

AVANTPROJECTE DE LLEI REGULADORA DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA EN LES ILLES BALEARS.

TÍTOL PRELIMINAR DISPOSICIONS GENERALS

- | | |
|-------------------|---|
| Article 1. | Objecte de la Llei. |
| Article 2. | Contingut competencial de l'ordenació urbanística. |
| Article 3. | Finalitats de l'ordenació urbanística. |
| Article 4. | Principis de l'acció pública amb repercussió territorial. |
| Article 5. | Règim de l'ordenació urbanística. |
| Article 6. | Participació ciutadana. |

TÍTOL I EL RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

- | | |
|--------------------|-------------------|
| Article 7. | Classes de sòl. |
| Article 8. | Sòl urbà |
| Article 9. | Sòl urbanitzable. |
| Article 10. | Sòl rústic. |

CAPÍTOL II. EL RÈGIM DE LES DIFERENTS CLASSES DE SÒL

SECCIÓ 1ª . CONTINGUT URBANÍSTIC DE LA PROPIETAT DEL SÒL

- | | |
|--------------------|--|
| Article 11. | Delimitació del contingut urbanístic del dret de propietat del sòl. |
| Article 12. | Contingut urbanístic legal del dret de propietat del sòl: drets generals. |
| Article 13. | Contingut urbanístic legal del dret de propietat del sòl: drets en sòl rústic i urbanitzable sense ordenació urbanística detallada. |
| Article 14. | Contingut urbanístic legal del dret de propietat del sòl: drets en sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada i sòl urbà consolidat. |
| Article 15. | Contingut urbanístic legal del dret de propietat del sòl: drets en sòl urbà consolidat. |
| Article 16. | Contingut urbanístic legal del dret de propietat del sòl: deures generals. |

- Article 17.** Contingut urbanístic legal del dret de propietat del sòl: deures en sòl urbanitzable i sòl urbà consolidat.
- Article 18.** Contingut urbanístic legal del dret de propietat del sòl: deures en sòl urbà consolidat.
- Article 19.** Contingut urbanístic legal del dret de propietat del sòl: relació entre drets i deures.
- Article 20.** Caràcter real dels deures de la propietat del sòl.
- Article 21.** Principis generals del règim urbanístic legal de la propietat del sòl.

SECCIÓ 2ª . RÈGIM URBANÍSTIC OBJECTIU DEL SÒL

SUBSECCIÓ 1ª . RÈGIM DE SÒL RÚSTIC

- Article 22.** Sòl rústic comú: actes i usos autoritzables amb caràcter general.
- Article 23.** Sòl rústic comú: actes i usos autoritzables pels instruments d'ordenació del territori i el planejament urbanístic.
- Article 24.** Sòl rústic d'especial protecció: actes i usos autoritzables.
- Article 25.** Contingut, abast i requisits dels usos i les activitats i construccions permissibles o autoritzables.
- Article 26.** Condicions de realització dels actes d'aprofitament.
- Article 27.** Formalització i inscripció dels deures i les càrregues urbanístics.
- Article 28.** Invalidesa dels actes de qualificació i autorització.
- Article 29.** Qualificació urbanística.
- Article 30.** Concurs sobre localització i característiques per a la legitimació de certs actes d'iniciativa particular.
- Article 31.** Requisits dels actes d'ús i aprofitament urbanístics.
- Article 32.** Vinculació real de les superfícies corresponents a les obres, edificacions, construccions i instal·lacions.
- Article 33.** Contingut i procediment de la qualificació urbanística per a actes promoguts per particulars.
- Article 34.** Qualificació urbanística per a actes promoguts per les Administracions públiques.
- Article 35.** Condicions legals mínimes i vigència i caducitat de les llicències municipals.

SUBSECCIÓ 2ª . RÈGIM DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

- Article 36.** Règim del sòl urbanitzable sense ordenació urbanística detallada.
- Article 37.** Règim del sòl urbanitzable amb ordenació detallada.
- Article 38.** Règim del sòl urbà
- Article 39.** Àrees de repartiment.
- Article 40.** Determinació i càlcul de l'aprofitament mig.
- Article 41.** Coeficients correctors d'ús i tipologies.

CAPÍTOL III. PARCEL·LACIONS I REPARCEL·LACIONS

- Article 42.** Parcel·lació de terrenys.
Article 43. Indivisibilitat d'unitats rústiques, parcel·les i solars.
Article 44. Règim de les parcel·lacions .
Article 45. Reparcel·lació.
Article 46. Règim de la reparcel·lació.
Article 47. Criteris per a la reparcel·lació.
Article 48. Reparcel·lació econòmica.
Article 49. Reparcel·lació voluntària i forçosa.

TÍTOL II ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CAPÍTOL I. DETERMINACIONS LEGALS I REGLAMENTÀRIES

- Article 50.** Determinacions legals generals.
Article 51. Determinacions d'ordenació de directa aplicació.
Article 52. Determinacions reglamentàries: les Normes Urbanístiques Generals.
Article 53. Determinacions reglamentàries: les Instruccions Insulars d'Ordenació Urbanística.
Article 54. Ordenances municipals de policia de la construcció.

CAPÍTOL II. PLANEJAMENT URBANÍSTIC

SECCIÓ 1A. INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT

- Article 55.** Règim de l'exercici de la potestat de planejament.
Article 56. Instruments d'ordenació urbanística.
Article 57. Plans Generals Municipals: funció.
Article 58. Plans Generals Municipals: contingut.
Article 59. Plans Parcial d'Ordenació.
Article 60. Plans Especials d'Ordenació.
Article 61. Estudis de detall.
Article 62. Catàlegs de Béns Protegits.
Article 63. Límits de la potestat de planejament: estàndards.
Article 64. Contingut documental mínim dels plans d'ordenació urbanística.
Article 65. Competències per a la formació i aprovació del planejament urbanístic.

SECCIÓ 2ª . APROVACIÓ I ELS SEUS EFECTES ; PUBLICACIÓ ; VIGÈNCIA I INNOVACIÓ DELS INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT

Article 66.	Formulació dels instruments de planejament.
Article 67.	Suspensió de l'atorgament de llicències.
Article 68.	Estudis previs.
Article 69.	Avanços dels instruments de planejament.
Article 70.	Tramitació del planejament urbanístic.
Article 71.	Aprovació definitiva del planejament urbanístic.
Article 72.	Efectes de l'aprovació o, en el seu cas, resolució sobre el planejament urbanístic; publicació i vigència.
Article 73.	Règim comú a la modificació i revisió de l'ordenació establerta pels plans d'ordenació urbanística.
Article 74.	Revisió del planejament urbanístic: concepte i procedència.
Article 75.	Modificació del planejament urbanístic: concepte, procedència i límits.
Article 76.	Suspensió del planejament urbanístic i de les llicències.

TÍTOL III INSTRUMENTS D'INTERVENCIÓ EN EL MERCAT DEL SÒL

CAPÍTOL I. PATRIMONIS PÚBLICS DE SÒL

Article 77.	Classes i constitució dels patrimonis públics de sòl.
Article 78.	Naturalesa dels patrimonis públics de sòl i règim dels béns.
Article 79.	Gestió dels patrimonis públics de sòl.
Article 80.	Béns i recursos integrants.
Article 81.	Reserves de terrenys.
Article 82.	Incorporació al procés urbanitzador dels terrenys objecte de reserva per als patrimonis públics de sòl.
Article 83.	Destinació dels béns integrants dels patrimonis públics de sòl.
Article 84.	Disposició sobre els béns dels patrimonis públics de sòl.
Article 85.	Reversió dels béns adquirits per als patrimonis públics de sòl.

CAPÍTOL II. DRETS DE SUPERFÍCIE

Article 86.	Finalitat i característiques del dret de superfície.
Article 87.	Concessió i règim del dret de superfície.
Article 88.	Beneficis del dret de superfície.

CAPÍTOL III. DRETS DE TEMPTEIG I RETRACTE

Article 89.	Béns subjectes als drets de tempteig i retracte i les administracions titulars d'aquests.
Article 90.	Delimitació de zones.

- Article 91.** Registre administratiu de béns subjectes als drets de tempteig i retracte.
- Article 92.** Notificació al registre administratiu de béns subjectes als drets de tempteig i retracte dels propòsits de transmissió.
- Article 93.** Caducitat dels efectes de l'exercici dels drets de tempteig i retracte i la resolució de la transmissió per incompliment.
- Article 94.** Tempteig i retracte exercits sobre transmissió consistent en permuta.
- Article 95.** Destinació dels béns adquirits.

TÍTOL IV EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

SECCIÓ 1ª .EXECUCIÓ

- Article 96.** Esferes d'actuació pública i privada.
- Article 97.** Contingut i desenvolupament de l'activitat administrativa d'execució.
- Article 98.** Direcció, inspecció i control de l'activitat privada d'execució.
- Article 99.** Actuacions urbanitzadores.
- Article 100.** Actuacions urbanístiques objecte d'específica programació.
- Article 101.** Actuacions d'urbanització mitjançant obres públiques ordinàries.
- Article 102.** Execució dels sistemes generals.
- Article 103.** Actuacions edificatòries.

SECCIÓ 2ª . ORGANITZACIÓ I ORDRE DEL DESENVOLUPAMENT DE L'EXECUCIÓ

- Article 104.** Organització temporal de l'execució del planejament urbanístic.
- Article 105.** Incompliment dels terminis màxims.

SECCIÓ 3ª . FORMES DE GESTIÓ DE L'ACTIVITAT ADMINISTRATIVA D'EXECUCIÓ

- Article 106.** Gestió pròpia i cooperativa.
- Article 107.** Gerències urbanístiques.
- Article 108.** Convenis interadministratius de col·laboració.
- Article 109.** Consorcis urbanístics.

- Article 110.** Delegació intersubjectiva de competències.
Article 111. Convenis urbanístics d'execució.

SECCIÓ 4ª . PRESSUPOSTS DE L'ACTIVITAT D'EXECUCIÓ

- Article 112.** Integritat de l'ordenació.
Article 113. Legitimació del desenvolupament de l'activitat.

SECCIÓ 5ª . PROJECTES, OBRES I CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ

- Article 114.** Projectes d'urbanització.
Article 115. Obres i càrregues d'urbanització.

CAPÍTOL II. UNITATS D'EXECUCIÓ

- Article 116.** Característiques i requisits de les unitats d'execució.
Article 117. Delimitació de les unitats d'execució.
Article 118. Béns de domini públic.

CAPÍTOL III. SISTEMES D'ACTUACIÓ

- Article 119.** Sistemes d'actuació.
Article 120. Elecció del sistema d'actuació.
Article 121. Substitució del sistema de concert.

CAPÍTOL IV. RÈGIM D'EXECUCIÓ PRIVADA DE LES ACTUACIONS URBANITZADORES

SECCIÓ 1ª . DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

- Article 122.** Sistema de concert.
Article 123. Iniciativa per a l'establiment i definició del sistema.
Article 124. Consulta prèvia preceptiva.
Article 125. Afectació real dels terrenys al compliment dels deures i obligacions del sistema de concert.

SECCIÓ 2ª . CONCERT AMB ELS PROPIETARIS PER A L'EXECUCIÓ PER COMPENSACIÓ

- Article 126 .** Formalització de la iniciativa.
Article 127. Procediment per a l'estimació de la iniciativa i aplicació del sistema.

Article 128. Desenvolupament del concert per compensació.

SECCIÓ 3A. CONCERT AMB ADJUDICATARI DE L'EXECUCIÓ

- Article 129.** Formalització de la iniciativa i d'alternatives a ella.
Article 130. Tramitació de la iniciativa i de les alternatives.
Article 131. Aprovació d'iniciativa o alternativa i adjudicació de l'execució de l'actuació urbanitzadora.
Article 132. Adjudicació preferent.
Article 133. Relacions entre l'agent urbanitzador i els propietaris.
Article 134. Garanties i responsabilitats de l'adjudicatari agent urbanitzador.
Article 135. Pagament mitjançant quotes d'urbanització.
Article 136. Règim de l'activitat d'execució.

CAPÍTOL V. RÈGIM D'EXECUCIÓ PÚBLICA DE LES ACTUACIONS

SECCIÓ 1ª . SISTEMA D'ACTUACIÓ MITJANÇANT COOPERACIÓ

- Article 137.** Sistema de cooperació.
Article 138. La resolució d'aplicació del sistema en substitució del de concert; els seus efectes.
Article 139. Definició del sistema.
Article 140. Efectes de la definició del sistema.
Article 141. Anticipació i ajornament del pagament de les despeses d'urbanització.
Article 142. Ocupació i disposició de béns i execució de les obres d'urbanització.
Article 143. Liquidació de l'actuació.

SECCIÓ 2ª . SISTEMA D'ACTUACIÓ PER EXPROPIACIÓ

- Article 144.** Sistema d'expropiació.
Article 145. Relació de propietaris i descripció de béns i drets.
Article 146. Formes de gestió del sistema.
Article 147. Gestió indirecta de l'actuació a iniciativa privada.
Article 148. Gestió indirecta de l'actuació a iniciativa pública.
Article 149. Adjudicació de la concessió.
Article 150. Preu just i el seu pagament en espècie.
Article 151. Alliberament de l'expropiació.
Article 152. Procediment per a l'expropiació.

SECCIÓ 3ª . EXECUCIÓ DELS SISTEMES GENERALS

- Article 153.** Formes d'obtenció del sòl i d'execució.
Article 154. Ocupació i, en tot cas, expropiació dels terrenys.

Article 155. Ocupació directa dels terrenys destinats a sistemes generals.

CAPÍTOL VI. ALTRES FORMES D'EXECUCIÓ

SECCIÓ 1ª . EXECUCIÓ MITJANÇANT OBRES PÚBLIQUES ORDINÀRIES

Article 156. Execució d'actuacions urbanitzadores en règim d'obres públiques ordinàries.

SECCIÓ 2ª . EXECUCIÓ EN ÀREES DE GESTIÓ INTEGRADA

Article 157. Àrees de gestió integrada.
Article 158. Efectes de la delimitació d'àrees de gestió integrada.
Article 159. Formes d'actuació a les àrees de gestió integrada.

SECCIÓ 3ª . EXECUCIÓ EN ACTUACIONS EDIFICATÒRIES

Article 160. Edificació de parcel·les, solars i , en el seu cas, unitats rústiques.
Article 161. Pressuposts de l'edificació.
Article 162. Expropiació o execució mitjançant substitució per incompliment del deure d'edificar.
Article 163. Concurs per a la substitució del propietari incomplidor.
Article 164. Incompliment de l'adjudicatari del concurs.

CAPÍTOL VII. CONSERVACIÓ D'OBRES I CONSTRUCCIONS

SECCIÓ 1ª . OBRES D'URBANITZACIÓ

Article 165. Deure de conservació de les obres d'urbanització.
Article 166. Recepció de les obres d'urbanització.

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

Article 167. Deure de conservació i rehabilitació.
Article 168. Inspecció periòdica de construccions i edificacions.
Article 169. Situació legal de ruïna.
Article 170. Ordres d'execució d'obres de conservació i obres d'intervenció.
Article 171. Àrees de reconversió territorial.
Article 172. Ruïna física imminent.

TÍTOL V EXPROPIACIÓ FORÇOSA PER RAÓ URBANÍSTICA

- Article 173.** Els supòsits expropiatoris.
Article 174. Preu just i el seu pagament en espècie; òrgan competent per a la seva fixació; avinença i la seva bonificació.
Article 175. Procediment de taxació conjunta.
Article 176. Procediment de taxació individual.
Article 177. Ocupació i inscripció en el registre de la propietat.
Article 178. Urgència en l'ocupació: requisits.
Article 179. Avinença: bonificacions.
Article 180. El jurat d'expropiació: caràcter, funció i composició.
Article 181. Motivació i notificació dels acords del jurat d'expropiació.

TÍTOL VI DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

- Article 182.** Funcions de disciplina urbanística.
Article 183. Potestats administratives i pressuposts de la disciplina urbanística.
Article 184. Col·laboració en l'exercici de les funcions de control, inspecció, protecció i sanció.

CAPÍTOL II. INSPECCIÓ URBANÍSTICA

- Article 185.** Funció inspectora.
Article 186. Personal d'inspecció.
Article 187. Visites i actes d'inspecció.

CAPÍTOL III. CONTROL PREVENTIU DE LES ACTIVITATS I ELS ACTES OBJECTE DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

- Article 188.** Règim del control de les activitats i els actes regulats per l'ordenació urbanística.

SECCIÓ 1ª . LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

SUBSECCIÓ 1ª . PRINCIPIS COMUNS A LES LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

- Article 189.** Competència per a l'atorgament de les llicències.
Article 190. Procediment general d'atorgament de llicències.
Article 191. Integració del règim urbanístic i el d'activitats classificades o subjectes a avaluació d'impacte ambiental.
Article 192. Efectes de les llicències.
Article 193. Prestació provisional de serveis per les empreses subministradores.

SUBSECCIÓ 2ª . LICÈNCIA D'OBRES

- Article 194.** Actes subjectes a llicència d'obres.
Article 195. Procediment específic d'atorgament de la llicència d'obres.
Article 196. Projecte tècnic d'obres.
Article 197. Contingut de les llicències.
Article 198. Mesures d'agilització.
Article 199. Informació i publicitat sobre obres.

SUBSECCIÓ 3ª . LICÈNCIES D'OCUPACIÓ, ÚS, OBERTURA I FUNCIONAMENT

- Article 200.** Llicència d'usos i activitats.
Article 201. Contingut de les llicències.
Article 202. Responsabilitat dels tècnics redactors de projectes.

SECCIÓ 2ª . AUTORITZACIÓ D'OBRES, USOS O INSTAL·LACIONS PROVISIONALS O TEMPORALS

- Article 203.** Règim d'autorització d'obres, usos o instal·lacions provisionals o temporals

SECCIÓ 3ª . TRÀMIT DE CONSULTA

- Article 204.** Consulta substitutiva de la llicència d'obres.

CAPÍTOL IV. ORDRES D'EXECUCIÓ

- Article 205.** Règim de l'ordre d'execució.

CAPÍTOL V. PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

SECCIÓ 1ª . MESURES PROVISIONALS

- Article 206.** Suspensió d'actuacions il·legals.
Article 207. Suspensió d'actuacions emparades per títol administratiu il·legal.
Article 208. Actuacions il·legals ja finalitzades.
Article 209. Multes coercitives en cas de no compliment voluntari.

SECCIÓ 2ª . LEGALITZACIÓ I, EN EL SEU CAS, DEMOLICIÓ I PROHIBICIÓ D'OBRES I USOS IL·LEGALS

- Article 210.** Restauració de l'ordre pertorbat o infringit.
Article 211. Procediment.
Article 212. Execució de la demolició, reconstrucció o prohibició definitiva d'usos.
Article 213. Intervenció del consell insular.
Article 214. Innovació del planejament.

SECCIÓ 3ª . RESTAURACIÓ DE L'EFECTIVITAT DE L'ORDENACIÓ DEL TERRITORI I LA URBANÍSTICA.

- Article 215.** Operacions de restauració de l'ordenació urbanística.

SECCIÓ 4ª . MESURES COMPLEMENTÀRIES

- Article 216.** Prestació de serveis i subministres a edificacions.
Article 217. Publicitat d'urbanitzacions.

SECCIÓ 5 ENA. RELACIÓ ENTRE LES MESURES DE PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT I LES SANCIONS DE LES INFRACCIONS

- Article 218.** Protecció de la legalitat i procediment sancionador.
Article 219. Imposició de la sanció i reposició de la realitat física alterada.

CAPÍTOL VI. INFRACCIONS I SANCIONS URBANÍSTIQUES

SECCIÓ 1ª . DEFINICIÓ I CLASSES

- Article 220.** Infracció urbanística.
Article 221. Conseqüències legals de les infraccions urbanístiques.
Article 222. Sancions urbanístiques.

SECCIÓ 2ª . PRESCRIPCIÓ

- Article 223.** Prescripció de les infraccions.
Article 224. Prescripció de les sancions.

SECCIÓ 3ª . SUBJECTES RESPONSABLES

- Article 225.** Subjectes responsables de les infraccions urbanístiques.
Article 226. Mort o extinció de les persones responsables de les infraccions.

SECCIÓ 4ª . CIRCUMSTÀNCIES AGREUJANTS I ATENUANTS

- Article 227.** Graduació de la responsabilitat.

SECCIÓ 5ENA. CONCURRÈNCIA D'INFRACCIONS, SANCIONS I PROCEDIMENTS I PREJUDICIALITAT PENAL

- Article 228.** Determinació de la sanció.
Article 229. Infraccions concurrents.
Article 230. Prohibició de doble sanció per una mateixa infracció.
Article 231. Prejudicialitat penal i infracció de normativa administrativa diferent.

SECCIÓ 6ENA. TIPUS I CLASSES D'INFRACCIONS URBANÍSTIQUES

- Article 232.** Infraccions urbanístiques.
Article 233. Infraccions urbanístiques molts greus, greus i lleus.

SECCIÓ 7ENA. DETERMINACIÓ DE LA SANCIÓ CONSISTENT EN MULTA

- Article 234.** Regles per a la determinació de la multa.

SECCIÓ 8ENA. COMPETÈNCIA I PROCEDIMENT

- Article 235.** Competència.
Article 236. Procediment.
Article 237. Pagament i recaptació de les multes.

- Article 238.** Suspensió de l'execució de la multa.
Article 239. Destinació de l'import de les multes imposades.

SECCIÓ 9ENA. RÈGIM JURÍDIC

- Article 240.** Anul·lació de l'acte administratiu d'autorització.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

- Primera.** Manteniment de la classificació existent per a terrenys compresos a la zona litoral.
Segona. Règim especial dels nuclis rurals tradicionals o preexistents.
Tercera. Superfícies mínimes per a l'ús d'habitatge unifamiliar en sòl rústic.
Quarta. Actes de disposició que impliquin parcel·lació.
Cinquena. Consideració legal de determinades operacions urbanístiques.
Sisena. La situació legal de fora d'ordenació.
Setena. Actualització de la quantia de les multes.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

- Primera.** Disposicions d'immediata aplicació.
Segona. Disposicions d'immediata aplicació sobre règim urbanístic del sòl i execució del planejament.
Tercera. Plans i instruments existents en el moment d'entrada en vigor d'aquesta Llei.
Quarta. Plans i instruments en curs d'execució.
Cinquena. Plans i instruments en curs d'aprovació en el moment d'entrada en vigor d'aquesta Llei.
Sisena. Resta de plans i instruments.
Setena. Adaptació dels plans i instruments a aquesta Llei.
Vuitena. Conservació d'urbanitzacions.
Novena. Legislació desplaçada i transitòriament aplicable amb caràcter supletori.

DISPOSICION DEROGATÒRIA ÚNICA

DISPOSICIONS FINALS

- Primera.** Desenvolupament reglamentari.
Segona. Entrada en vigor.