que es pretenen realitzar, mitjançant el document oportú que, quan correspongui, serà un projecte tècnic. Quan es tracti d'un projecte d'edificació, el seu contingut i les seves fases s'ajustaran a les condicions establertes al Codi tècnic de l'edificació per aquests projectes, que seran redactats per personal tècnic competent segons el que estableixi la normativa estatal vigent.
2. Juntament amb la sol·licitud s'aportaran les autoritzacions o els informes que la legislació aplicable exigeixi amb caràcter previ a la llicència. Així mateix, quan l'acte suposi l'ocupació o la utilització del domini públic, s'aportarà l'autorització o la concessió de l'administració titular d'aquest.
3. Les llicències s'atorgaran d'acord amb les previsions de la legislació i de l'ordenació urbanístiques vigents en el moment del seu atorgament sempre que es resolguin en termini. Si es resolen fora de termini, s'atorgaran d'acord amb la normativa vigent en el moment en què es van haver de resoldre. En tot cas, ha de constar en el procediment el corresponent informe tècnic i jurídic sobre l'adequació de l'acte pretès a aquestes previsions.
4. La resolució expressa s'ha de notificar en el termini màxim de tres mesos, sens perjudici de la procedència de la interrupció del termini en els termes que fixa l'article 42.5 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú. Transcorregut aquest termini es podrà entendre atorgada la llicència sol·licitada, sens perjudici

del que estableix l'apartat 2 de l'article 5 d'aquesta llei, tret dels casos en què una norma amb rang de llei estatal o autonòmica prevegi expressament el caràcter negatiu de la manca de resolució en termini.

5. El començament de qualsevol obra o ús a l'empara d'aquesta requerirà, en tot cas, comunicació al municipi amb almenys deu dies d'antelació.
6. Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar o denegar d'acord amb les previsions d'aquesta llei, de la resta de legislació directament aplicable i de les disposicions del planejament urbanístic i, si escau, del planejament d'ordenació territorial. Tot acte administratiu que denegui la llicència ha de ser motivat, amb referència explícita a la norma o la disposició del planejament urbanístic que la sol·licitud contradigui.

**Article 140. Projecte tècnic i llicència urbanística**

1. Quan, d'acord amb la legislació sectorial aplicable, l'actuació subjecta a llicència exigeixi un projecte tècnic, la seva presentació constitueix un requisit d'admissió de la sol·licitud per iniciar el procediment d'atorgament. El projecte tècnic ha de concretar les mesures de garantia suficients per a la realització adequada de l'actuació, i ha de definir les dades necessàries per tal que l'òrgan municipal competent pugui valorar si s'ajusta a la normativa aplicable.

2. El projecte tècnic ha de tenir un grau suficient de definició de les obres que permeti que personal facultatiu diferent del redactor pugui dirigir les obres o els treballs corresponents; ha d'anar necessàriament complementat amb una memòria urbanística com a document específic i independent en el qual s'ha d'indicar la finalitat i l'ús de la construcció o l'actuació projectada i se n'ha de raonar l'adequació a l'ordenació vigent.

3. El projecte a què fa referència l'apartat anterior està integrat pel projecte bàsic i pel projecte d'execució. Als efectes d'aquesta llei s'entén que:

a) Projecte bàsic és aquell en el qual es defineixen de forma precisa les característiques generals de l'obra o l'actuació mitjançant l'adopció i la justificació de solucions concretes.
b) Projecte d'execució és aquell que desenvolupa el projecte bàsic en la determinació completa de detalls i especificacions de tots els materials, elements, sistemes constructius i equips.

4. Reglamentàriament i als estrictes efectes del seu contingut necessari per a la tramitació del procediment d'atorgament de llicència urbanística, s'ha de definir la documentació que integren els projectes referits a l'apartat anterior. En tot cas, una vegada presentat davant l'ajuntament el projecte tècnic, adquireix el caràcter de document oficial, i de l'exactitud i la veracitat de les dades tècniques que s'hi consignen, en respon la persona autora a tots els efectes.

5. Quan la llicència d'obres s'hagi sol·licitat i obtingut mitjançant la presentació d'un projecte bàsic, és preceptiva, en el termini màxim de sis mesos des de la seva concessió, la presentació del projecte d'execució ajustat a les determinacions d'aquell. L'acte administratiu d'atorgament de la llicència ha d'indicar expressament aquest deure, i la manca de presentació del projecte d'execució dins aquest termini n'implica, per ministeri legal, l'extinció dels efectes, cas en què s'ha de sol·licitar una nova llicència.

6. L'ajuntament disposa d'un mes per tal de comprovar l'adequació del projecte d'execució amb el projecte bàsic. Transcorregut aquest termini sense que l'òrgan municipal competent notifiqui a la persona interessada resolució en contra, es podran iniciar les obres. Si l'òrgan municipal detecta, transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals s'atorgà la llicència, s'ordenarà la paralització immediata de les obres i la iniciació d'expedient de modificació del projecte.

**Article 141. Procediment de comunicació prèvia**

1. El procediment de comunicació prèvia s'inicia mitjançant comunicació subscrita per la persona promotora i dirigida a l'ajuntament corresponent amb una antelació mínima, respecte de la data en què es pretengui donar inici a la realització de l'acte, d'un dia, en els casos prevists a l'article 136.1, i de quinze dies naturals en els casos de l'article 136.2 d'aquesta llei. La comunicació ha d'adjuntar la documentació que reglamentàriament o mitjançant l'ordenança municipal es determini i que, com a mínim, consistirà en:

a) Quan impliqui la realització d'obres o actuacions, el projecte complet de l'actuació que es pretén dur a terme quan sigui exigible d'acord a la normativa vigent i, en altre cas, la documentació gràfica expressiva de la ubicació de l'immoble objecte de l'actuació, descripció suficient d'aquesta i el seu pressupost.
   Igualment, per tota classe d'actes subjectes al règim de comunicació prèvia que afectin l'estructura, el disseny exterior, les condicions d'habitabilitat o de seguretat d'edificis i instal·lacions, serà necessari presentar un escrit signat per personal tècnic competent en el qual assumeix la direcció de l'obra i adjuntant els documents gràfics i escrits que es determinin reglamentàriament i, si s'escau, la documentació referida al compliment del Codi tècnic de l'edificació d'acord amb la legislació estatal en la matèria.
b) Fixació del termini per a l'execució de l'actuació, que en cap cas no serà superior a dos anys. Aquest termini es podrà prorrogar en els mateixos termes prevists per a les llicències.
c) Les autoritzacions prèvies de caràcter sectorial que legalment siguin exigibles.
d) Justificant de pagament dels tributs corresponents si, d'acord amb la legislació d'hisendes locals i, si n'és el cas, amb la respectiva ordenança fiscal, s'estableix que és d'aplicació el règim d'autoliquidació.
e) La certificació de final d'obres, amb expressió de la data i l'adequació al projecte, en el cas de primera utilització i ocupació.
f) En el casos prevists a l'article 136.4 d'aquesta llei, juntament amb la comunicació prèvia s'haurà d'acompanyar el projecte o la memòria tècnica reglamentàriament exigibles, així com declaració jurada de no incórrer en cap dels supòsits a), b) i c) prevists en aquell article.

2. En els supòsits de l'article 136.1 d'aquesta llei, la persona interessada podrà iniciar les obres al dia següent de la presentació de la comunicació prèvia a l'administració competent. En la resta de casos, l'òrgan competent disposa de deu dies a comptar des de la presentació de la comunicació per comprovar el compliment dels requisits prevists en aquest article. En el supòsit que es detectin deficiències derivades

de l'incompliment o manca de concreció d'algun dels requisits, es requerirà a la promotora l'esmena d'aquella persona i s'interromprà el termini per a l'inici de les obres o actuacions.

3. Sens perjudici dels supòsits prevists a l'article 150 d'aquesta llei, l'administració ha d'ordenar la suspensió de les obres o actuacions quan, iniciades les actuacions prèvia presentació d'una comunicació prèvia, es detecti que l'actuació pretesa està subjecta al règim de llicències o autoritzacions de conformitat amb aquesta llei i qualsevol altra normativa que hi sigui aplicable.

**Article 142. Eficàcia temporal i caducitat de la llicència urbanística**

1. Les llicències que per la naturalesa dels actes que emparen així ho requereixin, es concediran per un termini determinat, tant per al seu inici com per al seu acabament, que s'hauran de reflectir expressament a l'acte del seu atorgament.

2. En tot cas, les llicències urbanístiques per executar obres han de fixar un termini per començar-les i un altre per acabar-les, d'acord amb el que prevegin les normes del pla general. En el cas que el pla general no els fixi s'entén que el termini per començar les obres és de sis mesos, i el termini per acabar-les és de tres anys.

Aquests terminis es computen des de la data de comunicació de l'acte d'atorgament de la llicència, en el cas d'haver-se obtingut d'acord amb un projecte bàsic i d'execució; i des de la comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o del transcurs del termini d'un mes des de la seva presentació a què es refereix l'apartat 6 de l'article 140 anterior.

3. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten de forma justificada i, en tot cas, abans d'exhaurir-se els terminis establerts. La llicència prorrogada per aquest procediment no queda afectada pels acords regulats per l'article 50 d'aquesta llei.

4. La llicència urbanística caduca si, en acabar qualsevol dels terminis establerts en aquest article o les pròrrogues corresponents, que s'hauran d'indicar expressament a l'acte administratiu del seu atorgament, no s'han començat o no s'han acabat les obres. A aquests efectes, el document de la llicència ha d'incorporar l'advertiment corresponent.

5. Una vegada caducada la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ho ha de declarar i ha d'acordar-ne l'extinció dels efectes, d'ofici o a instància de terceres persones i amb l'audiència prèvia de la persona titular.

6. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor aplicable a la nova sol·licitud, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.

**Article 143. Modificacions durant l'execució de les obres**

1. Quan, una vegada concedida una llicència urbanística o efectuada una comunicació prèvia que legitimi execució d'obres, es vulgui modificar en el seu transcurs, aquestes han de ser oportunament paralitzades quan tenguin per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzat o si comporta alteració de les condicions d'ús

del sòl, alçària, volum, situació de les edificacions i ocupació màxima autoritzades. La normativa d'aplicació a aquest tipus de modificacions és la vigent en el moment de la sol·licitud de modificació de la llicència o de realització de la modificació de la comunicació prèvia.

2. No obstant el que es preveu en l'apartat anterior, si en el transcurs de l'execució de les obres es modifica l'estructura o la disposició interior o l'aspecte exterior, sense alteració de cap dels paràmetres prevists en l'apartat 1 anterior, les obres no s'han de paralitzar durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte o relació d'obres a executar. L'autorització o la denegació de les modificacions correspon a l'òrgan que atorgà la llicència originària. En aquest cas la normativa d'aplicació a les modificacions és la vigent en el moment de concessió de la llicència originària o de presentació de la comunicació prèvia inicial, sempre que no s'hagi ultrapassat el termini fixat per a l'execució de les obres.

3. En cap cas no es poden acollir als beneficis de l'apartat 2 d'aquest article aquelles obres que es duguin a terme en edificis catalogats o inclosos en conjunts historicoartístics, subjectes a la legislació de protecció del patrimoni històric de les Illes Balears o catalogats o protegits pel planejament urbanístic.

Si del contingut de la modificació de la comunicació prèvia a què es refereixen els apartats anteriors, es desprèn que les obres a executar ja no poden ser objecte d'aquest procediment, l'òrgan municipal competent notificarà a la persona interessada que les obres s'han de paralitzar i que ha de procedir a la sol·licitud de llicència urbanística en els termes establerts en aquesta llei.

**Article 144. Informació a les obres**

És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant de l'actuació, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que es fixi de forma reglamentària o en el pla general.

Si l'acte no està subjecte a llicència, s'ha d'exhibir una còpia de la comunicació prèvia.

La informació continguda en el cartell informatiu o de la còpia de la comunicació prèvia s'ha de poder llegir clarament durant el temps que duri l'execució de l'actuació.

**Article 145. Contractació dels serveis per les empreses subministradores**

1. Les empreses subministradores d'energia elèctrica, aigua, gas, i serveis de telecomunicacions exigiran, per a la contractació provisional dels respectius serveis, l'acreditació de la llicència d'obres, fixant com a termini màxim de durada del contracte l'establert en la llicència per a l'acabament dels actes. Transcorregut aquest termini no podrà continuar prestant el servei, llevat que s'acrediti la concessió per part del municipi de la corresponent pròrroga.

2. Les empreses esmentades en l'apartat anterior exigiran per a la contractació definitiva dels serveis respectius la llicència d'ocupació o primera utilització, o els documents que s'exigeixen reglamentàriament.

## CAPÍTOL III
## PARCEL·LACIONS URBANÍSTIQUES

### Article 146. Parcel·lacions urbanístiques

1. La parcel·lació urbanística és la divisió simultània o successiva de terrenys en dos o més lots per tal de constituir parcel·les edificables que puguin donar lloc a la constitució d'un nucli de població.

2. Són il·legals, a efectes urbanístics:

a) Tota parcel·lació urbanística en sòl urbà i urbanitzable contrària al que estableix el planejament d'aplicació, o que infringeixi el que disposa l'article 148 d'aquesta llei.

b) Tota parcel·lació urbanística en sòl rústic.

### Article 147. Indivisibilitat de les parcel·les

1. En sòl urbà i urbanitzable són indivisibles:

a) Les parcel·les determinades com a mínimes en el planejament per tal de constituir finques independents.

b) Les parcel·les les dimensions de les quals siguin iguals o menors a les determinades com a mínimes pel planejament, excepte si els lots resultants s'adquireixen simultàniament per les persones propietàries de terrenys confrontants, a fi d'agrupar-los i formar una nova finca.

c) Les parcel·les les dimensions de les quals siguin menors que el doble de la superfície determinada com a mínima en el planejament, llevat que l'excés sobre el mínim esmentat pugui segregar-se amb el fi indicat a la lletra anterior.

d) Les parcel·les edificables en una proporció de volum en relació amb la seva àrea quan es construís el corresponent a tota la superfície, o, en el cas que s'edifiqués en proporció menor, la porció d'excés, amb les excepcions indicades a la lletra anterior.

2. La indivisibilitat de les parcel·les en sòl rústic es determinarà per la legislació específica.

3. Els notaris i les notàries i els registradors i les registradores de la propietat faran constar en la descripció de les finques la qualitat d'indivisible de les que es troben en qualsevol dels casos expressats.

4. A l'atorgament de llicència d'edificació sobre una parcel·la compresa a la lletra d) de l'apartat 1 anterior, s'ha de comunicar al Registre de la Propietat perquè consti en la inscripció de la finca.

### Article 148. Autorització de parcel·lacions

1. No es podrà efectuar cap parcel·lació urbanística sense que prèviament hagi estat aprovat el pla general quan afecti sòl urbà o sòl urbanitzable directament ordenat, o sense la prèvia aprovació del pla parcial del sector corresponent per al sòl urbanitzable no directament ordenat.

2. Qualsevol parcel·lació urbanística quedarà subjecta a llicència i tota reparcel·lació a l'aprovació del projecte corresponent.

3. Els notaris i les notàries i els registradors i les registradores de la propietat exigiran per autoritzar i inscriure, respectivament, escriptures de divisió de terrenys,

que s'acrediti l'atorgament de la llicència o l'aprovació del projecte, que els primers hauran de testimoniar en el document.

4. En cap cas no es consideraran solars ni es permetrà edificar en els lots resultants d'una parcel·lació o reparcel·lació que s'hagin efectuat amb infracció de les disposicions d'aquest article o dels que precedeixen.

## CAPÍTOL IV
## LA INSPECCIÓ URBANÍSTICA

### Article 149. Naturalesa i funcions de la inspecció

1. La inspecció per a la protecció de l'ordenació urbanística és una potestat dirigida a comprovar que els actes de parcel·lació urbanística, urbanització, construcció o edificació, instal·lació i d'ús del sòl i del subsòl s'ajusten a la legislació i l'ordenació urbanístiques i, en particular, al que disposa aquesta llei.

2. Els municipis i els consells insulars han de desenvolupar aquestes funcions inspectores en l'àmbit de les respectives competències, en el marc de la seva planificació i de la cooperació i la col·laboració interadministratives.

3. En l'exercici de les seves funcions, el inspector gaudirà de plena autonomia i tindrà, amb caràcter general, la personal condició d'agent de l'autoritat. Està facultat per requerir i examinar qualsevol classe de documents relatius a l'instrument de planejament i la seva execució, comprovar l'adequació dels actes en relació amb la legislació i l'ordenació urbanístiques aplicables i obtenir la informació necessària per al compliment de la seva comesa. Tant les administracions públiques com les persones particulars estan obligades a prestar la col·laboració que necessiti.

La negativa no fonamentada a facilitar la informació sol·licitada pel personal inspector, especialment la relativa al contingut i als antecedents dels pertinents actes administratius, constituirà obstaculització de l'exercici de la potestat d'inspecció i tindrà la consideració d'infracció administrativa, sens perjudici de les mesures disciplinàries que siguin procedents quan es tracti de personal al servei de les administracions públiques.

El personal inspector ha d'exercir les seves funcions proveït d'un document oficial que acrediti la seva condició, amb el qual tendrà lliure accés als edificis, locals o terrenys on es realitzin les obres o els usos que pretengui inspeccionar, d'acord amb les disposicions legals que siguin d'aplicació.

4. Les actes de la inspecció esteses pel personal inspector en l'exercici de les competències pròpies en matèria de disciplina urbanística gaudeixen de presumpció de veracitat quant als fets que s'hi contenen, excepte prova en contrari.

5. Els fets que figuren en les actes d'inspecció donen lloc a l'actuació d'ofici de l'òrgan urbanístic competent.

## CAPÍTOL V
## LA PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA I EL RESTABLIMENT DE L'ORDRE JURÍDIC PERTORBAT

### SECCIÓ 1a
### ELS ACTES EN CURS D'EXECUCIÓ SENSE LLICÈNCIA O COMUNICACIÓ PRÈVIA, O CONTRAVENINT LES SEVES CONDICIONS

**Article 150. Mesura cautelar de suspensió**

1. Quan un acte de parcel·lació urbanística, urbanització, construcció o edificació i instal·lació, o qualsevol altre de transformació o ús del sòl, del vol o del subsòl que estigui subjecte a qualsevol aprovació o llicència urbanística o comunicació prèvies, es realitzi, s'executi o desenvolupi sense aquests títols habilitants o, si n'és el cas, sense ordre d'execució, o contravenint les condicions d'aquestes, l'òrgan municipal competent ha d'ordenar, en tot o en la part que sigui procedent, la immediata suspensió de les obres o el cessament de l'acte o ús en curs d'execució, realització o desenvolupament, així com del subministrament de qualssevol serveis públics. Aquesta mesura s'adoptarà quan s'aprecií la concurrència de les circumstàncies anteriors, fins i tot amb caràcter previ a l'inici de l'expedient de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat.

2. La notificació de l'ordre de suspensió podrà realitzar-se, indistintament, a la promotora, a la propietària, a la responsable persona o, si no, a qualsevol altra que es trobi en el lloc d'execució, realització o desenvolupament, i hi estigui relacionada. Practicada la notificació, i transcorregudes 48 hores des d'aquesta sense que s'hagi complit amb l'ordre notificada, es pot procedir al precintament de les obres, les instal·lacions o l'ús.

De l'ordre de suspensió, se'n donarà trasllat a les empreses subministradores de serveis públics, per tal que, en el termini màxim de 48 hores, interrompin la prestació d'aquests serveis.

3. Quan l'ordre de suspensió notificada sigui desatesa, es podrà disposar la retirada i el dipòsit de la maquinària i els materials de les obres, les instal·lacions o els usos a què es refereix l'apartat anterior, i aniran a càrrec de la persona promotora, propietària o responsable de l'acte les despeses que en resultin.

4. L'incompliment de l'ordre de suspensió, inclosa la que es traslladi a les empreses subministradores de serveis públics, donarà lloc, mentre persisteixi, a la imposició de successives multes coercitives per períodes mínims de deu dies i quantia, en cada ocasió, del 10% del valor de les obres executades i, en tot cas i com a mínim, de 600 euros. De l'incompliment es donarà compte, si s'escau, al Ministeri Fiscal als efectes de l'exigència de la responsabilitat que sigui procedent.

### SECCIÓ 2a
### EL RESTABLIMENT DE L'ORDRE JURÍDIC PERTORBAT I LA REPOSICIÓ DE LA REALITAT FÍSICA ALTERADA

**Article 151. Restabliment de l'ordre jurídic pertorbat**

1. El restabliment de l'ordre jurídic pertorbat per un acte o un ús sense l'aprovació o la llicència urbanística preceptives o contravenint les seves condicions, tindrà lloc

mitjançant la legalització del corresponent acte o ús o, si s'escau, la reposició al seu estat originari de la realitat física alterada, depenent, respectivament, que les obres siguin compatibles o no amb l'ordenació vigent.

2. Les persones responsables de l'acte o l'ús il·legal estan sempre obligades a dur a terme la reposició o a instar-ne la legalització, i en tot cas dins del termini de dos mesos des del requeriment fet per l'administració.

3. Transcorreguts els terminis fixats sense que s'hagi instat la legalització o no s'hagin ajustat les obres a les condicions que s'hi assenyalen, o quan aquesta fos denegada, l'instructor o instructora formularà proposta de reposició de la realitat física alterada als efectes del restabliment de l'ordre jurídic pertorbat, donant un termini per formular les al·legacions que s'estimin pertinents.

4. Regiran per a la sol·licitud, la tramitació i la resolució de la legalització les mateixes regles establertes per a les aprovacions o llicències que hagin de ser atorgades.

5. El termini màxim en què s'ha de notificar la resolució expressa que es dicti en el procediment de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat serà d'un any a comptar de la data de la seva iniciació. El període de dos mesos previst per instar la legalització i el temps de la seva tramitació suspenen el termini de caducitat del procediment de restabliment.

**Article 152. Reposició de la realitat física alterada**

1. Procedeix adoptar la mesura de reposició de la realitat física alterada quan:

a) Les obres siguin manifestament incompatibles amb l'ordenació urbanística.
b) S'insti la legalització i aquesta hagi estat denegada.
c) No s'hagi instat la legalització en el termini concedit a aquest efecte, o de les actuacions d'instrucció realitzades en el procediment resulti la improcedència legal d'aquesta legalització per disconformitat dels actes amb les determinacions de la legislació i de l'ordenació urbanístiques aplicables.

2. Si la o les responsables de l'alteració de la realitat la reposassin per si mateixes al seu estat anterior dins el persones termini fixat en la resolució corresponent, tindran dret a la reducció en un 80% de la multa que s'hagi d'imposar o s'hagi imposat al procediment sancionador, o a la devolució de l'import corresponent de la que ja haguessin satisfet.

3. L'ajuntament o el consell insular, si s'escau, disposaran, en el termini màxim de dos mesos, la immediata demolició de les actuacions d'urbanització o edificació que siguin manifestament incompatibles amb l'ordenació urbanística, prèvia audiència de la persona interessada.

**Article 153. Incompliment d'ordres de reposició de la realitat física alterada**

1. L'incompliment de les ordres de reposició de la realitat física al seu estat anterior donarà lloc, mentre duri, a la imposició de fins a dotze multes coercitives amb una periodicitat mínima d'un mes i quantia, en cada ocasió, del 10% del valor de les obres realitzades i, en tot cas, com a mínim de 600 euros.

2. En qualsevol moment, un cop transcorregut el termini que, si s'escau, s'hagi assenyalat en la resolució dels procediments de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat o de reposició de la realitat física alterada, per al compliment voluntari de

les ordres per part de la persona interessada es pot dur a terme la seva execució subsidiària a costa d'aquesta, execució que procedeix en tot cas una vegada transcorregut el termini derivat de la dotzena multa coercitiva.

3. Per procedir a l'execució subsidiària de les ordres de reposició que impliquin entrada a domicilis i altres llocs l'accés dels quals requereixi el consentiment de la persona titular, si aquest no consta expressament s'haurà d'haver obtingut prèviament autorització del jutjat contenciós administratiu corresponent.

**Article 154. Termini per a l'exercici de la potestat de protecció de la legalitat urbanística**

1. Les mesures, cautelars o definitives, de protecció de la legalitat urbanística i restabliment de l'ordre jurídic pertorbat que preveu aquest capítol només podran adoptar-se vàlidament mentre els actes estiguin en curs d'execució, realització o desenvolupament i dins dels vuit anys següents a la seva completa finalització.

2. No prescriurà l'acció per a l'adopció de mesures de protecció de la legalitat urbanística i restabliment de l'ordre jurídic pertorbat respecte de:

a) Els actes de parcel·lació urbanística en terrenys que tinguin la consideració de sòl rústic.
b) Els actes o usos que en el moment de la seva realització es trobin en sòl rústic protegit i expressament prohibits per la normativa territorial o urbanística.
c) Els actes o usos que afectin béns o espais catalogats, parcs, jardins, espais lliures, infraestructures públiques o altres reserves per a dotacions.

SECCIÓ 3a
LA RELACIÓ ENTRE LES ACTUACIONS DE PROTECCIÓ
DE LA LEGALITAT I EL PROCEDIMENT SANCIONADOR

**Article 155. Requeriment de legalització i procediment sancionador**

1. L'apreciació de la presumpta comissió d'una infracció urbanística definida en aquesta llei donarà lloc a la incoació, la instrucció i la resolució del corresponent procediment sancionador, siguin o no legalitzables els actes o usos objecte d'aquest.

2. El procediment derivat del requeriment que es practiqui instant la legalització i, si s'escau, la reposició al seu estat originari de la realitat física alterada s'instruirà i resoldrà amb independència del procediment sancionador que s'hagi incoat, però de manera coordinada amb aquest.

**Article 156. Suspensió del procediment sancionador**

1. No es pot resoldre el procediment sancionador, i s'ha de considerar suspès, mentre no s'hagi resolt, de forma expressa o presumpta, el procediment de legalització.

2. En el supòsit de l'article 152.2 d'aquesta llei, quan les responsables duguin a terme per si mateixes la reposició persones de la realitat alterada al seu estat anterior abans de la resolució del procediment sancionador, aquest romandrà suspès fins que tal reposició no s'hagi verificat efectivament.

SECCIÓ 4a
LES COMPETÈNCIES DELS CONSELLS INSULARS

**Article 157. Competències dels consells insulars en matèria de protecció de l'ordenació urbanística**

1. En les actuacions dutes a terme sense el títol legitimador legalment exigible, el consell insular, transcorreguts deu dies des de la formulació del requeriment a l'alcalde o l'alcaldessa perquè adopti el pertinent acord municipal sense que s'hagi procedit a l'efectiva suspensió de les actuacions, adoptarà les mesures cautelars de suspensió que preveu l'article 150.1 d'aquesta llei.

2. L'administració que hagi adoptat la mesura cautelar que preveu l'apartat anterior ho posarà immediatament en coneixement de l'altra administració, que s'haurà d'abstenir d'exercir aquesta competència.

3. Quan els actes o usos prevists descrits en l'apartat 1 anterior es duguin a terme en sòl rústic, el consell insular podrà adoptar les mesures cautelars de suspensió que preveu l'article 150.1 d'aquesta llei de manera immediata, comunicant aquesta circumstància al municipi competent i requerint perquè procedeixi a l'adopció de les mesures encaminades a la reparació de la realitat física alterada.

4. Quan es dugui a terme algun dels actes o usos prevists en els apartats 1 o 3 anteriors, el consell insular corresponent, transcorregut sense efecte un mes des de la formulació del requeriment a la persona titular de la batlia per a l'adopció del pertinent acord municipal, o constatada la caducitat del procediment municipal ja incoat, adoptarà les mesures necessàries per a la reparació de la realitat física alterada. Tot això sens perjudici de la competència municipal per a la legalització, mitjançant llicència, dels actes i usos, quan sigui procedent.

5. El transcurs dels terminis esmentats en els apartats 1 i 4 anteriors, sense que sigui atès el corresponent requeriment, donarà lloc, a més, a totes les responsabilitats civils, administratives i penals que es derivin legalment.

SECCIÓ 5a
LES LLICÈNCIES O ORDRES D'EXECUCIÓ INCOMPATIBLES
AMB L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

**Article 158. Suspensió de llicències i d'ordres d'execució**

1. La persona titular de la batlia, d'ofici o a sol·licitud de qualsevol persona, així com a instància del consell insular, disposarà la suspensió de l'eficàcia d'una llicència urbanística o ordre d'execució i, consegüentment, la paralització immediata dels actes que estiguin encara executant-se a la seva empara, quan el contingut d'aquests actes administratius constitueixi o legitimi de manera manifesta alguna de les infraccions urbanístiques greus o molt greus definides en aquesta llei.

2. Les actuacions a què es refereix aquest article seran independents de les de caràcter sancionador.

3. La suspensió administrativa de l'eficàcia de les llicències comportarà la suspensió de la tramitació de les d'ocupació o primera utilització, així com de la prestació dels serveis que, amb caràcter provisional, hagin estat contractats amb les empreses subministradores, a les quals s'ha de donar trasllat d'aquest acord.

**Article 159. Revisió de llicències urbanístiques i d'ordres d'execució**

1. Sens perjudici del que disposa l'article anterior, les llicències urbanístiques i les ordres d'execució, així com qualsevol altre acte administratiu previst en aquesta llei, el contingut del qual constitueixi o habiliti de manera manifesta alguna de les infraccions urbanístiques greus o molt greus que s'hi defineixen, han de ser objecte de revisió per l'òrgan competent, de conformitat amb el que estableix la legislació reguladora del règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

2. Els procediments de revisió a què es refereix l'apartat anterior o de declaració de lesivitat seran independents dels de caràcter sancionador.

## TÍTOL VIII
## LES INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I LES SANCIONS

### CAPÍTOL I
### DISPOSICIONS GENERALS

SECCIÓ 1a
LES INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I LES SEVES CONSEQÜÈNCIES

**Article 160. Infracció urbanística**

Són infraccions urbanístiques les accions o omissions que estiguin tipificades i sancionades com a tals en aquesta llei.

**Article 161. Conseqüències legals de les infraccions urbanístiques**

1. Tota acció o omissió tipificada com a infracció urbanística en aquesta llei ha de donar lloc a l'adopció de les mesures següents:

a) Les necessàries per a la protecció de la legalitat urbanística i el restabliment de l'ordre jurídic pertorbat.
b) Les que siguin procedents per l'exigència de la responsabilitat sancionadora i disciplinària administrativa o penal.
c) que Les pertinents per al rescabalament dels danys i la indemnització dels perjudicis a càrrec de les persones siguin declarades responsables.

2. En qualsevol cas, s'han d'adoptar les mesures dirigides a la reposició de la realitat física alterada a l'estat anterior a la comissió de la infracció.

SECCIÓ 2a
LES PERSONES RESPONSABLES

**Article 162. Persones responsables**

Són responsables de les infraccions urbanístiques amb caràcter general:

1. En els actes de parcel·lació urbanística, urbanització, construcció o edificació, instal·lació o qualsevol altre de transformació o ús del sòl, del vol o del subsòl executats, realitzats o desenvolupats sense concurrència dels pressupòsits legals per a la seva legitimitat:

a) Les persones propietàries, promotores, constructores, segons es defineixen en la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, urbanitzadores i totes les altres que tinguin atribuïdes facultats decisòries sobre l'execució o el desenvolupament dels actes, així com el personal tècnic titulat director d'aquests, i el redactor dels projectes quan en aquests darrers concorri dol, culpa o negligència greu.
b) Les persones titulars o membres dels òrgans administratius i el personal funcionari públic que, per acció o omissió, hagin contribuït directament a la producció de la infracció.

2. En els actes a què es refereix l'apartat anterior executats, realitzats o desenvolupats a l'empara d'actes administratius que constitueixin o legitimin una infracció urbanística:
   a) La persona titular de l'òrgan administratiu unipersonal que hagi atorgat les llicències o aprovacions sense els preceptius informes o en contra dels emesos en sentit desfavorable per raó de la infracció; els membres dels òrgans col·legiats que hagin votat a favor de les llicències o aprovacions en idèntiques condicions i el secretari o la secretària que en el seu informe no hagi advertit de l'omissió d'algun dels preceptius informes tècnic i jurídic, així com el personal funcionari facultatiu que hagi informat favorablement les llicències o aprovacions.
   b) Les persones esmentades a l'apartat 1 anterior en cas de dol, culpa o negligència greu.
3. En els casos de prestació de serveis que es tipifiquen com a infracció urbanística en l'article 176.2.a) d'aquesta llei són responsables les empreses subministradores.
4. Les persones jurídiques són responsables de les infraccions urbanístiques comeses pels seus òrgans o agents i, si s'escau, assumiran el cost de les mesures de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat i de les indemnitzacions per danys i perjudicis a terceres persones que corresponguin.
   No obstant això, no es pot imposar sanció a les administracions públiques, sens perjudici de les responsabilitats en què hagin pogut incórrer les persones físiques que actuïn per elles i de l'exigència d'indemnització de danys i perjudicis, així com de la restitució de la realitat física alterada i del benefici il·lícit obtingut.
   De l'obligació de pagament de les multes i del benefici il·lícit obtingut imposades a les persones jurídiques en virtut del que estableix aquesta llei són responsables subsidiaris:
   a) Les persones gestores o administradores la conducta de les quals hagi estat determinant perquè la persona jurídica incorregués en la infracció.
   b) Les entitats que, per les seves participacions en el capital o per qualsevol altre mitjà, controlin o dirigeixin l'activitat de la responsable principal, llevat que hagin de ser considerades directament autores de la infracció.
5. També podran ser sancionades les entitats i unions sense personalitat jurídica, com ara comunitats de béns o herències jacents, quan la infracció consisteixi en la transgressió de deures o de prohibicions el compliment dels quals els correspongui.

**Article 163. Mort o extinció de les persones responsables de les infraccions**

1. La mort de la persona física extingeix la seva responsabilitat per les infraccions previstes en aquesta llei, sens perjudici que l'administració adopti les mesures no sancionadores que procedeixin i que, si n'és el cas, exigeixi dels hereus o de qui s'hagi beneficiat o lucrat amb la infracció el benefici il·lícit obtingut de la comissió.

2. Si la persona jurídica autora d'una infracció que preveu aquesta llei s'extingís abans de ser sancionada, es consideraran autores les persones físiques que, des dels seus òrgans de direcció o actuant al seu servei o per elles mateixes, varen determinar amb la seva conducta la comissió de la infracció.

3. En cas d'extinció de la persona jurídica responsable, els socis o partícips en el capital respondran solidàriament, i fins al límit del valor de la quota de liquidació que se'ls hagués adjudicat, del pagament de la sanció o, si s'escau, del cost de la reposició de la realitat física alterada.

SECCIÓ 3a
LA COMPETÈNCIA I EL PROCEDIMENT

**Article 164. Competència per iniciar, instruir i resoldre**

1. La competència per iniciar i resoldre els procediments sancionadors correspon:

a) A l'òrgan municipal que resulti competent.

b) A l'òrgan competent del consell insular quan aquest hagués adoptat les mesures necessàries per a la reparació de la realitat física alterada de conformitat amb el que preveu l'article 157 d'aquesta llei.

2. En els casos d'indicis de delicte o falta en el fet que hagi motivat l'inici del procediment sancionador, l'administració competent per imposar la sanció ho ha de posar en coneixement del Ministeri Fiscal, suspenent la instrucció del procediment sancionador fins al pronunciament de l'autoritat competent.

Igualment, procedirà la suspensió del procediment des que l'òrgan administratiu tingui coneixement de la substanciació d'actuacions penals pel mateix fet.

**Article 165. Procediment per a l'exercici de la potestat sancionadora**

1. La potestat sancionadora s'exercirà observant el procediment establert a aquest efecte per la normativa autonòmica en matèria de procediment sancionador.

2. El termini màxim en què s'ha de notificar la resolució expressa del procediment sancionador és d'un any a comptar des de la data de l'acord d'iniciació.

3. La potestat disciplinària s'exercirà observant el procediment establert en la legislació reguladora de la funció pública.

4. A efectes de l'exigència de la responsabilitat disciplinària de les titulars i membres d'òrgans administratius i funcionaris persones públics, la determinació del tipus d'infracció i de la quantia de la sanció serà la que per a cada cas es prevegi en aquest títol.

**Article 166. Destinació de les multes**

1. L'import de la multa correspon al municipi respectiu, excepte en els casos en què el consell insular hagués iniciat i resolt el procediment sancionador.

2. Els imports en concepte de sancions, un cop descomptat el cost de l'activitat administrativa que reglamentàriament s'estableixi, s'integraran en el patrimoni públic

de sòl, destinant-se especialment a actuacions, previstes en el planejament, en equipaments i espais lliures dins de la ciutat consolidada o en actuacions relatives a la gestió del paisatge en el medi urbà o rural. En el cas de les entitats urbanístiques especials de protecció de la legalitat urbanística, s'estarà a més al que disposen els seus estatuts respectius.

SECCIÓ 4a
LES REGLES PER L'EXIGÈNCIA DE RESPONSABILITAT SANCIONADORA
I L'APLICACIÓ DE LES SANCIONS

**Article 167. Anul·lació de l'acte o dels actes administratius legitimadors com a pressupòsit de l'exigència de responsabilitat**

1. Quan els actes constitutius d'infracció es realitzin a l'empara de l'aprovació o la llicència preceptives o, si escau, en virtut d'una ordre d'execució i d'acord amb les seves respectives condicions, no es pot imposar sanció administrativa mentre no es procedeixi a l'anul·lació del títol administratiu que en cada cas els empari.

2. Si l'anul·lació és conseqüència de la de l'instrument de planejament o de gestió de què siguin execució o aplicació, no hi haurà lloc a imposició de cap sanció a les persones que hagin actuat atenint-se a aquests actes administratius, excepte les que hagin promogut l'instrument anul·lat en cas de dol, culpa o negligència greu.

**Article 168. Compatibilitat de les sancions**

Les multes per la comissió d'infraccions s'imposaran amb independència de les altres mesures previstes en aquesta llei.

**Article 169. Caràcter independent de les multes**

Les multes que s'imposin a les diferents persones responsables d'una mateixa infracció urbanística tenen entre si caràcter independent.

**Article 170. Infraccions concurrents i continuades**

1. A la persona responsable de dues o més infraccions tipificades en aquesta llei se li imposaran les sancions corresponents a cadascuna d'elles.

2. Les sancions d'aquesta llei no impedeixen la imposició de les previstes en altres lleis per infraccions concurrents, llevat que aquestes lleis disposin una altra cosa.

3. No obstant això, es moderarà l'extensió de les sancions, dins del marge previst per a cada infracció per la llei, perquè el conjunt de les procedents, de conformitat amb els apartats anteriors, sigui proporcionat a la real gravetat de la conducta de la persona infractora i a la seva culpabilitat.

4. No s'aplicarà el que disposa l'apartat 1 d'aquest article a qui, en execució d'un pla preconcebut o aprofitant idèntica ocasió, realitzi una pluralitat d'accions o omissions que infringeixin el mateix precepte o preceptes d'igual o semblant naturalesa d'aquesta llei. Aquests casos se sancionaran com a infracció continuada, amb la sanció prevista per a la infracció més greu, que s'imposarà en la meitat superior.

5. També procedirà la imposició d'una única sanció malgrat l'existència de diverses infraccions urbanístiques concurrents quan un sol fet constitueixi dues o més infraccions, una d'elles hagi estat mitjà imprescindible per cometre l'altra, o quan de la

comissió d'una derivi necessàriament la de les altres. En aquests casos s'imposarà la sanció prevista per a la infracció més greu en la meitat superior, sense que pugui excedir la que representi la suma de les que correspongui aplicar si les infraccions se sancionassin separadament. Quan en aplicació d'aquest criteri la sanció superi aquest límit, se sancionaran de forma separada les infraccions.

**Article 171. Exclusió de benefici econòmic**

1. En cap cas les infraccions urbanístiques no reportaran als seus responsables un benefici econòmic. Quan la suma de la multa i del cost de la reposició de la realitat física alterada a l'estat anterior a la comissió de la infracció doni una xifra inferior a aquest benefici, s'incrementarà la quantia de la multa fins arribar a l'import d'aquest.

2. En els casos en què el restabliment de l'ordre infringit no exigeixi actuació material, ni existeixin terceres perjudicades, persones la multa no podrà ser inferior al benefici obtingut.

3. En les parcel·lacions urbanístiques il·legals l'import de la multa, quan sigui inferior al 150% del benefici obtingut, s'ha d'incrementar fins a arribar a aquest import. En cap cas no podrà ser inferior a la diferència entre el valor inicial i el de venda de les parcel·les corresponents.

**Article 172. Graduació de les sancions**

Quan en el procediment s'apreciï alguna circumstància agreujant o atenuant de les recollides en els dos articles següents, la multa haurà d'imposar-se per una quantia de la meitat superior o inferior de la corresponent escala, respectivament, fixant-se aquesta en funció de la ponderació de la incidència d'aquestes circumstàncies en la valoració global de la infracció. Les mateixes regles s'han d'observar, segons els casos, quan concorrin alguna o algunes de les circumstàncies mixtes que estableix l'article 175 d'aquesta llei.

**Article 173. Circumstàncies agreujants**

Són circumstàncies agreujants:

a) Prevaler-se, per la comissió de la infracció, de la titularitat d'un ofici o càrrec públic, llevat que el fet constitutiu d'aquesta hagi estat realitzat, precisament, en l'exercici del deure funcional propi del càrrec o ofici.
b) L'ús de violència o qualsevol altre tipus de coacció sobre l'autoritat o funcionari públic encarregats del compliment de la legalitat, o mediació de suborn, llevat que els fets siguin constitutius de delicte.
c) La manipulació dels supòsits de fet, la declaració de dades falses o incorrectes o la falsificació de documents, llevat que els fets siguin constitutius de delicte.
d) L'aprofitament en benefici propi d'una greu necessitat pública o de les persones particulars perjudicades.
e) La comissió de la infracció per persona a qui s'hagi imposat amb anterioritat una sanció ferma per qualssevol infraccions greus o molt greus de les establertes en aquesta llei en els últims quatre anys.
f) La iniciació dels actes sense ordre escrita del personal tècnic titulat director i les modificacions en la seva execució sense instruccions expresses d'aquest.

g) La inobservança de les mesures cautelars de suspensió ordenades amb motiu de l'exercici de la potestat de protecció de la legalitat urbanística i de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat.

**Article 174. Circumstàncies atenuants**

Són circumstàncies atenuants:

a) L'absència d'intenció de causar un dany tan greu als interessos públics o privats afectats.
b) La reparació voluntària i espontània del dany causat abans de la incoació de les actuacions sancionadores.
c) La paralització de les obres o el cessament en l'activitat o l'ús, de manera voluntària, abans de l'adopció de la mesura cautelar de suspensió per part de l'administració.

**Article 175. Circumstàncies mixtes**

Són circumstàncies que, segons cada cas concret, atenuen o agreugen la responsabilitat:

a) El grau de coneixement de la normativa legal i de les regles tècniques d'obligatòria observança per raó de l'ofici, la professió o l'activitat habitual.
b) El benefici obtingut de la infracció o, si s'escau, la realització d'aquesta sense consideració al possible benefici econòmic.

## CAPÍTOL II
## ELS TIPUS BÀSICS
## DE LES INFRACCIONS I LES SANCIONS

### SECCIÓ 1a
### LES INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I LES SANCIONS

**Article 176. Classes d'infraccions**

1. Les infraccions urbanístiques es classifiquen en lleus, greus i molt greus.
2. Són infraccions lleus:

a) La prestació de serveis per part de les empreses subministradores sense exigir l'acreditació de la corresponent llicència quan aquesta procedeixi, o quan hagi transcorregut el termini establert en la contractació provisional, així com la continuïtat en la prestació quan s'hagi adoptat la suspensió cautelar.
b) No sotmetre l'edifici a la inspecció tècnica o l'avaluació d'edificis prevista en l'article 118 d'aquesta llei quan hi estigui obligat per la normativa vigent.
c) Totes les que, estant previstes en l'apartat següent, siguin expressament exceptuades de la seva classificació com a greus.

3. Són infraccions greus:

a) L'execució, la realització o el desenvolupament d'actes de parcel·lació urbanística, urbanització, construcció o edificació i instal·lació o qualsevol altre de transformació d'ús del sòl o del subsòl, que estant subjectes a llicència urbanística, comunicació prèvia o aprovació, s'executin sense la mateixa o contravenint les seves condicions, llevat que siguin de modificació o reforma i

que, per la seva menor entitat, no necessitin projecte tècnic, en que tenen la condició d'infracció lleu.

b) L'execució, la realització o el desenvolupament d'actes de parcel·lació, urbanització, construcció o edificació i instal·lació, o qualsevol altre de transformació de l'ús del sòl, que siguin contraris a l'ordenació territorial o urbanística.

c) Els incompliments, en ocasió de l'execució dels instruments de planejament, de deures i obligacions imposats per aquesta llei o, en virtut d'aquesta, per aquests instruments i els de gestió i execució, llevat que s'esmenin voluntàriament després del primer requeriment formulat a l'efecte per l'administració, en aquest cas tindran la condició de lleus.

d) L'obstaculització a l'exercici de les funcions pròpies de la potestat inspectora a què es refereix l'article 149 d'aquesta llei.

4. Són infraccions molt greus:

a) Les parcel·lacions urbanístiques en terrenys que tenen el règim de sòl rústic.

b) Les activitats d'execució sense l'instrument de planejament necessari per a la seva legitimació.

c) Les tipificades com a greus a l'apartat anterior, quan afectin:
   - Sòl rústic protegit.
   - Parcs, jardins, espais lliures, infraestructures i altres reserves per a dotacions.
   - Béns o espais catalogats.

**Article 177. Sancions**

1. Les sancions per la comissió d'infraccions urbanístiques són les multes que per a cada tipus específic es preveuen al capítol III d'aquest mateix títol o, quan la conducta infractora no sigui objecte de tipificació específica, la que estableix l'apartat 3 d'aquest article per als tipus bàsics descrits en l'article 176 anterior segons la classe d'infracció de què es tracti, tenint en compte, en tots dos casos, les regles establertes per l'exigència de la responsabilitat sancionadora i l'aplicació de les sancions.

2. Si el fet constitutiu d'una infracció fos legalitzat perquè no és disconforme amb l'ordenació urbanística, la sanció que correspongui segons l'apartat anterior es reduirà en un 95% si s'hagués sol·licitat la legalització en el termini atorgat a l'efecte, llevat dels casos d'incompliment de l'ordre de suspensió que preveu l'article 150 d'aquesta llei, i en un 80% si aquesta legalització s'hagués sol·licitat amb posterioritat a aquest termini però abans de la imposició de la sanció. Si el fet fos disconforme amb l'ordenació urbanística, la restitució de la realitat alterada abans de la imposició de la sanció fa que aquesta es redueixi en un 90%.

3. Sens perjudici de l'aplicació del que disposa l'apartat anterior i l'article 152.2 d'aquesta llei, i llevat que la infracció constitueixi un dels tipus específics del capítol III d'aquest títol, les infraccions urbanístiques seran sancionades amb les següents multes:

a) Infraccions lleus: multa des de 600 euros fins 2.999 euros.

b) Infraccions greus: multa des de 3.000 euros fins 5.999 euros.

c) Infraccions molt greus: multa des de 6.000 euros fins a 120.000 euros.

4. La comissió d'infraccions urbanístiques molt greus, a més de les multes, podrà donar lloc, quan sigui necessari, a la imposició de les sancions accessòries següents:

a) Prohibició de contractar obres amb l'administració pública corresponent.
b) Inhabilitació per ser beneficiari de subvencions, incentius fiscals i qualssevol altres mesures de foment dels actes que, conformement amb aquesta llei, necessiten de llicències, aprovacions o autoritzacions, o ordres d'execució, segons l'índole de l'acte amb motiu del qual hagi estat comesa la infracció.
c) Prohibició de l'exercici del dret d'iniciativa per l'atribució de l'activitat d'execució en unitats d'actuació urbanística i de participació en qualsevol altra forma en iniciatives o alternatives formulades per terceres persones propietàries.

5. Les sancions a què es refereix l'apartat anterior podran ser imposades per un màxim de dos anys. No obstant això, aquestes sancions accessòries quedaran sense efecte si, abans que transcorri els terminis que es preveuen, les persones infractores procedeixen voluntàriament a reposar la realitat física o jurídica alterada, o bé accedeixen a la legalització de la construcció o l'ús.

SECCIÓ 2a
LA PRESCRIPCIÓ D'INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

**Article 178. Inici del còmput de la prescripció de les infraccions i de les sancions**

1. El termini de prescripció de les infraccions urbanístiques es computarà des del dia en què es produeixi la completa terminació dels actes constituents de la infracció. A aquest efecte, s'entendrà totalment acabada l'obra quan així s'acrediti fefaentment, amb criteris d'objectivitat i rigor, de manera indubtable i amb certesa i exactitud, per qualsevol mitjà de prova, havent de córrer en tot cas la càrrega d'aquesta en qui l'al·lega.

Les infraccions urbanístiques consistents en actes d'ús o canvis d'ús d'edificacions sense la corresponent llicència, tenen caràcter continuat. El còmput del termini de prescripció s'inicia des de la data en què cessa l'activitat o l'ús il·legal.

En els supòsits d'actes constitutius d'una infracció urbanística que es realitzin a l'empara d'aprovació, llicència preceptiva o ordre d'execució, el termini de prescripció començarà a computar des del moment de l'anul·lació del títol administratiu que els empari.

2. El termini de prescripció de les sancions començarà a computar des de l'endemà del dia en què adquireixi fermesa la resolució per la qual s'imposi la sanció.

**Article 179. Prescripció de les infraccions i de les sancions**

1. Les infraccions urbanístiques greus i molt greus prescriuen als vuit anys i les lleus a l'any. Això sense perjudici de la possibilitat d'adoptar en tot moment les mesures de protecció de la legalitat urbanística i de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat en els supòsits que recull l'article 154.2 d'aquesta llei.

2. Les sancions imposades per faltes molt greus i greus prescriuen als quatre anys i les imposades per faltes lleus a l'any.

## CAPÍTOL III
## ELS TIPUS ESPECÍFICS DE LES INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I LES SANCIONS

### SECCIÓ 1a
### LES INFRACCIONS I LES SANCIONS EN MATÈRIA DE REPARCEL·LACIÓ

**Article 180. Parcel·lacions en sòl urbà o urbanitzable**

Les parcel·lacions urbanístiques en sòl urbà o urbanitzable que contradiguin les determinacions de l'ordenació urbanística, s'han de sancionar amb multa del 10 al 30% del valor en venda dels terrenys afectats.

**Article 181. Parcel·lacions en terrenys que tenguin el règim de sòl rústic**

1. Les parcel·lacions urbanístiques en terrenys que tinguin el règim de sòl rústic, s'han de sancionar amb una multa del 40 al 80% del valor dels terrenys afectats, valor que no pot ser mai inferior a la diferència entre el valor inicial i el de venda de les parcel·les corresponents.

2. Les segregacions sobre terrenys que tinguin dimensions inferiors o iguals a les determinades com a mínimes en l'instrument de planejament, s'han de sancionar. Se sancionaran amb multa del 20 al 40% del valor dels terrenys afectats.

3. Se sancionaran amb multa del 50% del valor de la construcció les obres de tancament de parcel·les en sòl rústic quan provinguin d'una divisió o segregació que s'hagués efectuat en contra del que disposa la legislació agrària o forestal sobre unitats mínimes de cultiu o del planejament urbanístic, així com qualsevol tipus de construcció en aquestes parcel·les.

### SECCIÓ 2a
### LES INFRACCIONS I LES SANCIONS EN MATÈRIA D'EXECUCIÓ

**Article 182. Obres d'urbanització**

La realització d'obres de vialitat, infraestructures, serveis i altres d'urbanització que s'executin en qualsevol classe de sòl contravenint les determinacions de l'ordenació urbanística aplicable, s'han de sancionar amb multa del 100 al 250% del valor de les obres executades.

**Article 183. Desenvolupament d'instruments de gestió i execució**

1. L'incompliment de les obligacions i els deures per a l'execució del planejament derivats dels instruments de gestió i d'execució corresponents, s'ha de sancionar amb una multa de 600 euros a 60.000 euros.

2. La quantia de la multa s'ha de determinar tenint en compte el valor de les obligacions que s'han incomplert.

**Article 184. Conservació d'obres d'urbanització i de construccions i edificacions**

1. L'incompliment de les obligacions assumides de conservar i mantenir les obres d'urbanització i les dotacions i els serveis públics corresponents, com també les de

conservar i rehabilitar les construccions i edificacions que l'instrument de planejament consideri d'especial protecció pel seu valor arquitectònic, històric o cultural, s'ha de sancionar amb una multa de 600 euros a 60.000 euros.

2. La quantia de la multa serà proporcional al grau de deteriorament o abandonament, produït per l'incompliment, dels elements de la urbanització, de les dotacions i dels serveis públics corresponents i, si s'escau, de les construccions i les edificacions.

SECCIÓ 3a
LES INFRACCIONS I LES SANCIONS
EN MATÈRIA D'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

**Article 185. Obres en parcel·les i solars edificables**

La realització d'obres de construcció o edificació i instal·lació, en unitats aptes a l'efecte o en parcel·les o solars edificables, s'han de sancionar amb una multa del 50 al 100% del valor de l'obra executada quan:

a) Contradigui les determinacions de l'ordenació urbanística aplicable en matèria d'usos, situació de l'edificació i ocupació permesa en la superfície de la parcel·la, edificabilitat o ocupació i alçada.
b) Excedeixi de les permeses amb caràcter general o particularitzat en la situació legal de fora d'ordenació o d'inadequació.

**Article 186. Obres en contra de l'ordenació urbanística**

La realització d'obres de construcció o edificació i instal·lació en sòl classificat com a rústic, urbanitzable o en urbà, en parcel·les que no siguin edificables, s'han de sancionar amb una multa del 100 al 250% del valor de l'obra executada, quan aquestes obres contradigui les determinacions de l'ordenació urbanística aplicable o s'executin, realitzin o desenvolupin sense l'ordenació urbanística detallada necessària.

**Article 187. Obres en reserves per a dotacions**

La realització de qualsevol obra de construcció o edificació i instal·lació en terrenys destinats a parcs, jardins o espais lliures, infraestructures o altres reserves per a dotacions que impedeixi, dificulti o pertorbi aquesta destinació, s'han de sancionar amb una multa del 150 al 300% del valor dels terrenys afectats o de les obres executades si aquest és més gran.

**Article 188. Altres actes d'ús del sòl**

Els actes de moviments de terres, extracció d'àrids, explotació de pedreres i dipòsit de materials en qualsevol classe de sòl que contradiguin les determinacions de l'ordenació urbanística aplicable, s'han de sancionar amb una multa de 600 euros a 90.000 euros.

La sanció s'ha de graduar tenint en compte, entre d'altres circumstàncies, la classificació, la categoria i la superfície del sòl afectat i el volum de l'extracció o el dipòsit de materials.

**Article 189. Ocupació, primera utilització i modificació d'usos**

Tot canvi en l'ús objecte de la llicència o al qual estiguin destinats i que contradigui l'ordenació urbanística aplicable, s'ha de sancionar amb una multa del 20 al 100% del valor de l'edifici, l'establiment o la instal·lació.

**Article 190. Informació i publicitat a les obres**

L'incompliment del que disposa l'article 144 d'aquesta llei s'ha de sancionar amb una multa de 100 euros.

SECCIÓ 4a
LES INFRACCIONS I LES SANCIONS
EN MATÈRIA DE BÉNS I ESPAIS DEL PATRIMONI
ARQUITECTÒNIC, HISTÒRIC, CULTURAL,
NATURAL I PAISATGÍSTIC

**Article 191. Actes amb incidència en béns o espais de valor arquitectònic, històric o cultural**

1. L'enderrocament o la demolició, el desmuntatge o la desvirtuació greu, total o parcial, dels béns o espais inclosos dins dels catàlegs municipals prevists a l'article 47 d'aquesta llei, s'han de sancionar amb una multa del 200 al 300% del valor del destruït o alterat.

2. Qualsevol altra vulneració del règim d'usos i obres dels béns o espais esmentats en l'apartat 1 anterior, s'ha de sancionar amb una multa del 100 al 150% del valor del construït o alterat.

3. Si les actuacions dels apartats anteriors afecten categories específiques de béns culturals protegits d'acord amb la legislació sectorial, s'han de sancionar de conformitat amb aquesta.

**Article 192. Actes amb incidència en espais o béns de valor natural o paisatgístic**

1. La realització d'obres o els desenvolupaments de qualssevol altres actuacions que afectin espais o béns objecte de protecció per l'ordenació territorial o urbanística pel seu rellevant valor natural o paisatgístic, s'han de sancionar amb una multa del 200 al 300% del valor de l'obra executada.

2. La tala, la crema, l'enderrocament o l'eliminació amb agents químics de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats protegits pels instruments de planejament, s'han de sancionar amb una multa del 100 al 150% del seu valor.

3. Si les actuacions dels apartats anteriors afecten categories específiques d'espais o béns de valor natural o paisatgístic protegits d'acord amb la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental i amb la resta de legislació sectorial aplicable, s'han de sancionar de conformitat amb aquesta.

SECCIÓ 5a
LES INFRACCIONS I LES SANCIONS
EN MATÈRIA D'INSPECCIÓ

**Article 193. Actes que suposin obstaculització a la tasca inspectora**

Els actes a què es refereix l'apartat 3 de l'article 149 d'aquesta llei que obstaculitzin la funció inspectora per protegir l'ordenació urbanística s'han de sancionar amb una multa de 3.000 euros a 6.000 euros.

## DISPOSICIONS ADDICIONALS

**Disposició addicional primera. Informe del seguiment de l'activitat d'execució urbanística**

Els municipis amb una població superior a 5.000 habitants han d'elevar, amb una periodicitat quadriennal, a l'òrgan que correspongui d'entre els seus òrgans col·legiats de govern, l'informe de seguiment de l'activitat d'execució urbanística a què es refereix l'apartat 5 de l'article 15 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, pel que fa a l'activitat desenvolupada en l'àmbit de la seva competència.

A l'efecte d'aquesta disposició, s'entén per activitat d'execució urbanística de competència municipal la que sigui promoguda per part de l'ajuntament mitjançant la gestió directa o indirecta, i, en tot cas, quan s'executin plans, sigui qui sigui la persona promotora.

Aprovat l'informe a què es refereix aquesta disposició, se'n donarà publicitat telemàtica mitjançant la seva inserció a l'adreça o al punt d'accés electrònic del municipi, i així mateix se'n donarà trasllat al corresponent consell insular i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

**Disposició addicional segona. Estandardització i normalització dels instruments urbanístics**

El Govern de les Illes Balears, en col·laboració amb els consells insulars i els ajuntaments:

a) Fixarà els criteris d'estandardització i normalització dels instruments de planejament, gestió i execució urbanística, per tal de facilitar la seva interoperatibilitat, així com l'eventual futura implementació de la tramitació de forma telemàtica.
b) Promourà un sistema informatiu integrat sobre urbanisme i sòl que inclourà, entre d'altres, els instruments de planejament, gestió i execució urbanística vigents, procurant la seva compatibilitat amb altres sistemes d'informació i, en particular, amb el sistema d'informació urbana previst a la disposició addicional primera del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny.

**Disposició addicional tercera. Els estudis de mobilitat de grans centres generadors de mobilitat**

1. Els estudis de mobilitat dels grans centres generadors són els instruments d'avaluació de la mobilitat que tenen per objecte definir les mesures i actuacions necessàries per garantir que les necessitats de mobilitat generades per determinats desenvolupaments urbanístics seran satisfetes d'acord amb els principis de la legislació sectorial en matèria de transports. Correspondrà a la persona promotora de l'actuació la redacció d'aquest estudi.

2. Als efectes d'aquesta disposició, es consideren grans centres generadors:

a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².
b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².
c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.
d) Hospitals, clíniques, centres sanitaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.
e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.
f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.
g) Altres instal·lacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.

3. Excepte quan en els instruments de planejament urbanístic ja hi hagués una previsió d'aquests centres i de les mesures a adoptar, la prèvia aprovació dels estudis de mobilitat dels grans centres generadors serà preceptiva, i el seu contingut vinculant, per a l'atorgament de les llicències municipals de:

a) Projectes de nova planta de gran centre generador de mobilitat.
b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració de gran centre generador de mobilitat.
c) Projectes d'ampliació dels grans centres generadors de mobilitat existents.

4. El seu contingut constarà de la documentació següent:

a) Una memòria descriptiva i justificativa, on es determinarà la caracterització de la mobilitat en l'àmbit afectat abans de l'execució del gran centre generador, així com la quantificació dels efectes potencials d'aquest sobre la mobilitat i el sistema de transport.
b) Plànols d'informació i, si n'és el cas, de proposta de nova ordenació viària i de transport.
c) Pressupost estimatiu de les actuacions a realitzar.
d) Altra documentació que es determini reglamentàriament.

5. Els estudis de mobilitat de grans centres generadors hauran de ser informats per l'òrgan competent en matèria de mobilitat del Govern de les Illes Balears i pel consell insular, i aprovats per l'administració competent en l'atorgament de l'autorització del projecte que es pretén. Quan aquesta autorització no correspongui a l'ajuntament, aquest també haurà d'informar l'estudi.

Si dels diferents informes emesos s'observen discrepàncies substancials entre ells o amb l'estudi presentat, s'obrirà un període de consulta entre les administracions afectades per tal de resoldre les discrepàncies manifestades. Aquest període tendrà

una durada màxima d'un mes i suposarà la suspensió dels terminis legalment establerts per resoldre el procediment de què es tracti.

**Disposició addicional quarta. Actualització de la quantia de les multes**

S'habilita el Consell de Govern perquè actualitzi l'import de les multes que es preveuen en aquesta llei en la quantitat que pertoqui d'acord amb la variació dels índexs de preus al consum o el paràmetre que la substitueixi.

***Disposició addicional cinquena. Terrenys transformats urbanísticament amb anterioritat a les directrius d'ordenació territorial***[7]

*Els terrenys que s'incorporin com a sòl urbà a través del previst a la disposició addicional sisena d'aquesta llei i que acreditin el compliment dels requisits que fixa aquesta disposició amb anterioritat a dia 18 d'abril de 1999, no computaran com a creixement als efectes del que preveuen l'article 33 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i les disposicions corresponents que fixin els plans territorials insulars en desplegament d'aquest article.*

***Disposició addicional sisena. Sòls transformats a l'entrada en vigor de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per al desenvolupament urbanístic sostenible***[8]

*1. Sens perjudici del que disposa l'article 24, constitueixen també sòl urbà els terrenys que, a l'entrada en vigor de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per al desenvolupament urbanístic sostenible, i amb independència de la seva classificació urbanística prèvia, es trobassin integrats o conformassin trama urbana i compleixin algun dels següents requisits:*

*a) Estar transformats per la urbanització comptant el seu àmbit amb la totalitat dels serveis urbanístics que, si escau, exigia el planejament sobre la base del qual es van executar i, en absència d'aquest, amb els bàsics, plenament funcionals i suficients per als usos a què donen servei.*

*b) Que el seu àmbit, encara que hi manquin alguns dels serveis urbanístics bàsics, tengui l'ordenació consolidada per ocupar l'edificació almenys dues terceres parts dels espais aptes per a aquesta, segons l'ordenació que s'estableixi.*

*2. La incorporació a la classe de sòl urbà dels àmbits a què es refereix l'apartat 1 anterior s'efectuarà pel planejament general en la seva revisió o mitjançant modificacions puntuals que abastin àmbits homogenis, i suposarà la seva legal i efectiva integració en l'ordenació. La delimitació dels àmbits a què es refereix la lletra b) anterior haurà d'efectuar-se de forma coherent i sense incloure terrenys perimetrals no edificats i en els quals manquin els serveis urbanístics existents en la resta de l'àmbit.*

*3. La seva ordenació, com a sòl urbà de règim general o com a assentament en el medi rural, podrà efectuar-se directament pel planejament general o mitjançant plans*

[7] La DA única del DL 1/2016, de 12 de gener, esmentat en la nota 1, estableix que les previsions contingudes en aquesta DA no seran aplicables en tot el territori de les Illes Balears fins que no s'aprovi la modificació de la Llei 2/2014, o com a màxim fins al 31 de desembre de 2017, si abans no s'ha fet efectiva l'esmentada modificació.

[8] Ídem nota anterior.

*especials, havent d'avaluar la necessitat dels serveis d'urbanització que es requereixin així com la qualitat dels existents, podent imposar les càrregues urbanístiques que procedeixin per a l'obtenció de dotacions. Les actuacions per a implantació d'infraestructures i equipaments tendran el caràcter d'actuacions de dotació, havent d'establir-se per l'ordenació el moment que es durà a terme l'efectiu compliment del deure de cessió regulat en l'article 32 d'aquesta llei.*

*Aquesta ordenació fixarà el règim aplicable a les edificacions existents així com les condicions d'incorporació a l'ordenació de les realitzades sense títol legitimador quan els fos exigible, podent llavors quedar en règim d'inadequació quan no s'ajustin a l'ordenació fixada, tret que procedeixi restar en situació de fora d'ordenació per estar subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.*

*4. Fins que s'aprovi l'instrument de planejament que els ordeni, no es podran autoritzar en aquests terrenys obres d'urbanització ni d'edificació que impliquin construccions de nova planta o ampliació de les existents.*

*5. Sens perjudici del que es preveu en els apartats anteriors, en cap cas no podran classificar-se com urbans:*

*a) Els sòls la transformació urbanística dels quals s'hagués iniciat estant ja classificats com sòl rústic protegit.*

*b) Els sòls que, amb anterioritat, haguessin estat sotmesos a processos de canvi de classificació urbanística dels quals s'hagués derivat i efectuat el pagament d'una indemnització.*

*6. A l'efecte de l'aplicació de l'assenyalat en l'apartat 1 anterior, el simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal, o amb vies que delimiten el sòl urbà, no comportarà que el terreny constitueixi o tingui la consideració de sòl urbà.*

**Disposició addicional setena. Terminis per a la urbanització quan no vinguin fixats en el planejament**

Quan els instruments de planejament no fixin terminis per executar les obres d'urbanització previstes, s'entendrà que el corresponent projecte s'ha d'aprovar en el termini de sis mesos i les obres s'han d'executar en un termini màxim de dos anys a comptar des de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

**Disposició addicional vuitena. Exempció de la implantació de la xarxa de sanejament**

Sens perjudici de l'establert a aquesta llei per als assentaments en el medi rural, excepcionalment el planejament urbanístic general podrà preveure àmbits de sòl urbà a on no resulti exigible l'existència de xarxa de sanejament, sempre que es compleixin alguns dels requisits següents:

a) Que l'execució de la xarxa de sanejament suposi, per les característiques geomorfològiques de la zona o per la baixa intensitat del nucli, un cost manifestament elevat.

b) Que la seva implantació no suposi cap avantatge per al medi ambient.

En aquests casos, el planejament haurà de preveure la instal·lació de sistemes de depuració d'aigües residuals com depuradores d'aigua o fosses sèptiques estanques i homologades.

**Disposició addicional novena. Règim específic de l'illa de Formentera**

1. El Pla territorial insular de Formentera constituirà l'instrument integral per a la definició de l'ordenació territorial i urbanística de l'illa, per la qual cosa contindrà, a més de les determinacions que resultin exigibles en aplicació de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, les pròpies del pla general, d'acord amb el que estableix aquesta llei.

2. La tramitació dels instruments de planejament urbanístic en desenvolupament del que preveu el Pla territorial insular de Formentera s'ha d'ajustar al que assenyala aquesta llei.

Correspondrà en tot cas al ple del consell insular l'aprovació inicial i definitiva dels esmentats instruments, establint-se reglamentàriament els òrgans competents per a l'emissió de l'informe previ a l'aprovació definitiva de la primera formulació, revisió o modificacions dels instruments d'ordenació territorial i urbanístics de Formentera.

3. Tots els instruments, ja siguin d'ordenació territorial, ja siguin urbanístics, necessitaran comptar amb les corresponents tramitacions ambientals de conformitat amb la legislació ambiental d'aplicació.

4. S'habilita el Consell Insular de Formentera, mitjançant l'aprovació del reglament general de desenvolupament d'aquesta llei que preveu la disposició final tercera, a efectuar les oportunes adaptacions i l'articulació de funcions que aquesta llei atribueix als ajuntaments per tal de concretar l'assignació de competències en les diferents fases d'aprovació dels instruments d'ordenació urbanística i per a les altres matèries i funcions que, per la singularitat del règim de l'illa de Formentera, així ho requereixin.

En qualsevol cas les competències del Consell Insular de Formentera abasten tant les que li corresponen com a ajuntament com les que li corresponen com a consell insular, i totes dues s'han d'exercir de manera necessària i successiva, en consonància amb allò establert en la disposició transitòria tercera de la Llei 6/2007, de 27 de desembre, de mesures tributàries i economicoadministratives, per la qual s'aprovaren les mesures urgents de govern, administració i règim jurídic del municipi i de l'illa de Formentera.

**Disposició addicional desena. Registre d'informes d'avaluació d'edificis**

En el termini d'un any a comptar des de l'entrada en vigor de la llei, el Govern de les Illes Balears, mitjançant decret, crearà el Registre d'informes d'avaluació d'edificis i en regularà l' organització i el funcionament.

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

**Disposició transitòria primera. Instruments de planejament vigents**

1. Els instruments de planejament urbanístic vigents quan entri en vigor aquesta llei conserven la vigència i l'executivitat fins que es revisin o es compleixin o executin totalment d'acord amb les seves previsions. No obstant això, les determinacions que contradiguin les disposicions d'aquesta llei s'han de considerar inaplicables. En qualsevol cas, les determinacions d'aquests plans s'han d'interpretar de conformitat amb aquesta llei.

2. Sens perjudici del que s'estableix en l'apartat 1 anterior, els plans de desenvolupament que estiguessin en situació legal i real d'execució, perquè tenen aprovat l'instrument de distribució de càrregues i beneficis que correspon, s'han de sotmetre al règim jurídic vigent en el moment de l'ordenació de l'àmbit.

**Disposició transitòria segona. Instruments de planejament en curs d'aprovació**

Els procediments relatius als plans i altres instruments d'ordenació urbanística que es trobin en tramitació a l'entrada en vigor d'aquesta llei:

a) Han d'adaptar les seves determinacions al previst en aquesta llei, excepte quan ja hagin superat el tràmit de l'aprovació inicial.
b) S'han de tramitar d'acord amb l'ordenació dels procediments i de les competències administratives que conté aquesta llei, excepte quan ja hagin superat el tràmit de l'aprovació provisional.

**Disposició transitòria tercera. Proporció d'espais lliures a determinats nuclis**

Mentre no es produeixi el desplegament reglamentari previst a l'article 41.b) d'aquesta llei, per a la determinació de la proporció d'espais lliures públics es seguiran les següents regles:

a) Per als nuclis existents de caràcter tradicional que tinguin unes tipologies predominants de casc antic i de zones intensives i amb una població inferior als 3.000 habitants, la proporció d'espais lliures públics no podrà ser inferior a 1,5 m² per habitant.
b) Per als nuclis del mateix caràcter i tipologia anteriors i amb una població entre 3.000 i 6.000 habitants, la proporció no podrà ser inferior a 3 m² per habitant.
c) Per a la resta de casos, la proporció no serà inferior a 5 m² per habitant.
d) En cap cas no es podrà disminuir la superfície dels espais lliures públics existents a l'entrada en vigor d'aquesta llei.
e) Als efectes de ser computables per al compliment de l'estàndard, els espais lliures públics hauran de formar part d'un sistema coherent des del punt de vista de l'accessibilitat de la població a què serveix.

**Disposició transitòria quarta. Procediment d'implementació de la xarxa de sanejament**[9]

1. En els sòls urbans d'ús predominantment residencial existents en la data que la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears entri en vigor i que no disposin de xarxa de sanejament i per als que no resulti procedent la categoria d'assentament en el medi rural ni l'aplicació del previst a la disposició addicional vuitena, es poden atorgar llicències d'edificació de nova planta per a ús residencial, així com els corresponents finals d'obra, llicències de primera ocupació i cèdules d'habitabilitat d'acord amb la normativa aplicable, sempre que concorrin els requisits següents:

a) Que no siguin edificis plurifamiliars.
b) Que disposin d'un sistema de recollida d'aigües residuals homologat que en garanteixi un tractament adequat.

[9] Disposició modificada per la Llei 12/2016, de 17 d'agost, esmentada en la nota 1.

c) Que els promotors garanteixin, de qualsevol forma admesa en dret, l'execució de les obres per a la connexió a la xarxa de sanejament, una vegada que aquesta estigui efectivament implantada i en funcionament.
d) Que l'ajuntament, mitjançant un acord plenari, hagi expressat el seu compromís de:
   i. Dotar de clavegueram a aquestes zones urbanes que no disposin de xarxa de sanejament.
   ii. O, si n'era el cas, a zones urbanes en les quals es trobi inviable la dotació de clavegueram, modificar el planejament general del municipi, de conformitat amb l'indicat a la disposició addicional vuitena d'aquesta llei.
e) Que la llicència s'atorgui dins els terminis indicats als punts 2 i 3 d'aquesta disposició.

En compliment del requisit previst a l'apartat 1.b) anterior s'ha d'acreditar que l'interessat ha fet una comunicació prèvia en què s'indicarà detalladament el sistema homologat de tractament davant l'administració competent en recursos hídrics a fi i efecte que controli els possibles impactes sobre el medi ambient.

En compliment del requisit previst a l'apartat 1.d) anterior, l'acord del ple serà eficaç a partir de la data de la seva publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

2. Per poder fer efectiva la possibilitat d'atorgar aquestes llicències d'edificació en el cas del supòsit indicat en el punt 1.d).i, s'estableixen els següents terminis:

a) S'estableix un termini màxim d'un any des de l'aprovació de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Si durant aquest termini l'ajuntament corresponent no hagués aprovat el corresponent projecte d'urbanització, de dotació de serveis o d'obres ordinàries –segons sigui el cas- per implantar la xarxa de sanejament a la zona on es demanda la llicència i les connexions al sistema general de depuració, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 1 anterior, quedarà automàticament sense vigor.

Quan el procés d'aprovació del projecte indicat requereixi d'un informe preceptiu i/o vinculant o autorització d'una altra administració, el termini màxim establert quedarà interromput. A aquest efecte no computarà en aquest termini el període comprès entre la data de sol·licitud de l'informe a l'administració corresponent i la data d'entrada a l'ajuntament del citat document.

No obstant això, el termini no quedarà interromput en els períodes que excedeixin del legalment previst en què l'ajuntament no complementi els requeriments o les peticions de documentació realitzats per l'administració que ha d'informar o autoritzar.

b) A les zones on s'hagués complimentat l'indicat a l'apartat 2.a) anterior, s'estableix un termini afegit de dos anys des de l'aprovació del corresponent projecte.

Si durant aquest termini l'ajuntament corresponent no hagués adjudicat les obres corresponent al projecte anteriorment referit, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 1 anterior, quedarà automàticament sense vigor.

c) A les zones on s'hagués complimentat l'indicat a l'apartat 2.b) anterior, s'estableix un altre termini afegit de dos anys des de l'adjudicació de les referides obres.

Si durant aquest termini l'ajuntament corresponent no hagués executat les citades obres, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 1 anterior, quedarà automàticament sense vigor.

d) A les zones on s'hagués complimentat l'indicat a l'apartat 2.c) anterior, s'estableix un últim termini d'un any des de l'acta de recepció de les referides obres.

Si durant aquest termini l'administració responsable, l'ajuntament i/o el Govern, no ha posat en funcionament el sistema de depuració, distribució i emissió de les aigües depurades de forma adequada, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 1 anterior, quedarà automàticament sense vigor.

3. Per poder fer efectiva la possibilitat d'atorgar aquestes llicències d'edificació en el cas del supòsit indicat en el punt 1.d).ii., s'estableixen els següents terminis:

a) S'estableix un termini màxim d'un any des de l'aprovació de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Si durant aquest termini l'ajuntament corresponent no hagués aprovat inicialment la modificació del planejament general, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 1 anterior, quedarà automàticament sense vigor.

b) A les zones que s'hagués complimentat l'indicat a l'apartat 3.a) anterior, s'estableix un termini afegit de dos anys des de l'aprovació inicial de la modificació del planejament general.

Si durant aquest termini l'ajuntament no hagués obtingut l'aprovació definitiva de la modificació del planejament general, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 1 anterior, quedarà automàticament sense vigor.

Quan el procés d'aprovació requereixi d'informes d'altres administracions, el termini màxim establert quedarà interromput. A aquest efecte no computarà en aquest termini el període comprès entre la data de sol·licitud dels informes a les administracions corresponents i la data d'entrada a l'ajuntament del darrer dels documents esmentats.

4. Encara que l'exempció quedi sense vigor pel transcurs dels terminis establerts, les llicències ja atorgades podran obtenir els corresponents finals d'obra, llicències de primera ocupació i cèdules d'habitabilitat.

**Disposició transitòria cinquena. Conservació d'urbanitzacions**

En el cas que la conservació de les obres i els serveis d'urbanització estigui encomanada, a l'entrada en vigor d'aquesta llei, a entitats urbanístiques amb aquesta finalitat o objecte, s'han de continuar conservant d'acord amb el règim vigent en el moment de la seva constitució.

**Disposició transitòria sisena. Acreditació de l'habitabilitat**

L'habitabilitat de les edificacions d'ús residencial s'ha d'acreditar d'acord amb les previsions de la normativa sectorial aplicable.

**Disposició transitòria setena. Moratòria en l'aplicació de la reserva mínima de sòl per a habitatge protegit**

D'acord amb l'establert a la disposició transitòria segona de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, queda en suspens en l'àmbit de la comunitat autònoma l'obligatorietat de fixar reserves de sòl per a habitatge protegit prevista a l'article 10.1.b) del text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, i a l'article 41.e) de la present llei, per a aquelles actuacions en les quals:

a) No hagin aprovat definitivament els projectes d'equidistribució de beneficis i càrregues abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei.
b) Es justifiqui l'existència d'un percentatge al municipi d'habitatge protegit construït i sense vendre superior al 15% dels habitatges protegits prevists o resultants del planejament i una evident desproporció entre la reserva legalment exigible i la demanda real amb possibilitat d'accedir a aquest tipus d'habitatge.
c) S'aprovi definitivament l'instrument d'ordenació d'aquesta actuació abans del 28 de juny de 2017.

**Disposició transitòria vuitena. Nuclis rurals**

Els nuclis rurals delimitats com a tals a l'entrada en vigor del Decret Llei 2/2012, de 17 de febrer, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, es continuaran regint per la normativa vigent en el moment de la seva delimitació, sens perjudici de la seva consideració com assentament en el medi rural, per que compleixen amb els requisits fixats a l'apartat 1 de la disposició addicional sisena d'aquesta llei, i de les modificacions que l'adaptació del planejament a aquesta llei puguin introduir en la seva ordenació.

Fins que els plans territorials no s'adaptin al previst en aquesta llei, la incorporació en aplicació de la disposició addicional sisena de nous terrenys a la classe de sòl urbà mitjançant la figura d'assentament en medi rural, es continuarà regint pel que disposen els plans territorials respecte dels nuclis rurals, en tot el que no contradigui el que disposa la present llei.

**Disposició transitòria novena. Expedients de disciplina urbanística**

1. Aquesta llei no és aplicable als procediments de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat iniciats abans de la seva vigència, que s'han de continuar tramitant fins a la seva resolució d'acord amb la normativa anterior.

2. A les infraccions comeses abans de la vigència d'aquesta llei i encara no sancionades se'ls ha d'aplicar la normativa anterior, excepte si de la nova regulació se'n deriva la imposició d'una multa d'inferior quantia.

3. Les ordres de reposició dictades abans de la vigència de la present llei i encara no executades es reiteraran per una sola vegada i es concedirà a les persones interessades el mateix termini que originalment tenien per dur-les a terme. Un cop transcorregut aquest sense que l'ordre sigui acatada, s'ha de procedir tal com preveu l'article 153 d'aquesta llei.

***Disposició transitòria desena. Procediment extraordinari d'incorporació a l'ordenació d'edificacions existents en sòl rústic***[10]

*1. Les edificacions existents en sòl rústic respecte de les quals a l'entrada en vigor d'aquesta llei ja no procedís adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística, per manifesta prescripció de la infracció segons la normativa d'aplicació, es podran incorporar a l'ordenació en el termini màxim de tres anys, amb tots els drets i deures inherents a les obres realitzades amb llicència.*

*Per a l'aplicació de l'anterior en sòls inclosos dins l'àmbit de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, s'entendrà que ha prescrit la infracció si s'acredita l'existència de l'edificació amb anterioritat a dia 10 de març de 1991, sempre que no s'hi hagi efectuat amb posterioritat un canvi d'ús.*

*A aquests efectes, el procediment se substanciarà per la persona interessada davant l'ajuntament corresponent, on se sol·licitarà la legalització juntament amb la documentació gràfica i escrita relativa a l'edificació en el seu estat real i projecte d'incorporació de mesures d'adequació a les condicions generals d'integració ambiental i paisatgística que l'ordenació, en el seu cas i als efectes d'aquesta incorporació, estableixi, sense que els siguin d'aplicació els paràmetres i les condicions urbanístiques aplicables amb caràcter general a les edificacions en sòl rústic.*

*Als únics efectes d'aplicar el procediment previst a aquesta disposició, quan l'edificació que es pretén legalitzar tengui un ús prohibit, l'inici del còmput del termini de prescripció pel que fa a la infracció per a aquest ús s'entendrà iniciat en el moment en què s'acrediti la seva implantació. Aquesta mateixa regla s'aplicarà als casos d'edificacions que hagin estat objecte de canvi d'ús amb posterioritat a la seva construcció.*

*2. L'anterior incorporació no resultarà d'aplicació a les edificacions que, d'acord amb el planejament vigent, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament o quan en les edificacions es desenvolupin activitats subjectes a la prèvia declaració d'interès general.*

*Així mateix, no resultarà d'aplicació a aquelles edificacions existents situades en domini públic i en les servituds derivades de la legislació de costes.*

*3. La legalització restarà subjecta al pagament de les mateixes taxes i dels mateixos imposts prevists a la normativa per a les noves edificacions. Així mateix, la persona interessada haurà d'abonar a l'ajuntament una prestació econòmica. Les quantitats ingressades per aquest concepte s'han de destinar a l'adquisició, la recuperació, la protecció i la gestió sostenible d'espais i recursos naturals o la seva incorporació al patrimoni municipal de sòl.*

*La prestació econòmica a què es refereix el paràgraf anterior es fixarà per aplicació dels següents percentatges al cost d'execució material de l'edificació legalitzada que es fixi a l'expedient de legalització:*

*a) El 15%, si la legalització es realitza en el primer any de la vigència d'aquest procediment.*

[10] La DA única del DL 1/2016, de 12 de gener, esmentat en la nota 1, estableix que les previsions contingudes en aquesta DT no seran aplicables en tot el territori de les Illes Balears fins que no s'aprovi la modificació de la Llei 2/2014, o com a màxim fins al 31 de desembre de 2017, si abans no s'ha fet efectiva l'esmentada modificació.

*b) El 20%, si es realitza en el segon any.*

*c) El 25%, si es realitza en el tercer any.*

*4. Aquesta disposició entrarà en vigor una vegada que, en l'àmbit insular respectiu, s'hagi adoptat acord plenari del consell insular per majoria absoluta. Aquest acord plenari es publicarà en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i el termini de tres anys a què es refereix l'apartat 1 de la present disposició començarà a comptar a partir de la dita publicació.*

**Disposició transitòria onzena. Publicitat telemàtica del planejament urbanístic i suport digital**

Els consells insulars i els ajuntaments han de possibilitar la consulta efectiva als ciutadans i ciutadanes dels instruments de planejament territorial, urbanístic o de gestió urbanística per mitjans telemàtics, dins del termini de dos anys a comptar des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, excepte quan es tracti de municipis de menys de 5.000 habitants, per als quals el termini ha de ser de cinc anys. Així mateix s'ha de promoure el suport digital en la tramitació de planejaments, en especial les còpies, en substitució del suport paper.

## DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA ÚNICA

1. Queden derogades les disposicions:

a) La Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística.

b) La Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

c) La Llei 6/1993, de 23 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions elèctriques a les condicions històricoambientals dels nuclis de població.

d) La disposició transitòria quinzena de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i mesures tributàries.

e) L'article 7.bis de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears.

f) Els capítols I i II, els articles 14 i 15, les disposicions addicionals primera i quarta i la disposició transitòria cinquena de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per al desenvolupament urbanístic sostenible.

g) L'article 37 de la Llei 8/2004, de 23 de desembre, de mesures tributàries, administratives i de funció pública.

h) L'article 3 de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió.

i) La Llei 6/1988, de 25 de maig, per la qual es modifica l'apartat 6 de l'article 228 de la Llei de sòl.

j) El Decret Llei 4/2013, de 21 de juny, de regulació provisional de les noves edificacions en nuclis residencials sense xarxa de sanejament.

k) L'apartat 1 de l'article 185 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.

2. Queden derogats els apartats 1, 2 i 4 de la disposició addicional tercera de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per al desenvolupament urbanístic

sostenible, els quals modificaven els articles 29.1 segon paràgraf, 44.3 i 96.4 de la Llei 11/2006, recuperant-se la vigència anterior a l'aprovació del Decret Llei 2/2012, de 17 de febrer, de mesures urgents per al desenvolupament urbanístic sostenible.

3. Queden derogades, així mateix, totes les disposicions de caràcter general del mateix rang que aquesta llei o d'un rang inferior que s'oposin al que estableix aquesta norma.

## DISPOSICIONS FINALS

### Disposició final primera. Desplaçament d'aplicació a les Illes Balears de legislació estatal supletòria

La normativa que s'indica a continuació deixa de ser aplicable a les Illes Balears, llevat de les determinacions que tinguin caràcter de normativa bàsica o una altra categoria normativa reservada a la competència de l'Estat:

a) El Reial Decret 1346/1976, de 9 abril, que aprova el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana.
b) El Reial Decret Llei 3/1980, de 14 de març, de promoció de sòl i agilitació de la gestió urbanística.
c) El Reial Decret Llei 16/1981, de 16 octubre, d'adaptació dels plans generals d'ordenació.
d) El Reial Decret 2187/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de disciplina urbanística, llevat dels preceptes que s'indiquen en la disposició final tercera.
e) El Decret 1006/1966, de 7 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de reparcel·lacions de sòl afectat per plans d'ordenació urbana.

### Disposició final segona. Desplegament reglamentari

1. S'autoritza els consells insulars per:

a) Desplegar reglamentàriament, totalment o parcialment, aquesta llei.
b) Dictar les disposicions reglamentàries necessàries per complir les remissions que aquesta llei fa a normes d'aquest caràcter.

2. Sens perjudici del que estableix l'apartat 1 anterior, s'autoritza el Govern de les Illes Balears a desplegar reglamentàriament:

a) L'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.
b) La regulació relativa a l'estandardització i normalització dels instruments de planejament, gestió i execució urbanística d'acord al fixat a la disposició addicional segona anterior.

3. L'Arxiu d'urbanisme de les Illes Balears té per objecte facilitar la publicitat de la totalitat dels instruments en vigor de planejament urbanístic, i n'ha de permetre la consulta pública, tant de forma presencial, com per mitjans telemàtics.

4. Amb integració de la documentació que conforma l'Arxiu de planejament, el Govern de les Illes Balears ha de desenvolupar i gestionar un sistema d'informació territorial de la comunitat autònoma amb la col·laboració dels consells insulars, els ajuntaments i la resta d'administracions públiques i els seus òrgans instrumentals, que inclogui un sistema d'informació geogràfica amb les dades i informacions necessàries

per conèixer de forma actualitzada els processos i les situacions de canvi que es produeixen en el territori.

Així mateix, en col·laboració amb l'Administració General de l'Estat i en els termes de la legislació estatal, ha de promoure la formació i l'actualització d'un sistema públic general i integrat d'informació sobre sòl i urbanisme, i ha de procurar igualment la compatibilitat i la coordinació amb la resta de sistemes d'informació, particularment amb el cadastre immobiliari.

**Disposició final tercera. Legislació aplicable amb caràcter supletori**

La normativa que s'indica a continuació continua sent aplicable a les Illes Balears, supletòriament i en tot allò que sigui compatible amb aquesta llei i la resta de disposicions vigents, mentre no la desplaci el desplegament reglamentari a què es refereix la disposició final segona:

a) El Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament.
b) El Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística.
c) Els articles 18 a 28 del Reial Decret 2187/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de disciplina urbanística, en tot allò que afecti la tramitació dels expedients de ruïna de les construccions.
d) El Decret 635/1964, de 5 de març, pel qual s'aprova el Reglament d'edificació forçosa i registre municipal de solars.

**Disposició final quarta. Entrada en vigor de la llei**

Aquesta llei entrarà en vigor al cap de dos mesos d'haver estat publicada en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.