

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

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

Les característiques naturals de les Illes Balears situen en un primer pla el valor que posseeix el territori i, en particular, el sòl, en tant que recurs natural escàs, com a suport dels ecosistemes i de les activitats humanes. L'esmentat valor es troba incorporat en el propi ordre constitucional, en els articles 45 i 47, en referir-se tant al dret a gaudir d'un medi ambient adequat per al desenvolupament personal com al dret a gaudir d'un habitatge digne. En aquest sentit, és una responsabilitat ineludible per a les institucions d'autogovern d'aquesta comunitat promoure l'exercici i gaudi d'aquests drets, en el marc d'aquells valors superiors que proclama l'article 9 de l'Estatut d'Autonomia: la llibertat, la justícia, la igualtat i el progrés socio-econòmic. Aquesta responsabilitat es reafirma en el fet que la competència en matèria d'ordenació urbanística i habitatge l'exerceix la nostra comunitat des del seu origen i de forma exclusiva.

Sens dubte existeix a la nostra comunitat una especial sensibilització respecte del seu territori i de les activitats que en ell s'hi desenvolupen. Això és degut, en primer lloc, a que es tracta d'un patrimoni natural i cultural propi i necessari per mantenir la seva qualitat de vida, no només en el futur més immediat sinó en el de les properes generacions. Però, en segon lloc, per la important imbricació que juga aquest recurs en l'economia, principalment al turisme, del qual és una matèria primera indispensable. D'aquí l'important consens social que hi ha a les illes en el desenvolupament d'una política sostenible i respectuosa amb el medi ambient. Consens que s'evidencia en la rellevància, no només de les grans decisions polítiques, sinó també de totes i cada una de les decisions que n'impliquen una utilització concreta d'una porció de terreny.

D'altra banda, la consciència sobre la importància del territori com a suport de les activitats dels ciutadans de les illes, determina la configuració d'una política social i econòmica compromesa amb el progrés i la solidaritat que, al seu torn, és sensible a la fragilitat del mitjà físic on ha de desenvolupar-se. Aquest model de desenvolupament sostenible es fonamenta, idò, en la utilització racional dels recursos naturals de forma que es permeti la seva preservació i el control del desenvolupament urbanístic, que ha de resultar harmonitzable no només amb l'explotació dels esmentats recursos, sinó també amb la producció de recursos de caràcter social que la pròpia societat pot donar-se.

A més de l'ús racional i sostenible dels recursos naturals, aquest model de desenvolupament implica la conjunció del progrés social i econòmic amb el

principi de la solidaritat proclamat pel propi Estatut d'Autonomia en el seu article 9. Aquesta conjunció s'estructura en un doble vessant. Per una part, en l'elaboració de polítiques socials i econòmiques que han de promoure una millora de la qualitat de vida que abasti a tots els ciutadans. L'objectiu ha de centrar-se, idò, en la remoció d'aquells obstacles que impedeixen l'accés a les condicions vitals bàsiques per al desenvolupament personal de cada un. Sens dubte que, entre aquestes condicions, es troba en un lloc prominent el dret a gaudir d'un habitatge digne.

D'altra banda, la conjunció entre progrés social-econòmic i solidaritat cap situar-la des de la perspectiva de les desigualtats territorials i, sobretot, des del punt de vista de les relacions interinsulars. Resulta, idò, una obligació dels poders públics promoure'n una política que tendeixi a l'equilibri interterritorial, no només interinsular sinó també en les àrees amb diferent nivell de desenvolupament dins de cada una de les illes. Això sense perjudici del fet diferencial insular i de la seva opció en el desenvolupament d'un model social, econòmic i territorial propi, encara que perfectament harmonitzable amb el comú de totes les illes.

Des d'aquesta perspectiva, idò, aquesta llei culmina una evolució legislativa, l'objectiu de la qual ha estat establir les directrius polítiques i facilitar els instruments precisos per aconseguir aquest model social i territorial que s'ha exposat. En aquest sentit, neix amb la pretensió d'aconseguir una ordenació urbanística que, per primera vegada, estigui completament adaptada a la realitat social i econòmica de les illes. Aquesta pretensió es concreta en objectius específics que es desenvolupen al llarg de la llei.

En primer lloc, cap situar la creació d'uns instruments d'ordenació urbanística propis, que culminen el model territorial configurat pels instruments d'ordenació del territori. Aquests instruments són els que permetran considerar les peculiaritats pròpies de les illes, especialment referent a l'ordenació específica de les àrees turístiques i a la conservació i millora del paisatge, el medi natural i urbà. Així mateix, la llei neix amb vocació de ser un instrument apropiat per facilitar el canvi de model territorial cap a la sostenibilitat i la contenció dels creixements urbanístics desenvolupistes del passat.

En segon lloc, es posen a les mans de les administracions públiques diferents instruments per possibilitar el desenvolupament d'una política d'habitatge, establint mecanismes de control del preu del sòl i fomentant la construcció d'habitatges subjectes a règims de protecció oficial o de límits en el preu de venda o lloguer, tant de promoció privada com pública.

I, per últim, s'estableixen diferents instruments per garantir la conservació del nostre patrimoni cultural, facilitant a la vegada la intervenció en aquells nuclis especialment degradats a fi de procedir a la seva millora i adequació a les finalitats a les quals es destinen.

II

Aquesta llei suposa un pas molt important dins de l'evolució de l'ordenament de les Illes Balears des de la seva constitució en comunitat autònoma.

Les primeres mesures legals, al llarg de la dècada dels anys vuitanta, i deixant a part, donada la seva importància i futur desenvolupament, la Llei 8/1987 d'ordenació territorial de les Illes Balears, es varen centrar en les qüestions de major constrenyiment de la política urbanística, com la Llei 8/1988, d'1 de juliol, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació o la Llei 10/1989, de 2 de novembre, de substitució de planejament urbanístic municipal. Les adoptades en la següent dècada aborden ja decididament, les més nuclears del respecte de l'ordenació urbanística. Entre aquestes, destaquen sobre la resta la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció i la Llei 6/1997, de 8 de juliol del sòl rústic de les Illes Balears.

Això no obstant, encara essent abundant la producció legislativa en matèria urbanística, la situació de l'ordenació jurídica autonòmica resultant dista, a dia d'avui, de poder considerar-se satisfactòria. Les raons són diverses:

Per de sobte, la pluralitat de normes autonòmiques d'objecte limitat o parcial, unida a la inestabilitat de l'ordenament jurídic general estatal, generada sobretot a partir de la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de març, n'han determinat una situació caracteritzada per la suma de normes de diferent origen, temps, objecte, caràcter i abast. Això ha suposat l'aparició de seqüeles inevitables, minvant la facilitat i seguretat tant del coneixement mateix, com, conseqüentment, de l'execució i aplicació del Dret urbanístic, desincentivant, a més, l'actualització dels instruments urbanístics, especialment el planejament municipal.

D'altra banda, i encara que l'expressada pluralitat normativa no presentés els inconvenients esmentats, és clar que el procés urbanístic pateix, a les Illes Balears, a conseqüència de la falta de plasmació en una llei d'una de completa i coherent política autonòmica. En lloc d'això, els diferents poders públics de la comunitat autònoma a les seves diferents instàncies territorials han hagut de formular-la en el seu propi àmbit competencial, sense l'auxili d'aquesta norma amb vocació de globalitat.

A tot això se suma la dificultat que representa l'asimetria entre l'evolució de l'ordenació urbanística i la de l'ordenació del territori, que està aconseguint el seu perfeccionament al punt d'estar, actualment, en procés la formulació i aprovació dels Plans Territorials Insulars. Aquesta asimetria comporta el risc d'erosionar l'eficàcia del model territorial previst als instruments d'ordenació del territori, en tant que depèn, de forma ineludible per aconseguir els seus objectius, de l'ordenació urbanística.

La necessitat de sintonització d'aquests dos sistemes d'ordenació física adquireix major intensitat si cap, si es consideren les necessitats de les polítiques sectorials, especialment la turística, la medioambiental i la d'infraestructures.

En qualsevol cas i per últim, la recent evolució de l'ordenació general estatal a partir de l'esmentada Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, ha privat de la seva consistència i viabilitat a la política legislativa duta a terme a la comunitat autònoma, en ser aquesta una regulació centrada sobretot en aspectes parcials que s'assentaven sobre el fons comú proporcionat per l'ordenació estatal. La indicada Sentència, al declarar inconstitucional i nul, fonamentalment per raó competencial, la major part del contingut dispositiu del text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 1992 recuperà com a «text urbanístic» general de referència el text refós de la mateixa Llei de 1976.

Com a conseqüència també de l'esmentada sentència, la legislació estatal pertinent en la matèria –avui continguda en la Llei 6/1998, de 13 d'abril, de règim del sòl i valoracions- ha quedat reconduïda a la funció de marc de l'autònoma, pròpiament urbanística. Se centra doncs, aquella, en la fixació de les condicions bàsiques de l'exercici del dret de propietat del sòl, el règim de valoració d'aquest i determinats extrems de l'expropiació, fins a l'adaptació a la matèria del sistema de responsabilitat patrimonial de l'Administració pública. La constitucionalitat de la indicada Llei, amb aquesta funció, ha quedat establerta ja, en els termes fixats en seua interpretativa per la Sentència 164/2001, d'11 de juliol del propi Tribunal Constitucional.

Es vol dir, idò, que en l'actualitat no només estan donades les condicions de clarificació del camp propi en el qual la comunitat autònoma de les Illes Balears pot exercir la seva plena competència en matèria d'urbanisme, sinó que aquest exercici –per a la definició d'un sistema urbanístic propi complet- constitueix una necessitat que el legislador està cridat a satisfer.

Aquesta Llei tradueix així l'exercici de la competència legislativa exclusiva que sobre la totalitat de l'urbanisme té assumida la comunitat autònoma de les Illes Balears conforme a l'apartat 3 de l'article 10 del seu Estatut d'Autonomia. La regulació que conté pretén, així, erigir-se en la norma central i de referència per a l'activitat urbanística, en coordinació amb la de l'ordenació del territori regulada actualment per la Llei 14/2001, de 21 de desembre. Regulació plena, acabada i completa de la matèria conforme a les opcions pròpies adaptades a les característiques específiques de les Illes Balears, però inscrita en el marc que per a ella dibuixa la ja esmentada Llei estatal 6/1998, de règim del sòl i valoracions.

L'entrada en vigor d'esta Llei suposa, idò, el desplaçament de la legislació estatal urbanística en vigor per a la seva aplicació exclusivament amb el caràcter de Dret supletori.

La vocació de regulació completa de l'urbanisme assegura, a més, la connexió adequada amb les normes sectorials amb rellevància urbanística, especialment la turística i la medioambiental. D'altra banda, amb això s'aconsegueix també una important simplificació del panorama legislatiu com a conseqüència de la substitució completa i conseqüent derogació en bloc de cinc Lleis del Parlament de les Illes Balears enumerades en la disposició derogatòria única. Folga ponderar l'efecte beneficiós, per clarificador, que, en tots els ordres, representa sens dubte aquest efecte en l'ordenament propi.

III

La Llei delinea en el seu títol preliminar les línies definitòries de la regulació completa de l'ordenació urbanística. La concepció d'aquesta regulació apareix marcada per dues notes clau: la primera fa referència al caràcter que li imprimeixen els valors i principis assentats en els articles 45, 46 i 47 de la Constitució i els de solidaritat i equilibri interterritorial sense perjudici del fet diferencial insular al qual es refereix l'article 58.5 de l'Estatut d'Autonomia; i la segona a la configuració com a activitat de desenvolupament de l'ordenació de territori, que en tot cas ha de respectar.

De conformitat amb la tradició de l'ordenació urbanística i sens dubte amb l'ordre constitucional, l'ordenació urbanística es qualifica com a funció pública, el que vol dir responsabilitat indeclinable dels poders públics. Responsabilitat que s'estén tant a la disposició, organització, direcció i control de la utilització del sòl (inclosos el subsòl i el vol, així com, en el necessari, el litoral) i a l'execució dels processos de transformació del sòl amb la finalitat d'aprofitament urbanístic.

La qualificació de l'ordenació urbanística com a funció pública obliga a una delimitació clara de les esferes d'actuació pública i privada acord amb les característiques específiques de la matèria i, els valors socials dels temps; delimitació d'esferes que, d'altra banda, tampoc constitueix una novetat en l'ordenament urbanístic, arrencant tot just que de la Llei del sòl i ordenació urbana de 1956. D'aquí la reserva en tot cas a les Administracions públiques del nucli d'activitats relatives a l'exercici de la potestat de planejament i d'aprovació de qualssevol instruments d'execució de l'ordenació urbanística, així com de les que impliquin exercici d'autoritat.

A partir d'aquest nucli, s'atribueix als subjectes privats la possibilitat d'iniciativa en el desenvolupament de les activitats d'ordenació urbanística i de subscripció amb les Administracions públiques de convenis urbanístics per a la seva participació en elles. A més, s'obre el camp de l'execució del planejament urbanístic a la intervenció dels subjectes privats. D'aquesta forma es predetermina una delimitació de les esferes d'actuació pública i privada en l'execució del planejament.

La intervenció de la iniciativa privada en el procés urbanístic és independent de la participació ciutadana en l'ordenació urbanística, encara que guardi relació amb ella.

Aquesta participació, donada la naturalesa de l'expressada ordenació i la seva transcendència per a la convivència social, es dissenya de la manera més àmplia i generosa possible, a fi de fer efectiu d'aquesta manera el dret fonamental a participar, fins i tot directament, en els assumptes públics proclamat en l'article 23 de la Constitució i que té una específica traducció en el procediment de presa de decisions administratives en l'article 105 de la mateixa norma fonamental.

IV

El títol primer del text legal està dedicat al règim urbanístic del sòl, la regulació del qual, mantenint-se, sense dubte, dins del marc comú determinat per les condicions bàsiques garantitzadores de la igualtat en l'exercici del dret de propietat establertes en la Llei estatal 6/1998, de règim del sòl i valoracions, atén especialment a les característiques del territori de les Illes Balears.

El títol regula de forma diferenciada, en tot cas, la classificació del sòl i els seus respectius règims legals de la propietat, el règim urbanístic al qual queda subjecte des de la Llei en tot cas el concret sòl segons la seva classificació urbanística i, finalment, el règim propi dels actes de disposició sobre el sòl consistents en la seva parcel·lació o reparcel·lació, qualsevol que sigui la classificació.

La classificació del sòl s'ordena sobre la base de les tres classes –urbà urbanitzable i rústic– previstes en la legislació estatal i també seguint aquesta, les subdivideix en categories. Es tracta d'un aspecte molt important, tota vegada que del seu joc depèn la concreció última del règim urbanístic de la propietat a la qual queden vinculats els terrenys concrets. D'aquesta sort la classe de sòl urbà es desglossa en les categories de sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat i la classe de sòl rústic en les de sòl rústic comú i sòl rústic d'especial protecció.

La classificació es reserva al planejament urbanístic municipal general, però en concurrència amb l'ordenació del territori. Aquesta concurrència implica tant la possibilitat de l'establiment pels instruments d'ordenació del territori de determinacions vinculants i, per tant, condicionants de la classificació municipal, com la reserva per la legislació d'ordenació territorial als esmentats instruments de la classificació directa de sòl amb plena eficàcia urbanística.

Els criteris de la classificació del sòl responen als predeterminats amb caràcter general. L'adscripció a la classe de sòl urbà depèn de la realitat (legítima) que sigui objecte d'ordenació a través del planejament i, per tant, de la urbanització real dels terrenys, és a dir, la seva pertinença a una trama urbana per efecte, bé de l'execució correcta del planejament urbanístic immediatament anterior, bé del procés urbanístic històric.

La ulterior adscripció, dins del sòl urbà a les categories de sòl consolidat i no consolidat depèn, a la vegada, del grau de consolidació de la urbanització determinant de la classificació. La categoria de sòl urbà consolidat queda circumscrita a aquella part de la classe de sòl que present un grau d'urbanització que es mogui dins dels extrems de consolidació total per la urbanització (existència de solars) i consolidació suficient com per possibilitar l'edificació mitjançant obres purament accessòries d'urbanització o simplement completar les existents. D'aquí que tots els terrenys de sòl urbà que ho siguin únicament en virtut de la consolidació per l'edificació, els que tinguin encara de la urbanització en grau suficient per a la seva adscripció a l'anterior categoria i els que comptin amb una urbanització considerada obsoleta, hagin de quedar adscrits a la categoria de sòl no consolidat.

L'adscripció de terrenys a la classe de sòl urbanitzable és, a diferència de la de l'urbà una decisió de futur respecte d'un sòl que presenta encara les característiques pròpies del sòl no transformat per la mà d'home. El criteri de classificació és plenament conforme amb la legislació general en la mesura que juga necessàriament entre el resultat de l'aplicació dels criteris corresponents a la classe de sòl urbà i de sòl rústic.

És a dir, només pot pertànyer i alhora ha de pertànyer a aquesta classe, el terreny que no ha estat adscrit a alguna de les altres dues. La formulació d'aquest criteri obeeix a les exigències pròpies de la utilització racional del recurs natural escàs que és el sòl a l'àmbit de la comunitat autònoma. Doncs només es pot desenvolupar aquell sòl urbanitzable que sigui estrictament necessari en cada moment i d'acord amb el model global d'ordenació territorial establert.

En un altre ordre de coses, el règim estatutari de la propietat del sòl determina que a cada classe de sòl correspongui un règim de propietat diferenciat, que es regula amb escurpolós compliment de les condicions bàsiques garantitzadores de la igualtat a l'exercici regulades en la Llei 6/1998.

El nou del text rau en la sistemàtica amb la qual regula els règims de la propietat del sòl. Primer estableix, de manera diferenciada per als drets i els deures, el contingut general de la propietat amb independència de la classificació (contingut mínim comú) per a després, i sobre aquella base, anar determinant els continguts complementaris que deriven de la classificació concreta.

Per això mateix procedeix en ordre invers a la lògica del procés urbanístic: sòl rústic (el qual està al marge de l'esmentat procés com a tal), sòl urbanitzable (el que, en tot cas, ha de ser objecte del complet procés urbanístic) i sòl urbà. Especial atenció es presta al contingut de la propietat al sòl rústic, tradicionalment descuidat en l'ordenament urbanístic malgrat la seva transcendència per a la preservació d'un medi ambient adequat. El contingut que es defineix s'alinea amb l'evolució que en la recent legislació autonòmica comparada ha experimentat el tractament del sòl rústic, que ha deixat de ser l'àmbit purament negatiu en el qual no es desenvolupa procés urbanístic, per passar a ésser un àmbit més del suport físic de les activitats humanes, no típicament urbanes, subjecte per això, en el seu cas, a un procés urbanístic peculiar.

Encara que en el sòl rústic sigui possible l'edificació, les restriccions en quant a la unitat rústica apte per a l'edificació, que expressa la superfície que compleix les dimensions i característiques legalment requerides, opera de manera diferent als de parcel·la i solar en sòl urbanitzable i urbà que deriven de la lògica del procés urbanístic, absent al sòl rústic.

El règim urbanístic d'aquesta classe de sòl descansa en la diferenciació de les categories de sòl rústic comú i sòl rústic d'especial protecció. I s'articula, pel que fa a la primera categoria, sobre la diferenciació d'usos i actes admesos, prohibits o exclosos i autoritzables de forma condicionada.

La qualificació urbanística, que és una decisió d'atribució d'aprofitament que implica exercici puntual i material de la potestat de planejament, es reserva al consell insular en correspondència amb la transcendència supramunicipal dels actes i usos de major importància i impacte en aquesta classe de sòl.

En la categoria de sòl rústic d'especial protecció el règim urbanístic comporta una específica restricció dels actes de parcel·lació (sobre la base d'una unitat rústica mínima diferenciada), però també dels restants actes i usos del sòl susceptibles de ser legitimats administrativament. Aquests queden reduïts al que sent compatibles amb el règim d'especial protecció, siguin expressament autoritzats per l'ordenació del territori, urbanística o medioambiental i, a més, obtinguin la qualificació urbanística prèviament a la preceptiva llicència.

En el cas de la propietat de sòl urbanitzable, si aquesta no compta amb ordenació detallada, se li estén, a grans trets, el contingut urbanístic propi de la propietat del sòl rústic comú. Al contrari, quan compti amb l'ordenació que legitimi la seva transformació mitjançant la urbanització, així com si es tracta de sòl urbà no consolidat, engloba els drets i els seus correlatius deures relacionats justament amb l'execució del planejament mitjançant la urbanització i en últim terme l'edificació. Ja que és aquí on el procés urbanístic es desplega per complet, és a dir, en les seves dues fases d'urbanització i edificació.

Així, una vegada ordenat detalladament, el sòl urbanitzable queda subjecte a un règim que comporta i) la definició de les condicions del desenvolupament urbanístic; ii) l'afectació legal dels terrenys al compliment dels deures legals corresponents amb compliment del principi d'equidistribució de beneficis i càrregues; iii) l'atribució als propietaris, en els termes legals, de l'aprofitament subjectiu corresponent; i iv) l'afectació legal dels terrenys obtinguts per l'Administració en virtut de cessió obligatòria i gratuïta a les destinacions previstes per la Llei i el planejament.

En congruència amb la raó de ser de la seva classificació com a tal, al sòl urbà consolidat el contingut del dret de propietat apareix referit exclusivament a la fase final d'execució del planejament, és a dir, a l'edificació, retrotraient-se a la d'urbanització només en la mesura que faltin alguns elements accessoris d'urbanització, necessaris perquè la parcel·la adquireixi la corresponent condició de solar.

El text legal assumeix i utilitza les tècniques de la parcel·lació i la reparcel·lació tal com aquestes s'han decantat històricament en l'ordenament urbanístic. Això no vol dir que la seva regulació no contingui precisions i, fins i tot, innovacions de divers abast, a les més significatives de les quals ha de fer-se alguna al·lusió.

S'ha de ressaltar, per la seva importància, el concepte ampli de parcel·lació que s'adopta. Parcel·lació és tot acte de disposició amb relació a terrenys adscrits a qualsevol de les classes de sòl previstes en la Llei que, dut a terme de forma simultània o successiva, tingui per resultat un número de finques susceptibles d'inscripció independent al registre de la propietat major a l'existent anteriorment.

Donada la transcendència d'aquest tipus d'actes a les Illes Balears, concretament per a la preservació de les característiques del món rural, queden conceptualsats com a actes d'ús del sòl. Això suposa que queden subjectes al control administratiu previ de la llicència municipal, determinant-se a l'efecte la nul·litat dels que es duiguin a terme en contravenció del règim legal de la parcel·lació.

V

Preocupació central pel que fa al desenvolupament i integració de l'ordenació urbanística substantiva, a la qual es dedica el títol II, és el de la simplificació i flexibilització del sistema i els seus instruments. Aquest objectiu s'aconsegueix per dues vies: primer descarregant al planejament de continguts impropis de la tècnica de la planificació en sentit estricte i després concentrant en una, les figures de planejament general municipal, sense perjudici de modular el seu contingut substantiu i documental en funció de la capacitat de gestió municipal, lligada a la seva grandària.

Fruit d'aquest plantejament és la composició de l'ordenació urbanística per tres peces diferenciades al marc definit per la Llei i el seu reglamentació de desenvolupament:

1^a. La integrada per les determinacions substantives d'ordenació urbanística directament disposades per la Llei i, per tant, de directa aplicació des d'ella. Les esmentades determinacions poden ser complementades per les d'ordre tècnic, de caràcter, en el seu cas, merament orientatiu, i rang purament reglamentari dictades tant pel Govern de les Illes Balears –les Normes Urbanístiques Generals- com pels consells insulars –les Instruccions Insulars d'Ordenació Urbanística -.

Aquestes determinacions d'ordenació urbanística de rang reglamentari i abast divers no es confonen amb el desenvolupament reglamentari general de la Llei, ja que no persegueixen tal desenvolupament, és a dir, no són instruments executius de la norma. Són decisions tècniques d'ordenació produïdes en virtut de la remissió específica que a ella fa la norma legal. De fet, un dels objectius perseguits és la possibilitat de normalització de l'ordenació urbanística a través de l'establiment, per les Instruccions Insulars d'Ordenació Urbanística, de models tipus de regulació, destinats a poder ser voluntàriament assumits pels plans urbanístics.

2^a. La formada per les Ordenances municipals de policia de la construcció, que es destaquen als efectes de fer-los incorporar tots els continguts reguladors que siguin independents de l'organització concreta dels usos del sòl i les activitats que comportin.

3^a. La que s'identifica amb el sistema de planejament pròpiament dit.

La regulació dels instruments de planejament s'obre amb la definició de les regles generals que han de governar l'exercici de la potestat de planejament, de les que s'espera un efecte important i beneficiós per a la qualitat dels processos de presa de decisió corresponents.

L'ordenació general de cada un dels termes municipals es reserva a una única figura, la del pla general municipal, que ha de desenvolupar-se d'acord amb els principis de mínim contingut necessari, adequació a les característiques del municipi i màxima simplicitat. El contingut del pla general municipal s'articula per relació a la distinció capital entre ordenació estructural i ordenació detallada, aquesta última preceptiva només al sòl urbà consolidat. Amb això es pretén que la realització d'operacions de reforma interior o de renovació o rehabilitació urbanes, així com d'actuacions noves en sòl urbanitzable, siguin objecte del planejament de desenvolupament, excepte en el cas de municipis petits, en els quals cal concentrar legalment la satisfacció de la necessitat i la demanda de nou primer habitatge o residència.

L'expressada articulació del contingut del planejament general permet flexibilitzar l'actualització de l'ordenació detallada mitjançant el planejament de desenvolupament, es tracti de pla parcial d'ordenació en sòl urbanitzable o de pla especial de reforma interior en sòl urbà no consolidat. Ja que l'esmentat planejament de desenvolupament pot assumir, així, no només la funció de mer desenvolupament, sinó també la de modificació de l'ordenació detallada continguda en el pla general municipal. Doncs en tal cas no estarà pròpiament modificant un instrument de rang superior, sinó determinacions substantives d'ordenació materialment de desenvolupament encara que contingudes formalment en aquell instrument de planejament general.

La distribució de competències per a la formulació, tramitació i aprovació del planejament és sens dubte qüestió clau. Això és especialment cert a les Illes Balears per raó de l'organització territorial interna que defineix el seu Estatut d'Autonomia, però la dificultat que comporta la referida distribució apareix notablement mitigada per virtut de la completa descentralització de l'urbanisme en el doble escaló insular i municipal; doble escaló les peces del qual gaudeixen per igual de la mateixa autonomia local garantida des de la Constitució.

La distribució competencial és només, idò, entre el corresponent consell insular i els municipis de l'illa. I a aquests s'atribueix, amb solució netament municipalista:

- a) La formulació i la sencera tramitació amb caràcter general de tots els projectes de planejament.
- b) L'aprovació definitiva, previ informe del consell insular, de totes les figures del planejament de desenvolupament.

De aquesta sort, als consells insulars correspon, apart de l'aprovació inicial i definitiva del planejament especial d'àmbit supramunicipal, l'aprovació definitiva dels plans generals municipals de primera formulació i de la modificació o revisió de l'ordenació estructural per ells establerta, així com la dels plans especials d'àmbit municipal l'objecte del qual desbordi l'interès municipal o que afectin a l'ordenació estructural del planejament general.

Del procediment d'aprovació del planejament, que respon a les característiques tradicionals, mereix destacar-se:

- La introducció de la figura dels estudis previs, al servei de la coordinació interadministrativa en l'organització territorial dels interessos públics.
- La curosa regulació de la iniciació del procediment, amb distinció entre la produïda a sol·licitud d'una Administració o persona interessada i d'ofici.
- La clarificació de la insegura qüestió sobre la repetició del tràmit d'informació pública com a conseqüència del contingut de l'acord d'aprovació provisional, quedant limitada l'esmentada procedència al supòsit de modificació de determinacions que pertanyen a l'ordenació estructural.
- La diferenciació dels conceptes de modificació i de revisió del planejament.

Finalment, la innovació més digna d'esment pel que fa als efectes derivats de l'aprovació i publicació del planejament és la creació d'un registre administratiu insular de planejament urbanístic, interconnectat amb la resta d'insulars per formar així el registre autonòmic. Amb això no només es farà efectiu el principi de publicitat de l'esmentat planejament, sinó que, a més, es podrà resoldre el problema que, des del punt de vista del ciutadà en general, produeix la simple publicació al Butlletí Oficial de les normes urbanístiques.

VI

Al servei de la intervenció pública al mercat de sòl es posen, en el títol III, els següents instruments: els patrimonis públics de sòl, els drets de superfície i els drets de templeig i retracte.

El nou resideix aquí no als instruments sinó la decisió de la seva feina i el règim que s'estableix per al seu maneig i utilització.

El patrimoni de sòl es posa a disposició de les tres instàncies de l'organització territorial de les Illes Balears, però en la municipal i la insular la seva existència és preceptiva. Es tracta en tots els casos d'un patrimoni específic, separat, finalista i permanentment retroalimentat des de la seva mateixa gestió.

Com és lògic els patrimonis municipal i insular constitueixen les peces fonamentals del sistema. Ha de ressaltar-se, en aquest sentit, l'èmfasi de que es dota a dues de les seves finalitats: la facilitació de l'execució de l'ordenació del territori i la urbanística en el que a la preservació del sòl rústic del procés urbanitzador i edificatori es refereix, d'un costat, i la garantia de la disposició o, en el seu cas, oferta de sòl per a la construcció d'habitatges de promoció pública o de protecció pública o amb limitació del preu en venda o lloguer, d'un altre.

En coherència amb el dret constitucional a un habitatge digne i adequat, s'habilita a les Administracions territorials de la comunitat autònoma per constituir el dret de superfície en terrenys de la seva propietat o integrants d'aquells patrimonis amb destinació a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública o limitació del preu en venda o lloguer.

S'atribueixen a aquestes mateixes Administracions, a més, els drets de tempteig i retracte amb la finalitat de contribuir a la transparència i disciplina del règim de promoció o protecció públiques de l'habitatge i dels resultants d'operacions de rehabilitació recolzada amb fons públics, a més de contribuir a la gestió dels corresponents patrimonis públics de sòl i salvaguardar les característiques del sòl rústic davant parcel·lacions indegudes o impropcedents.

VII

L'execució del planejament, regulada en el títol IV constitueix òbviament peça capital en l'economia del sistema legal. La seva regulació pretén evitar sens dubte tota solució de continuïtat que inevitablement derivaria d'una radical innovació en aquest terreny, però sense renunciar, sens dubte, a la incorporació d'aquelles novetats ja assumides per altres legisladors autonòmics.

La determinació precisa i clara dels pressuposts legals inexcusables perquè pugui desenvolupar-se legítimament l'activitat d'execució forma, junt amb la determinació del contingut d'aquesta i la delimitació de les esferes privada i pública d'actuació dins de la funció pública urbanística, la base mateixa de la regulació legal.

L'activitat d'execució és, per de sobte, una activitat programada. La seva programació pot ser tant per a la realització més prompta de les previsions de l'ordenació, com per al seu escalonament en el temps, i estar establerta ja en el planejament urbanístic a executar o ser-ho en ocasió de la seva execució.

A aquest efecte, el planejament general, quan opti per una programació que difereixi en el temps el desenvolupament urbanístic, pot establir a l'efecte, al marc sense dubte de l'ordenació del territori i per a l'edificació, fins i tot sostres màxims anuals de nova edificació o ampliació de l'existent per relació a la capacitat d'allotjament total del municipi.

En un altre ordre de coses, la configuració legal de la total activitat urbanística com funció pública no és, d'acord amb l'article 4 de la Llei estatal 6/1998, i la Sentència del Tribunal Constitucional 164/2001, incompatible amb la delimitació al seu si de sengles esferes, pública i privada, d'actuació.

A l'Administració pública li correspon en tot cas la direcció, la vigilància, el control i, sens dubte, la intervenció, així com l'adopció de quantes decisions comportin l'exercici d'autoritat o poder públics. Però la realització mateixa de les actuacions pot quedar perfectament encomanada a subjectes privats, que duen a terme, així, tasques materialment públiques. D'allà la següent doble distinció legal:

- a) Les actuacions edificatòries, que per raons òbvies només poden ser dutes a terme pels qui siguin titulars de drets sobre les superfícies susceptibles de servir de suport als actes edificatoris.
- b) Les actuacions urbanitzadores, que poden ser desenvolupades tant en règim públic com privat de gestió. D'aquesta sort, quan d'aquestes

actuacions es tracta, només hi ha activitat administrativa d'execució pròpiament dita des que, en aplicació de la delimitació legal de les esferes pública i privada, es determina en el cas concret el règim privat de gestió i es fixa el corresponent sistema d'actuació. A partir d'aquí, s'està davant d'una activitat privada que materialment compleix una funció pública sota la direcció, inspecció, vigilància i control de l'Administració urbanística competent.

Tanquen la lògica de la delimitació d'esferes d'actuació, les regles d'elecció dels sistemes d'actuació, gaudint de preferència el sistema de concert, és a dir, el règim privat d'execució, raó per la que l'elecció de qualsevol dels sistemes públics d'actuació i, en especial, el d'expropiació depèn de la seva motivació en raons d'interès públic.

En el règim privat d'execució hi ha un només sistema d'actuació, el de concert, però adopta diversa configuració segons qui hagi exercitat la iniciativa. Aquesta iniciativa es reserva, en uns o altres termes, als propietaris dels terrenys afectats per l'actuació prevista com a mínim fins al compliment de tres mesos des de que, vençut el primer any des de l'aprovació del pla, es publiqui la decisió municipal d'iniciar l'execució en el sector o unitat de que es tracti. Només des del dia següent al d'acabament d'aquest últim termini pot ser exercida la iniciativa per qualsevol persona, sigui o no propietària de sòl.

Formalitzada la iniciativa per propietaris i estimada aquesta pel municipi, el sistema adopta la forma de concert per compensació, podent dur-se a terme l'execució bé pel propietari únic sense més, bé mitjançant la constitució d'una Junta de Compensació o d'una societat mercantil en el capital de la qual participin els propietaris de la totalitat dels terrenys afectats.

La formulació d'iniciativa que no requereixi l'acreditació de la condició de propietari, dona lloc a l'obertura d'un període d'informació pública la finalitat de la qual és múltiple, però que obre la possibilitat a la presentació d'alternatives conforme al principi de lliure concurrència. Aquest supòsit és el que dona lloc a la matisada i prudent incorporació al sistema legal d'execució de la figura de l'«urbanitzador» que, si bé considerada normalment com a nova, té antecedents que es remunten a la Llei del sòl i ordenació urbana de 1956.

Quant a l'execució dels sistemes generals, la seva lògica mateixa obliga a preveure fórmules d'execució al marge dels procediments normals de desenvolupament de l'activitat d'execució. En aquest cas es planteja, no només com es realitzen les obres, sinó com s'obtenen els terrenys corresponents, obtenció que ha de produir-se mitjançant expropiació o ocupació directa.

Quan no hagi d'operar-se sobre la base de la delimitació d'unitats d'execució, aquesta ha de dur-se a terme mitjançant obres públiques ordinàries, de conformitat amb la legislació aplicable per raó de l'Administració pública actuant, normalment la municipal.

Dos són els problemes específics que aquesta opció planteja. D'un costat, el de l'obtenció del sòl destinat a dotacions públiques, per fer efectiu aquí també el règim legal de la propietat del sòl. A l'efecte, tres són els procediments

previstos: la cessió gratuïta cas a cas o resultant de reparcel·lació; la cessió en virtut de conveni urbanístic de fixació de l'abast dels deures dels propietaris; i l'expropiació, en últim terme.

D'altra banda, el de la repercussió als propietaris del cost de les obres que els beneficien especialment, per al que la Llei habilita expressament la possibilitat d'obtenir-ho a través de quotes d'urbanització.

Problema diferent i específic, però de gran transcendència, és el de les àrees territorials en les que el planejament urbanístic prevegi la realització d'operacions complexes, que requereixin l'acció concurrent de diverses Administracions. Per a la seva adequada solució la Llei ofereix un marc d'integració de les polítiques i tècniques urbanístiques i sectorials i, per tant, la cooperació i coordinació de les diferents Administracions, així com la col·laboració entre aquestes i la iniciativa privada. A aquesta finalitat serveix la figura de les àrees de gestió integrada.

D'altra banda, l'assegurament del compliment de la funció social de la propietat del sòl quan de l'execució immediata del planejament per a la satisfacció de la necessitat d'habitatge de primera residència es refereix, sempre ha constituït un punt feble de l'ordenament urbanístic. Com que, històricament, les tècniques posades a disposició de l'expressada finalitat no han obtingut els fruits esperats, s'ha procedit a la incorporació de la nova tècnica de la substitució del propietari incomplidor, per un adjudicatari que es compromet a l'edificació omesa. Aquesta incorporació es fa amb tot rigor i introduint les degudes garanties de la posició del propietari: el joc de la tècnica s'inicia mitjançant previsió pel planejament del deure d'edificar en termini màxim per a la construcció d'habitatges subjectes a qualsevol règim de protecció oficial o que impliqui la limitació del preu en venda o lloguer.

Amb tot, el procés urbanístic desencadenat per l'execució de cada pla no acaba amb la urbanització prevista i l'edificació dels solars i, en el seu cas, les parcel·les, així com, si procedeix, les unitats rústiques.

La urbanització, que sempre té destinació pública, necessita ser conservada, pel que ha de ser el resultat de la transició des de l'obra pública realitzada per Administració diferent de la municipal o, en el seu cas, l'obra privada amb destinació pública a la situació de domini públic municipal gestionat per la corporació municipal. La seguretat sobre el règim de la conservació de la urbanització s'aconsegueix mitjançant la imposició de la recepció formal de les obres pel municipi i la regulació precisa de tal recepció. Fins aquell moment el deure de conservació pesa sobre qui hagi executat les obres, i a partir del mateix passa a correspondre al municipi, directament o a través d'entitat urbanística de conservació en els supòsits d'assumpció voluntària d'aquesta, o d'imposició pel planejament en àmbits o unitats d'execució, en funció del caràcter aïllat de les actuacions urbanitzadores.

D'altra banda, l'edificació o construcció, una vegada conclusa, passa a ser el continent dels usos i activitats previstos. El seu manteniment en condicions d'utilització és qüestió que importa, ja que, a l'esmentada ordenació i no només a la legislació sectorial de l'edificació. A aquest efecte, es determina el contingut i l'abast dels deures de conservació i rehabilitació, el contingut

normal de la qual es quantifica per relació al límit consistent en la meitat del valor d'una construcció de similars característiques. La superació d'aquest límit podrà comportar, fora d'això, l'aportació d'ajuts amb l'objectiu de compensar el propietari per l'excés.

Això no obstant, la situació de les edificacions, posada en relació amb les necessitats d'habitatge, així com, en el seu cas, les exigències de revitalització d'àrees urbanes o d'ús predominantment turístic, poden reclamar operacions de major envergadura, que excedeixin sens dubte l'òptica d'immobles concrets. Per abordar aquest tipus d'operacions s'estableix una regulació per a les àrees de reconversió territorial, la delimitació de la qual comporta en tot cas la recategorització del sòl urbà com a no consolidat i l'aprovació de la qual té com a efecte la declaració d'urgència en l'ocupació dels béns corresponents, l'atorgament a l'Administració actuant dels drets de tempteig i retracte en els termes de la llei i la declaració de situació d'execució per substitució.

L'experiència ha demostrat, amb motiu de l'aplicació de la institució de la ruïna urbanística, la dificultat de la determinació, respecte d'un immoble en un concret estat, si aquest resultat és imputable o no a l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació. Per això s'introdueix la figura nova, que compta ja amb precedents en altres comunitats autònomes, de la inspecció tècnica periòdica de construccions i edificacions. Es tracta d'una inspecció quinquennial que, per facilitar en la major mesura possible la seva realització, es descarrega en els propis propietaris, als quals s'imposa l'obligació d'encomanar-la a una entitat de control de qualitat de l'edificació o a un tècnic facultatiu competent.

La regulació de la ruïna urbanística es beneficia de la tècnica de la inspecció periòdica de les edificacions i construccions, ja que només procedeix la seva declaració si queda acreditat que el cost de posada de l'immoble en condicions d'ús normal no és resultat de l'incompliment de les recomanacions dels informes emesos amb motiu de les corresponents inspeccions periòdiques.

VIII

L'expropiació forçosa és una institució regulada, quan tal, per la legislació estatal. El títol V d'aquesta llei, referit al seu joc per raó urbanística, s'até, conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional, als aspectes en els quals la seva aplicació al camp de l'urbanisme presenta peculiaritats únicament abordables des de la perspectiva d'aquest. Es concreten així, per de sobte, els supòsits concrets d'aplicació de la institució; el pagament del preu just en espècie, és a dir, mitjançant l'adjudicació de terrenys o d'aprofitament de valor equivalent; el procediment de taxació conjunta, la declaració d'urgència en l'ocupació i les bonificacions en cas d'avinença, és a dir, de fixació del preu just per mutu acord. Però, a més i això és el més destacable, es crea - al pla organitzatiu i en la línia de moltes altres comunitats autònomes- el Jurat d'Expropiació amb una composició acomodada a l'organització territorial de la comunitat autònoma. Aquest òrgan autonòmic dotat òbviament d'autonomia funcional i competència resolutòria definitiva ha d'actuar en els supòsits en els

quals l'Administració expropiant sigui la de la comunitat autònoma, un consell insular o un municipi.

IX

L'últim títol de la Llei està dedicat a les diferents dimensions que presenta la disciplina urbanística, peça de tancament fonamental en el sistema legal urbanístic.

La disciplina urbanística, en la regulació de la qual s'ha procurat respectar l'obra legislativa autonòmica prèvia, abasta l'exercici irrenunciable de totes les potestats d'intervenció preventiva dels actes d'edificació o construcció i ús del sòl, la inspecció dels esmentats actes i de qualssevol que impliquin la transformació o l'ús del sòl natural o construït, la protecció de l'ordenació territorial i urbanística i el restabliment de l'ordre infringit, i la sanció de les infraccions urbanístiques.

S'articula, aquest matèria, sobre la base de la competència concurrent, encara que no coextensa, dels municipis i dels consells insulars, habilitant-se per a la creació, a l'àmbit d'aquests, d'un consorci d'ambdues instàncies territorials per a l'exercici a través d'ell, de les respectives competències; solució aquesta que es considera summament aconsellable, però la realitat de la qual ha de deixar-se a la voluntat de les administracions interessades.

Per assegurar l'efectivitat de la disciplina urbanística, es fa especial recolzament a la inspecció com funció i tasca activa indispensable per detectar a temps i corregir d'arrel els problemes a fi d'evitar en la major mesura possible el recurs a mesures de caràcter repressiu. Particular atenció es dedica a la dotació personal de la inspecció, curant-se d'atorgar al mateix la condició d'autoritat a l'exercici de les seves funcions pròpies.

A efectes del control preventiu dels actes d'edificació, construcció i ús del sòl s'estableix una regulació general de les llicències urbanístiques per assegurar unes regles comunes als procediments d'atorgament d'aquestes, així com per oferir una solució als problemes que planteja la concurrència de la llicència urbanística municipal amb altres autoritzacions o tràmits preceptius.

Respecte de la llicència d'obres, es manté el sistema de llistat enunciatiu de les operacions i actes subjectes a ella. El procediment per al seu atorgament es dissenya de manera que quedi garantida una ordenació comuna en tota la comunitat autònoma, que permeti, tanmateix, les modulacions municipals adequades a la capacitat de gestió de cada municipi.

En l'important aspecte de la documentació tècnica precisa per integrar degudament la pertinent sol·licitud, s'efectua una regulació que, complint les exigències de la legislació general, manté la distinció tradicional en l'àmbit local, entre la requerida per a obres majors i obres menors.

Detinguda atenció es dedica també al contingut de les llicències municipals, en particular pel que fa als terminis de començament, suspensió i acabament de les obres; tot això, a efectes de precisar, en ares de la seguretat jurídica, el joc de la caducitat respecte de les esmentades llicències. Novetat a destacar

és la previsió de la possibilitat de l'expedició, en determinats supòsits i en els termes i amb l'abast especificats al text legal, de llicències parcials i subjectes a condició; previsió que s'introdueix per agilitar el control urbanístic preventiu en casos de notable complexitat.

També en el cas de la llicència d'usos i activitat es procedeix mitjançant l'enumeració dels actes i les activitats subjectes a ella, la regulació de la qual és més escarida, ja que es recolza al model de la llicència d'obres.

La segona novetat que presenta el text legal, aquesta de molta transcendència, és la relativa al control preventiu de les operacions, els actes, els usos i les activitats promoguts per les Administracions estatal, autonòmica i insular. Doncs el control mitjançant llicència se substitueix pel denominat tràmit de consulta, que és més conforme amb el tràfic interadministratiu, ja que el que està en joc en ell, és l'exercici de competències al servei dels corresponents interessos públics. En tots els supòsits subsumibles en els determinats legalment, en efecte, l'Administració no municipal ha de sotmetre el seu projecte a consulta del municipi corresponent, consulta que ha de versar exclusivament sobre l'adequació a l'ordenació urbanística aplicable. Quan no s'arribi a un acord, l'Administració no municipal podrà decidir l'execució assenyalant els motius concrets que han impedit la conformitat i acordar, quan procedeixi, la suspensió, per a la seva innovació, de l'instrument d'ordenació del territori i el pla urbanístic en vigor.

El control del respecte de l'ordenació territorial i urbanística no s'esgota en la tècnica de l'autorització, operant paral·lelament la del dictat d'ordres. Tradicionalment descuidada la seva regulació, la Llei es preocupa per definir els supòsits en els quals és procedent el seu dictat; determinar el seu abast; precisar el seu contingut; i fixar els principis del seu règim, és a dir, els d'igualtat, proporcionalitat, congruència amb les finalitats perseguides i menor restricció possible de l'esfera dels particulars.

En allò que es refereix al disseny de les mesures de protecció de la legalitat urbanística, aquest respon al ja establert per la legislació de les Illes Balears amb els perfeccionaments tècnics que s'han estimat imprescindibles.

És de destacar la previsió de la imposició de multes coercitives per aconseguir el compliment de les mesures consistents en la suspensió d'obres o instal·lacions o la prohibició provisional d'usos, sense perjudici del joc igualment dels restants mitjans d'execució forçosa. I també la disposició conforme a la qual la innovació de l'ordenació territorial i urbanística ni implica sense més la legalització d'actuacions irregulars o emparades en llicències o ordres il·legals, ni –quan dugui a terme la legalització– pot implicar lesió dels valors i béns constitucionals concretats en la pròpia Llei.

La resolució del procediment de protecció de la legalitat urbanística ha de precisar les operacions de restauració de l'efectivitat de l'ordenació territorial i urbanística que consideri necessària

D'altra banda, l'exercici de la potestat de protecció de la legalitat urbanística continua estant subjecte a termini màxim i aquest continua fixat en vuit anys, precisant-se tant els actes per als que no regeix tal termini (sent possible

l'exercici de la potestat en tot temps), com la col·locació en tot cas de les edificacions, construccions o instal·lacions en la situació legal de fora d'ordenació, amb les conseqüències consegüents.

Es dota de major coherència, al terreny sancionador, respecte a les garanties constitucionals i legals decantades, per relació al model de les penals, per una molt abundant i clara doctrina constitucional i jurisprudència contenciosa-administrativa. Per això, a més de la definició de la infracció urbanística, es cura la determinació dels tipus i les classes d'infraccions (incorporant la distinció tripartida en lleus, greus i molt greus).

Es tipifiquen així mateix les sancions, amb diferenciació de la principal (la multa i l'expropiació-sanció) i les accessòries (prohibició temporal de l'exercici de dret d'iniciativa per a l'atribució de l'activitat d'execució en unitats d'execució i de participació en qualsevol altra forma en iniciatives o alternatives a aquestes, formulades per propietaris o tercers). Es contempla, a més, entre altres aspectes, la publicació en tot cas de la resolució sancionadora com a mesura exemplificadora.

Es generalitza la necessitat d'obtenir una cèdula com a requisit per a poder realitzar la connexió als diversos serveis, amb la qual cosa, no només s'aconsegueix garantir l'habitabilitat d'habitatges i locals, sinó també, establir un sistema addicional de control de la legalitat urbanística.

X

Les disposicions addicionals de la Llei aborden qüestions específiques que s'ha estimat inadequat incloure al cos general dispositiu, en general per tenir difícil o quan menys problemàtic encaix sistemàtic en ell.

Entre les expressades qüestions mereixen ser destacades les relatives al manteniment de la classificació existent per a terrenys compresos a la zona litoral, el tractament especial de que s'entenen mereixedors els nuclis tradicionals o preexistents, les superfícies mínimes per a l'ús d'habitatge unifamiliar en sòl rústic, el règim peculiar de la parcel·lació segons porti causa de disposicions *inter vivos* o *mortis causa* i la situació legal de fora d'ordenació.

Les disposicions transitòries es dissenyen, finalment, en termes que permetin un trànsit adequat cap a la plena efectivitat del text legal i graduant per això aquell trànsit mitjançant la diferenciació de la immediata i directa aplicació d'algunes disposicions i la aplicació diferida resultant de la conservació del planejament ja vigent. Com és obvi, la conservació de la vigència del planejament existent no impedeix el mandat de la seva adaptació a la llei en el termini fixat a l'efecte.

TÍTOL PRELIMINAR DISPOSICIONS GENERALS

Article 1

Objecte de la Llei.

1. Aquesta Llei regula l'ordenació urbanística a les Illes Balears, d'acord amb els articles 10.3 i 39.8 del seu Estatut d'Autonomia.

2. L'ordenació urbanística és una funció pública que comprèn:

a) La disposició, organització, direcció i control de l'ocupació i utilització del sòl, així com de la mar en el necessari per a l'adequat tractament del litoral.

L'ordenació del sòl inclou sempre la del subsòl i el vol.

b) La determinació, programació, la direcció i control, en el seu cas, l'execució, dels processos de transformació del sòl per al seu aprofitament urbanístic, mitjançant la urbanització o qualsevol de les restants formes d'actuació urbanística previstes en aquesta Llei i l'edificació i construcció.

3. L'ordenació urbanística:

a) Desenvolupa i, en tot cas, respecta les determinacions de l'ordenació del territori establertes en la Llei reguladora d'aquesta i en les directrius i restants instruments aprovats conforme a la mateixa.

b) Es regeix pels principis establerts en els articles 45, 46 i 47 de la Constitució així com el de solidaritat i equilibri interterritorial sense perjudici del fet diferencial insular proclamat en l'article 58.5 de l'Estatut d'Autonomia.

L'ordenació urbanística municipal ha de tenir en tot cas l'illa com a marc de referència.

Article 2

Contingut competencial de l'ordenació urbanística.

1. La ordenació urbanística comprèn les següents competències:

a) Determinació de la forma de gestió de l'activitat administrativa.

b) Formulació i aprovació d'instruments de planejament urbanístic i d'execució d'aquest.

c) Intervenció per al compliment del règim urbanístic de la propietat del sòl.

d) Control de l'ús del sòl i de l'edificació i construcció.

e) Direcció i control de la urbanització i de les restants formes de transformació del sòl mitjançant actuacions urbanístiques, així com, en el seu cas, la seva execució.

f) Protecció de la legalitat i sanció de les infraccions.

g) Intervenció en el mercat del sòl natural i construït.

h) Qualsevol altres que siguin necessàries per a l'efectivitat de l'ordenació urbanística.

Article 3

Finalitats de l'ordenació urbanística.

L'ordenació urbanística assegura, en cada illa i en el marc de l'ordenació del territori, l'ocupació i la utilització racionals del sòl al servei de l'equilibri de l'ecosistema i del desenvolupament econòmic-social sostenible insulars, perseguint, per a això, les següents finalitats concretes:

- A) En relació amb la utilització dels recursos naturals i culturals:
- a) Preservar i millorar els espais i les riqueses naturals, inclòs el litoral, en quant elements essencials de l'ecosistema de cada illa i del conjunt d'elles, impedit en tot cas l'alteració o degradació dels seus valors, inclosos els paisatgístics.
 - b) Garantir la utilització racional, conforme a la seva naturalesa, dels espais de valor agrícola, ramader, forestal i anèlegs, afavorint la seva requalificació social i econòmica i procurant la conservació dels usos i aprofitaments tradicionals compatibles amb el medi.
 - c) Contribuir a l'aprofitament racional dels recursos hidrològics, assegurant la seva qualitat i fomentant l'estalvi en el seu consum i la seva reutilització quan sigui possible.
 - d) Assegurar l'explotació racional dels recursos naturals i, en particular, dels miners i energètics, mitjançant fórmules compatibles amb la preservació i la millora del medi.
 - e) Protegir el patrimoni històric, cultural i artístic balear, considerant tant els elements aïllats com els conjunts urbans, rurals o paisatgístics, promovent la seva recuperació, rehabilitació i enriquiment.
 - f) Mantenir i millorar la qualitat de l'ambient urbà regulant els usos del sòl, les densitats, altures i volums, dotacions públiques, activitats productives, comercials, de transport, lleure, turístiques o d'una altra índole, a fi de promoure un progrés econòmic i social equilibrat i sostenible, en un entorn residencial diversificat i de qualitat.
 - g) Orientar les actuacions públiques i privades per a l'efectivitat del dret de tots a un habitatge digne i adequat.
 - h) Promoure el desenvolupament econòmic i social equilibrat i sostenible tenint com a marc de referència l'illa i sobre la base de la solidaritat intermunicipal.
 - i) Integrar i harmonitzar quants interessos públics i privats, ja siguin sectorials o específics, afectin de forma rellevant al territori municipal i insular en quant a recurs escàs i irreemplaçable.
- B) En relació amb la utilització del sòl:
- a) Subordinar els usos del sòl i de les construccions a l'interès general.
 - b) Vincular l'aprofitament del sòl a les destinacions públiques o privades congruents amb la qualitat del medi urbà o natural, delimitant el contingut del dret de propietat en el marc de la legislació general.
 - c) Organitzar racionalment l'ocupació i l'ús del sòl, mitjançant la seva classificació i qualificació, així com la destinació i la utilització de les edificacions, construccions i instal·lacions, incloent la determinació, reserva, afectació i protecció del sòl destinat a equipaments i dotacions, així com del que hagi de ser emprat per a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública o limitació en el preu de venda o lloguer.
 - d) Evitar l'especulació amb el sòl i l'habitatge.

- e) Assegurar la regularitat urbanística de l'ús dels béns immobles i la realització de tota classe d'obres d'edificació i construcció, així com la conservació i, en el seu cas, rehabilitació del patrimoni arquitectònic existent.
- f) Determinar la procedència, l'àmbit, l'abast i les característiques de nous processos d'ocupació de sòl per a la seva transformació amb finalitat urbanística mitjançant la urbanització i qualsevol altra forma d'actuació, establint les seves condicions, incloses la seva programació temporal.
- g) Vetllar per la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats en ocasió de la realització de la urbanització i, en general, transformació del sòl.
- h) Assegurar l'adequada participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'activitat administrativa urbanística i l'execució d'obres o actuacions dels ens públics.
- i) Constituir i gestionar patrimonis públics de sòl per a la seva dedicació a la construcció d'habitatges subjectes a qualsevol règim de protecció pública o limitació del preu de venda o lloguer, així com per incidir al mercat immobiliari i contribuir a la major efectivitat del planejament.

Article 4

Principis de l'acció pública amb repercussió territorial.

1. Totes les accions de les administracions públiques que suposin ocupació o ús del sòl o condicionin la seva destinació han de projectar-se, programar-se i decidir-se en règim de cooperació i coordinació interadministratives observant els següents principis:

- a) El desenvolupament racional i equilibrat de les activitats al territori municipal i insular, que, en tot cas, garanteixi la seva diversitat i complementarietat i assegurui un aprofitament òptim i de qualitat del sòl, com a recurs natural escàs, especialment quan es tracti de la seva dedicació a l'ús turístic.
- b) L'harmonització dels requeriments del desenvolupament econòmic i social amb els de la preservació i la millora del medi ambient urbà rural i natural i l'equilibri de l'ecosistema insular, assegurant a tots una digna qualitat de vida.
- c) La promoció de la cohesió i integració socials, així com de la solidaritat intermunicipal i interinsular.

2. Les decisions adoptades en el curs de l'acció de les administracions públiques subjecte a cooperació i coordinació interadministratives hauran de basar-se en una suficient identificació i determinació dels interessos rellevants, públics i privats, i justificar-se en la ponderació recíproca d'aquests davant de l'ordre constitucional i de l'Estatut d'Autonomia.

Article 5

Règim de l'ordenació urbanística.

1. Totes les activitats inherents a l'ordenació urbanística es desenvoluparan en els termes, condicions i formes prevists en aquesta llei i, supletòriament, en la legislació reguladora de l'Administració actuant.

2. Són en tot cas activitats que corresponen a les administracions públiques amb competència en matèria urbanística:

- a) La tramitació i aprovació dels instruments de planejament i els de la seva execució.
- b) Les actuacions que impliquin l'exercici de competències d'ordenació, control, intervenció, protecció de la legalitat, sanció i expropiació.

L'Administració podrà actuar, en aquests casos, per si mateixa o mitjançant una organització descentralitzada de dret públic dependent d'ella.

3. Les Administracions amb competència en matèria urbanística tenen el deure de facilitar i promoure en l'àmbit de les seves respectives esferes d'actuació i en les formes i amb l'abast previstos en aquesta Llei, la iniciativa privada en el desenvolupament de les activitats de l'ordenació urbanística, podent subscriure convenis urbanístics amb particulars amb la finalitat d'establir els termes de la seva col·laboració per al millor i més eficaç desenvolupament de les esmentades activitats.

4. Corresponen en tot cas a l'Administració pública per a l'execució del planejament urbanístic:

- a) L'organització, determinació de les condicions, programació, direcció i control de les actuacions i els actes precisos per a la materialització i efectivitat de les determinacions d'aquesta Llei i del planejament urbanístic.
- b) La determinació del règim i el sistema de gestió de les activitats que comporten les actuacions.
- c) El control de la legalitat de les actuacions i dels actes d'ocupació, transformació i ús del sòl, la protecció de la legalitat urbanística i la imposició de sancions per la comissió d'infraccions.

Les actuacions i els actes, jurídics i materials, precisos per a la transformació del sòl i, en particular, la urbanització poden desenvolupar-se en règim públic o privat de gestió urbanística, corresponent, respectivament, a l'Administració actuant o als subjectes privats en els termes i condicions previstos en aquesta Llei.

Són en tot cas activitats que corresponen a qui sigui titular del dret de propietat o qualsevol altre suficient a l'efecte en el moment de la seva realització:

- a) L'edificació i, en general, la construcció en solars o, en el seu cas, parcel·les, així com en les unitats aptes per a això en sòl rústic.
- b) La reforma o ampliació, així com la conservació i rehabilitació de les edificacions, construccions i instal·lacions existents en elles.

Article 6

Participació ciutadana.

En la gestió i el desenvolupament de les activitats de l'ordenació urbanística, l'administració actuant haurà de fomentar i, en tot cas, assegurar la més àmplia participació dels ciutadans i de les entitats per aquests constituïdes per a la defensa dels seus interessos, inclosos els col·lectius, així com vetllar pels seus drets d'informació i iniciativa. En tot cas, els ciutadans tenen dret a participar en els procediments d'elaboració i aprovació d'instruments de

planejament urbanístic i d'execució d'aquests mitjançant la formulació d'al·legacions en el període d'informació pública al que preceptivament hagin d'ésser aquells sotmesos, així com a exigir el compliment de la legalitat, mitjançant l'exercici de l'acció pública davant dels òrgans administratius i judicials.

TÍTOL I EL RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Capítol I Classificació del sòl

Article 7 Classes de sòl.

1. Les classes de sòl són: urbà urbanitzable i rústic.
2. El Pla general municipal classifica el sòl del seu àmbit sencer, en el marc i de conformitat amb les Directrius de l'Ordenació del Territori i restants instruments d'ordenació del territori i en els termes d'aquesta Llei, mitjançant adscripció dels terrenys concrets a una de les classes previstes en el número anterior.

Dins de les classes corresponents, el Pla general municipal diferenciarà quan sigui procedent, les següents categories:

- a) En el sòl urbà, les de sòl urbà consolidat i no consolidat.
- b) En el sòl rústic, les de sòl rústic comú i d'especial protecció.

2. La classificació del sòl pel Pla general municipal s'entén sense perjudici de la que els instruments d'ordenació del territori puguin efectuar directament, amb plena i directa eficàcia urbanística, quan estiguin autoritzats expressament per això per aquesta Llei o la seva legislació reguladora. La classificació així efectuada per aquells instruments vincula en tot cas al planejament urbanístic.

Article 8 Sòl urbà

1. Integren el sòl urbà els terrenys que el Pla general municipal adscriu a aquesta classe de sòl per:
 - a) Formar part d'una trama urbana existent o ser integrables en ella, estant ja transformats per la urbanització i comptant, com a mínim, amb accés rodat per via urbana municipal, proveïment d'aigua, subministrament d'energia elèctrica i evacuació d'aigües residuals que serveixin efectivament i concretament els terrenys de que es tracti, tot això en els termes que, en el seu cas, precisin les Normes urbanístiques generals i, en el seu cas, les Instruccions Insulars d'Ordenació Urbanística.
 - b) Estar ja ocupats per l'edificació almenys en les dues terceres parts de l'espai, confrontant amb trama urbana existent, que pugui ser servit efectivament i suficientment per les xarxes municipals existents per a la prestació dels serveis d'urbanització enumerats en la lletra a), i delimitat en la forma que, en el seu cas, precisin les Normes urbanístiques generals i, en el seu cas, les Instruccions Insulars d'Ordenació Urbanística.

c) Els terrenys que hagin estat urbanitzats en execució del planejament urbanístic i de conformitat amb les seves determinacions.

2. Procedirà l'adscripció a la categoria de sòl urbà consolidat dels terrenys en els que concorrin qualsevol de les circumstàncies següents:

- a) Tenir ja la condició de solar per disposar d'urbanització completa i assumida pel Pla general d'ordenació que realitzi l'operació de classificació.
- b) Tenir la condició de parcel·la apte per a l'edificació que, pel seu grau d'urbanització efectiva, pugui arribar a adquirir la de solar mitjançant la realització d'obres accessorïes i prèvies o, en tot cas, simultànies, a les d'edificació o construcció en aquella.

Les Normes Urbanístiques Generals i, en el seu cas, les Instruccions Insulars d'Ordenació Urbanística podran precisar el grau d'urbanització efectiu de les parcel·les requerit per a la seva inclusió en el sòl urbà consolidat.

3. S'hauran d'adscriure a la categoria de sòl urbà consolidat:

- a) Els terrenys a que es refereix el número anterior, quan segons el Pla general d'ordenació hagin de ser objecte d'obres d'urbanització o d'obtenció de dotacions públiques per a la millora o reforma interior, la renovació o rehabilitació urbanes, així com la regularització de la urbanització preexistent.
- b) Els terrenys de sòl urbà no adscrits a la categoria de sòl urbà consolidat.

La totalitat dels terrenys inclosos en la categoria de sòl urbà no consolidat haurà de quedar inclosa, a efectes de la gestió de l'activitat d'execució del planejament urbanístic, en una àrea de repartiment i una unitat d'execució.

4. Són solars les superfícies de sòl que, reunint les característiques requerides per l'ordenació urbanística per a l'edificació o construcció en parcel·la independent:

- a) Tinguin pavimentada la calçada de totes les vies municipals a que donin front, així com solades i encintades les voravies d'aquestes vies, i efectivament donin front directament i immediatament al manco a una d'elles.
- b) Comptin, en dotació suficient per atendre les necessitats dels usos susceptibles de ser desenvolupats en l'edificació o construcció de que siguin o hagin de ser suport, amb els serveis requerits per la Llei o el Pla general municipal, degudament connectats a les xarxes corresponents, i com a mínim, els següents: enllumenat públic; subministrament d'energia elèctrica; proveïment d'aigua potable; i evacuació d'aigües residuals mitjançant clavegueram i sistema de depuració.

Article 9

Sòl urbanitzable.

1. Integren el sòl urbanitzable els terrenys que el Pla general municipal adscriu a aquesta classe legal de sòl, mitjançant la seva classificació, per poder ser objecte de transformació mitjançant la seva urbanització o la realització de qualsevol d'altres actuacions urbanístiques, en les condicions i

els termes que aquesta Llei i el planejament urbanístic determinin, de conformitat, en el seu cas, amb les Instruccions Insulars d'Ordenació Urbanística.

2. La classificació del sòl urbanitzable legitima l'exercici del dret de promoció de la transformació mitjançant la formulació i presentació per a la seva tramitació i, en el seu cas, aprovació del planejament parcial o instrument que hagi d'atorgar cobertura a l'activitat d'execució al corresponent sector o àmbit, respectivament.

Article 10 **Sòl rústic.**

1. Integren el sòl rústic els terrenys als que els instruments d'ordenació del territori classifiquin directament com a tal i els que el Pla general municipal adscriu a aquesta classe de sòl per preservar les seves característiques i, en tot cas, protegir-los de la seva transformació mitjançant la urbanització o qualsevol altra actuació urbanística per:

a) Tenir la condició de béns de domini públic natural o estar subjectes a limitacions o servituds amb finalitat protectora de la integritat i funcionalitat de qualssevol béns de domini públic o de tota classe d'infraestructures i equipaments públics o d'interès públic.

En el cas del domini públic marítim terrestre, la classificació s'haurà d'estendre com a mínim als terrenys veïns amb la ribera del mar i compresos en la zona litoral determinada per una línia ideal situada a cinc cents metres, en les illes de Mallorca, Menorca i Eivissa, i a 100 metres a l'illa de Formentera, mesurats a partir de la línia interior de la ribera del mar en la forma que es determini per les Normes Urbanístiques Generals.

b) Estar subjectes a un règim específic de protecció o de preservació en virtut de la legislació de protecció de la naturalesa, la flora, la fauna i del medi ambient i les Directrius d'Ordenació del Territori o ser objecte pel corresponent Pla Territorial Insular de previsions i determinacions que impliquin la seva exclusió de la transformació o del procés urbanitzador o estableixin determinacions d'ordenació d'usos, de protecció o millora de les característiques ambientals, naturals o paisatgístiques i del patrimoni històric i cultural, i d'utilització racional dels recursos naturals en general, incompatibles amb qualsevol classificació distinta.

c) Ser mereixedors de règim urbanístic de protecció o, quan menys, garant del manteniment de les seves característiques per raó dels valors i interessos en ells concurrents de caràcter ambiental, natural, paisatgístic, cultural, científic, històric, etnològic o arqueològic.

d) Ser procedent la seva preservació del procés urbanitzador o de transformació mitjançant actuació urbanitzadora, a més de per raó dels valors i interessos als quals es refereix la lletra anterior, per tenir valor agrícola, forestal, ramader, cinegètic o anèg o per comptar amb riqueses naturals.

e) Presentar riscos certs d'erosió, desprendiments, esllavissaments, inundacions o altres riscos naturals.

f) Procedir la preservació del seu caràcter rural per l'existència d'activitats i usos generadors de riscos d'accidents majors o que mediambientalment siguin incompatibles amb els usos als que atorga suport la

urbanització o per la seva idoneïtat per a la localització aïllada de tal tipus d'activitats.

g) Ser improcedent la seva transformació mitjançant la urbanització o l'actuació urbanística per raons de sostenibilitat mediambiental.

2. Sense perjudici de la protecció que hagi de dispensar a la total classe de sòl, el Pla general municipal haurà de diferenciar, dins del sòl rústic, la categoria de sòl d'especial protecció, en la que haurà d'incloure en tot cas els terrenys en els quals aquesta condició estigui determinada o vengui imposada per normes o actes d'aplicació de la legislació de protecció de la naturalesa, de la fauna i de la flora, les Directrius d'Ordenació Territorial i el corresponent Pla territorial insular, així com, en tot cas, els que siguin classificats en virtut dels criteris previstos en les lletres c) i d) i e) del número anterior.

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.

La classificació i, en el seu cas, la categorització, així com la qualificació urbanístiques del sòl vinculen objectivament els terrenys i les construccions o edificacions a les corresponents destinacions i usos i, en virtut d'això, defineixen la funció social d'uns i altres, delimitant el contingut del dret de propietat.

Article 12

Contingut urbanístic legal del dret de propietat del sòl: drets generals.

Sense perjudici dels drets específics derivats de la destinació urbanística bàsica del sòl conforme a la seva classificació, formen part en tot cas del contingut urbanístic del dret de propietat els drets d'ús i gaudi i d'explotació normals del bé immoble d'acord amb la seva situació, característiques objectives i destinació efectives en cada moment, sempre que siguin conformes o, en tot cas, no incompatibles amb la legislació administrativa que li sigui aplicable i, en particular, l'ordenació del territori i la urbanística.

Article 13

Contingut urbanístic legal del dret de propietat del sòl: drets en sòl rústic i urbanitzable sense ordenació urbanística detallada.

1. Quan es tracti de terrenys que pertanyin al sòl rústic o al sòl urbanitzable que no compti encara amb ordenació urbanística detallada o equivalent establerta per instrument que legítimi en ells una actuació urbanitzadora, els drets previstos en l'article anterior comprenen:

a) La realització dels actes precisos per a la utilització i explotació agrícola, ramadera, forestal, cinegètica o anàloga a la que estiguin efectivament

destinats, conforme a la seva naturalesa i mitjançant l'ús de mitjans tècnics i instal·lacions adequats i ordinaris.

Els actes a què es refereix el paràgraf anterior no suposaran ni tindran com a conseqüència la transformació de la destinació del sòl, ni de les característiques de l'explotació, i permetran la preservació, en tot cas, de les condicions edafològiques i ecològiques, així com la prevenció de riscos d'erosió, inundació, incendi o per a la seguretat o salut públiques. Els treballs i instal·lacions que es duiguin a terme en els terrenys quedaran subjectes a les limitacions imposades per la legislació civil i l'administrativa aplicable per raó de la matèria i, quan impliquin obres, hauran de realitzar-se, a més, de conformitat amb l'ordenació urbanística aplicable. Als terrenys adscrits a la categoria de sòl rústic d'especial protecció, aquesta facultat s'entén amb l'abast que sigui compatible amb el règim de protecció a que estiguin subjectes.

- b) Amb l'excepció, en el seu cas, dels adscrits a la categoria de sòl rústic d'especial protecció, la realització d'obres i construccions i el desenvolupament d'usos i activitats que, excedint del dret previst en la lletra immediatament anterior, es legitimin expressament pels instruments d'ordenació del territori i el Pla general municipal, així com, en el seu cas, els instruments previstos en la legislació de protecció ambiental, en els termes previstos en aquesta llei.

Quan es tracti de sòl urbanitzable, el dret al qual es refereix el paràgraf anterior ho és a obtenir, amb caràcter excepcional, autorització per a la realització d'obres i el desenvolupament dels usos corresponents de manera estrictament provisional i a reserva de la demolició i la cessació, respectivament, a requeriment municipal i sense indemnització.

Article 14

Contingut urbanístic legal del dret de propietat del sòl: drets en sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada i sòl urbà no consolidat.

Quan es tracti de terrenys de sòl urbanitzable que compti ja amb ordenació urbanística detallada i de sòl urbà consolidat, els propietaris tenen dret:

- a) A executar la urbanització degudament aprovada o, en el seu defecte, a competir per la seva adjudicació; tot això en els termes d'aquesta llei.
- b) A percebre el corresponent preu just quan no puguin intervenir en l'execució de la urbanització o, en tot cas, haguessin renunciat voluntàriament a fer-ho.
- c) A sol·licitar l'aprovació, per a la seva execució, d'actuacions urbanitzadores.
- d) A sol·licitar l'autorització d'obres de construcció o edificació de caràcter provisional.

Article 15

Contingut urbanístic legal del dret de propietat del sòl: drets en sòl urbà consolidat.

Quan es tracti de terrenys de sòl urbà consolidat, en virtut de la seva classificació com a tal o de la seva urbanització com a conseqüència de l'execució del planejament, els drets previstos en l'article 12 inclouen els de materialitzar mitjançant l'edificació o construcció, l'aprofitament urbanístic

atribuït al sòl corresponent i destinar les edificacions, construccions i instal·lacions realitzades als usos autoritzats per l'esmentada ordenació, desenvolupant en elles les corresponents activitats.

Article 16

Contingut urbanístic legal del dret de propietat del sòl: deures generals.

1. Sense perjudici dels deures específics derivats de la destinació urbanística bàsica del sòl conforme a la seva classificació, formen part del contingut urbanístic del dret de propietat del sòl els següents deures:

- a) Destinar el sòl a l'ús previst pels instruments d'ordenació del territori i els Plans d'ordenació urbanística i conservar i, en el seu cas, rehabilitar les construccions i instal·lacions existents, així com, quan procedeixi, aixecar les càrregues imposades per l'ordenació urbanística per al legítim exercici dels drets prevists en la lletra b) de l'article 13 i l'article 15.
- b) Conservar i mantenir el sòl i, en el seu cas, la seva massa vegetal en les condicions precises per evitar riscos d'erosió i per a la seguretat o salut públiques i danys o perjudicis a tercers o a l'interès general, inclòs l'ambiental, així com realitzar l'ús i l'explotació de manera que no es produeixi contaminació indeguda de la terra, l'aigua i l'aire, ni tinguin lloc immissions il·legítimes en béns de tercers. En cas d'incendi o agressió ambiental que produeixin la pèrdua de masses forestals preexistents, quedarà prohibida la reclassificació com a sòl urbà o urbanitzable o la seva requalificació per a qualsevol ús incompatible amb el forestal.
- c) Realitzar les plantacions i els treballs i obres de defensa del sòl i la seva vegetació que siguin necessaris per mantenir l'equilibri ecològic, preservar el sòl de l'erosió, impedir la seva contaminació indeguda i prevenir desastres naturals; en particular, procedir a la reforestació precisa per a la reposició de la vegetació en tota la superfície que l'hagi perdut com a conseqüència d'incendi, desastre natural o acció humana no degudament autoritzada, en la forma i condicions previngudes en la legislació corresponent i els plans o programes aprovats conforme a la mateixa. Quan el cost dels treballs i obres objecte d'aquest deure excedeixi del llinar que es fixi reglamentàriament, podrà ser sufragat, en l'excés i en tot o en part per l'Administració, llevat que tinguin per objecte la reposició de vegetació desapareguda com conseqüència d'acció del propietari no autoritzada o de negligència inexcusable del mateix.
- d) Respectar les limitacions que derivin de la legislació administrativa aplicable per raó de la confrontació amb béns que tinguin la condició de domini públic natural, en els quals estiguin establerts obres o serveis públics o en el vol o subsòl del qual hi hagi recursos naturals subjectes a explotació regulada.
- e) Complir els plans i programes sectorials aprovats conforme a la legislació administrativa reguladora de les activitats a les quals es refereix la lletra c) precedent, així com els aprovats per a la protecció dels espais naturals, la flora i la fauna.
- f) Permetre la realització per l'Administració pública competent dels treballs de plantació que siguin necessaris per prevenir l'erosió. Tota restricció per aquests treballs d'usos reals i actuals desenvolupats als terrenys donarà lloc a responsabilitat patrimonial de l'Administració.
- g) Respectar les limitacions que derivin de la legislació corresponent per al sòl i les instal·lacions, construccions i edificacions integrats al patrimoni

històric, cultural i artístic i les establertes pel planejament de l'ordenació urbanística per als inclosos en Catàlegs de Béns Protegits.

Article 17

Contingut urbanístic legal del dret de propietat del sòl: deures en sòl urbanitzable i sòl urbàno consolidat.

Quan els terrenys pertanyin a la classe de sòl urbanitzable, als deures enumerats en l'article anterior s'afegeixen els següents:

A) Amb caràcter general:

- a) Sol·licitar i obtenir les autoritzacions administratives preceptives i, en tot cas, la llicència municipal amb caràcter previ a qualsevol acte de transformació o ús del sòl, natural o construït.
- b) Realitzar l'edificació o construcció, en les condicions fixades per l'ordenació urbanística, una vegada el sòl tingui la condició de solar o, en el seu cas, estigui permesa la conclusió de la urbanització de forma prèvia o simultània a l'execució d'aquella i s'haguessin complert tots els deures enumerats en la lletra B) següent.
- c) Conservar i, en el seu cas, rehabilitar l'edificació o construcció a fi que aquesta mantingui en tot moment les condicions mínimes requerides per a l'atorgament d'autorització per a la seva ocupació, sempre que l'import de les obres a realitzar no superi el valor de l'existent.

B) Quan el sòl estigui subjecte a un sistema de gestió de la seva transformació mitjançant la urbanització en una unitat d'execució o a la realització d'una actuació urbanística permesa per la Llei, a més:

- a) Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Administració municipal els terrenys destinats per l'ordenació urbanística a dotacions públiques.
- b) Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Administració municipal els terrenys en els quals es localitzi la part d'aprofitament urbanístic que correspongui a l'esmentada Administració en concepte de participació de la comunitat en les plusvàlues.
- c) Costejar i, en el seu cas, executar la urbanització, incloent, en tot cas, la part que procedeix de les precises per assegurar la connexió a i la integritat de les xarxes generals de serveis i dotacions públiques, sempre que l'ordenació urbanística subjecti els terrenys a una actuació urbanitzadora.
- d) Procedir, en el seu cas, a la distribució equitativa de beneficis i càrregues derivats del planejament, amb anterioritat a l'inici de l'execució material del mateix.

2. Els deures prescrits en el número anterior regeixen també per als terrenys que pertanyen al sòl urbàno consolidat, llevat el de costejar i, en el seu cas, executar la part de les obres situada fora del sector o unitat d'execució o, en el seu cas, de l'àmbit de l'actuació i que sigui precisa per assegurar la connexió a les xarxes generals de serveis i dotacions públiques, que només serà exigible quan ho imposi expressament el planejament que legitimi l'activitat d'execució per raó de les circumstàncies peculiars de l'actuació.

Article 18

Contingut urbanístic legal del dret de propietat del sòl: deures en sòl urbà consolidat.

Quan els terrenys pertanyin al sòl urbà consolidat, seran exigibles els deures següents:

- a) Sol·licitar i obtenir les autoritzacions administratives preceptives i, en tot cas, la llicència municipal amb caràcter previ a qualsevol acte de transformació o ús del sòl, natural o construït.
- b) Realitzar l'edificació o construcció, en les condicions fixades per l'ordenació urbanística, una vegada el sòl tingui la condició de solar o, en el seu cas, estigui permesa la conclusió de la urbanització de forma simultània a l'execució d'aquella.
- c) Conservar i, en el seu cas, rehabilitar l'edificació o construcció a fi que aquesta mantingui a tot moment les condicions mínimes requerides per a l'atorgament d'autorització per a la seva ocupació, sempre que l'import de les obres a realitzar no superi el valor de l'existent.
- d) Executar a costa seva els elements de la urbanització encara pendents, quan sigui procedent encara completar la urbanització i en el necessari a l'efecte, amb cessió gratuïta dels terrenys ocupats per aquells elements i, en tot cas, els vials.
- e) Procedir a la distribució equitativa de beneficis i càrregues derivats del planejament, amb anterioritat a l'inici de la seva execució material, quan així procedeixi en funció de l'ordenació urbanística.

Article 19

Contingut urbanístic legal del dret de propietat del sòl: relació entre drets i deures.

El compliment dels deures previstos en els articles 16, 17 i 18 és condició del legítim exercici dels drets enumerats en els articles 12, 13, 14 i 15.

Article 20

Caràcter real dels deures de la propietat del sòl.

1. Els deures que formen part del contingut del dret de propietat del sòl tenen la naturalesa de càrregues de caràcter real.
2. L'alienació del sòl i les construccions, edificacions o instal·lacions no modifica la situació jurídica del seu titular definida per aquesta Llei i, en virtut d'ella, pels instruments de l'ordenació del territori i de l'ordenació urbanística i els actes que els executin o apliquin, quedant l'adquiridor legalment subrogat en el lloc i parada de l'anterior propietari, en particular pel que respecta als compromisos d'urbanització i edificació, sense perjudici de la facultat d'exercitar contra el que transmet les accions que legalment procedeixin.

Article 21

Principis generals del règim urbanístic legal de la propietat del sòl.

1. L'ordenació urbanística dels terrenys i de les edificacions i construccions no confereix als propietaris afectats per ella cap dret a indemnització, excepte en

els supòsits previstos en la Llei i de conformitat, en tot cas, amb el règim general de la responsabilitat patrimonial de les administracions públiques.

2. El règim urbanístic del sòl i de la seva propietat és aplicable a qui en cada moment sigui titular d'aquesta o compti amb drets suficients per realitzar actes de transformació o ús del sòl, amb independència de les condicions i els termes en els quals s'hagin pactat les transmissions dels terrenys, construccions o edificacions i la constitució sobre ells de qualssevol drets reals.

3. En sòl classificat com a urbàno consolidat i urbanitzable amb Pla Parcial o, en el seu cas, Especial d'Ordenació aprovat, la participació de la comunitat en l'aprofitament generat per l'ordenació urbanística i el repartiment entre els propietaris afectats per aquesta de les despeses de la urbanització precisa per a la seva materialització, així com de l'aprofitament susceptible d'apropiació, es produeixen en la forma i els termes establerts en aquesta Llei.

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.

1. En els terrenys classificats com a sòl rústic comú podran realitzar-se, en qualitat d'admesos, els actes i usos següents:

- a) Els precisos per a la utilització i explotació agrícola, ramadera, forestal, cinegètica o anàloga al que estiguin efectivament destinats, conforme a la seva naturalesa i mitjançant l'ús de mitjans tècnics i instal·lacions adequats i ordinaris, en els termes previstos en la lletra a) de l'article 13, així com per al desenvolupament, de forma complementària a l'esmentada explotació, sempre que no estiguin prohibits o exclosos expressament pels instruments de l'ordenació del territori o el planejament urbanístic.
- b) Les obres precises per a l'establiment, el manteniment i la reparació d'infraestructures i serveis públics, en els termes de la seva respectiva legislació reguladora.

2. A més dels que siguin prohibits o exclosos pels instruments d'ordenació del territori i els Plans d'ordenació urbanística, no podran executar-se, ni legitimar-se per cap acte administratiu:

- a) L'obertura de nous camins de titularitat privada, llevat els interiors a finques o unitats rústiques mínimes que serveixin únicament per a l'accés rodat a les mateixes i el servei intern de les activitats desenvolupades en elles i no tinguin per finalitat atorgar aquest accés a noves unitats rústiques, susceptibles per la seva superfície d'edificació, resultants de qualssevol acte de parcel·lació.

- b) Qualsevol acte de transformació de l'estat del sòl o del seu ús que comportin un risc significatiu, directe o indirecte, per a la integritat de qualsevol dels valors objecte de protecció en un espai natural, així com d'erosió o pèrdua de qualitat del sòl, afecció de zones humides o masses vegetals, abandonament o crema d'objectes i abocaments contaminants.

Article 23

Sòl rústic comú: actes i usos autoritzables pels instruments d'ordenació del territori i el planejament urbanístic.

1. A més dels previstos en el número 1 de l'article anterior, es podran realitzar en el sòl rústic comú, sempre que estiguin expressament permesos per qualsevol dels instruments d'ordenació del territori o el planejament urbanístic i en qualitat de condicionats, els següents actes:

- a) Els que comportin la divisió de finques o la segregació de terrenys, sempre que totes i cada una de les superfícies resultants que puguin tenir accés al registre de la propietat com a finques independents tinguin la superfície i les característiques mínimes disposades, per zones de característiques homogènies, per l'ordenació del territori i la urbanística, sense que en cap cas pugui ser inferior a la següent:
- a1) En els terrenys classificats específicament per raó del seu valor agrícola, forestal, ramader o cinegètic de conformitat a la lletra d) del número 1 de l'article 10, la disposada per a la unitat mínima de cultiu per la legislació agrària.
- a2) En tots els restants terrenys pertanyents a aquesta classe de sòl, la superior de les dues següents: 14.000 m² a les illes de Mallorca, Menorca i Eivissa i 6.000 m² a l'illa de Formentera.
- Els requisits a què es refereix el paràgraf anterior no seran exigibles per a les divisions i segregacions precises per a la realització d'obres i la implantació de serveis públics.
- b) Els relatius a instal·lacions desmuntables per a la millora del cultiu o de la producció agropecuària, que no impliquin moviment de terra.
- c) La realització de murs de pedra seca segons el costum local i la de tancats realitzats exclusivament amb bardisses o malla i suports metàl·lics.
- d) La reposició de murs prèviament existents i la reforma o rehabilitació d'edificacions existents que no afectin a elements estructurals o de façana o coberta, així com la reposició dels seus elements de fusteria o coberta acabats exteriors.
- e) La rehabilitació d'edificacions i construccions tradicionals existents, sense incrementar la superfície total construïda, també quan el seu destí sigui residencial.

2. Quan, a més de la seva permissió en principi pels instruments d'ordenació del territori i el planejament urbanístic, se sol·liciti i obtingui l'específica qualificació urbanística per això, podran realitzar-se, a més, els usos i les obres, edificacions, construccions i instal·lacions corresponents previstos en el número 1 de l'article 29.

Els usos i les obres a les quals es refereix el paràgraf anterior hauran de realitzar-se en les condicions determinades pels instruments d'ordenació del territori i el planejament urbanístic i, quan no siguin realitzats per una administració pública o organisme o entitat de Dret públic depenent o adscrit a

ella, previ compliment dels específics deures i l'aixecament de les càregues que una i altre determinin també, en el seu cas, el pagament d'un cànon urbanístic anual, la fixació del qual correspondrà als municipis, per quantia mínima del dos per cent de l'import total de la inversió a realitzar per a l'execució de les obres, construccions i instal·lacions i implantació de les activitats corresponents.

3. Això no obstant el disposat en els números anteriors, als terrenys en els quals hagin d'implantar-se o pels que hagin de discórrer infraestructures i serveis, dotacions o equipaments públics o d'interès general només podran dur-se a terme construccions, obres i instal·lacions en precari i de naturalesa provisional realitzades amb materials fàcilment desmuntables i destinades a usos temporals, que hauran de cessar i desmuntar-se quan així ho requereixi el municipi i sense dret a cap indemnització. L'eficàcia de la llicència corresponent, que requerirà també de qualificació urbanística prèvia, quedarà subjecte a prestació de garantia per import mínim dels costos de demolició i inscripció al registre de la propietat, en els termes que procedeixin, del caràcter precari de l'ús, les construccions, obres i instal·lacions, i del deure de cessació i demolició sense indemnització a requeriment de l'ajuntament.

Article 24

Sòl rústic d'especial protecció: actes i usos autoritzables.

1. En el sòl rústic adscrit a la categoria d'especial protecció només s'hi podran dur a terme els actes i els usos expressament previstos i permesos pels instruments d'ordenació del territori i el planejament urbanístic, així com, en el seu cas, els instruments contemplats per la legislació de protecció de la naturalesa, de la flora i de la fauna i, en general, la mediambiental, que siguin en tot cas compatibles amb el règim de protecció a la qual el sòl estigui sotmès, estant subjecte la realització de l'acte o de l'ús a qualificació urbanística prèvia a la preceptiva llicència.

2. Tota reparcel·lació en sòl rústic d'especial protecció haurà de respectar, com a unitat rústica mínima:

- a) En els terrenys la classificació i categorització dels quals porti causa de l'aplicació del criteri previst a la lletra d) del número 1 de l'article 10, la superfície mínima establerta a la legislació agrària.
- b) En les restants, la superior de les dues següents:
 - 20 hectàrees en les illes de Mallorca, Menorca i d'Eivissa i 3 hectàrees en l'illa de Formentera.
 - La superfície establerta per a espais naturals protegits, zones o la categoria sencera de sòl pels instruments sectorials específics de la legislació de protecció de la naturalesa, de la fauna i de la flora, els instruments d'ordenació territorial i el Pla general municipal.

Seràn nuls de ple dret els actes de parcel·lació que donin lloc a finques jurídiques civils amb superfície inferior a la prescrita en el paràgraf anterior.

Article 25

Contingut, abast i requisits dels usos i les activitats i construccions permessibles o autoritzables.

1. En els usos i activitats que es legitimin i autoritzin en qualsevol categoria de sòl rústic, així com a les construccions i instal·lacions que els hagin d'atorgar suport, s'entendran sempre inclosos quants de caràcter accessori siguin imprescindibles d'acord amb la legislació de seguretat, protecció civil, laboral o sectorial que sigui de pertinent aplicació.

2. Totes les construccions i instal·lacions que s'executin per establir i desenvolupar usos i activitats en sòl rústic hauran de comprendre la totalitat de les corresponents a quants serveis demandin i per a la seva adequada connexió amb les corresponents xarxes generals. En particular, els habitatges i les explotacions ramaderes hauran de disposar de depuradores o, en tot cas, fosses sèptiques individuals segons l'estat de la tècnica més avançat disponible al mercat en cada moment.

3. Les Normes Urbanístiques Generals i les Instruccions Insulars d'Ordenació Urbanística i, en el marc d'aquestes, els Plans Generals Municipals i, en virtut de remissió efectuada per ells, els Plans Especials d'Ordenació, hauran de precisar els requisits substantius i documentals que hauran de complir, en cada cas, els corresponents projectes tècnics i els estudis d'impacte territorial que s'exigeixin per a la viabilitat dels diferents usos i activitats, així com les condicions urbanístiques d'aquests i de les seves edificacions, construccions i instal·lacions, definint com a mínim:

- a) La superfície i característiques mínimes de les unitats rústiques que hagin d'atorgar suport als usos i activitats amb les seves edificacions i construccions.
- b) La tipologia i les característiques constructives i estètiques de les obres d'edificació i construcció.

4. Les determinacions del planejament urbanístic a què es refereix el número anterior hauran de:

- a) Basar-se en un adequat i suficient estudi morfològic del sòl.
- b) Assegurar, com a mínim, la preservació del caràcter rural d'aquesta classe de sòl, així com l'adopció de les mesures que siguin precises per protegir el medi ambient i assegurar el manteniment de la qualitat i funcionalitat de les infraestructures i els serveis públics corresponents.
- c) Garantir la restauració de les condicions ambientals dels terrenys i del seu entorn immediat.

Article 26

Condicions de realització dels actes d'aprofitament.

Totes les obres, edificacions, construccions i instal·lacions que es realitzin i tots els usos que es desenvolupin en terrenys de qualsevol categoria de sòl rústic hauran de ser-ho amb estricta subjecció a la legislació sectorial que en cada cas els reguli i compliment, a més, de les condicions, els requisits i les limitacions establertes per aquesta Llei o, en virtut de la mateixa, pels instruments d'ordenació del territori i el planejament urbanístic.

Article 27

Formalització i inscripció dels deures i les càrregues urbanístics.

Els deures i les càrregues previstos en aquesta Llei en relació amb els usos i aprofitaments urbanístics al sòl rústic, així com els que, a més, resultin de les condicions legítimes de les qualificacions urbanístiques acordades i les llicències atorgades per a la realització o el desenvolupament d'aquells, hauran de fer-se constar al registre de la propietat conforme a la legislació pertinent.

Article 28

Invalidesa dels actes de qualificació i autorització.

Són nul·les de ple dret les qualificacions urbanístiques i les llicències municipals que, respectivament, atorguin i autoritzin, en sòl rústic i per a la realització dels actes, els usos i les activitats corresponents, l'execució d'obres, edificacions, construccions o instal·lacions que no compleixin els requisits substantius i administratius pertinents conforme a aquesta Llei.

Article 29

Qualificació urbanística.

1. Excepte en els casos previstos en el punt 1 de l'article 204, serà preceptiva la qualificació urbanística dels terrenys corresponents per a l'execució d'obres, edificacions, construccions o instal·lacions destinades al desenvolupament d'activitats i usos que, sent compatibles amb el medi rural, tinguin qualsevol dels objectes següents:

- a) L'edificació d'ús residencial o per al desenvolupament de l'activitat d'agroturisme o turisme rural.
- b) L'extracció o explotació de recursos i la primera transformació, sobre el terreny i al descobert, de les matèries primeres extretes.
- c) L'emmagatzement de materials i maquinària lligat a activitat industrial, comercial o de serveis, sempre que es respecti la normativa medioambiental.
- d) Les activitats lligades a infraestructures o serveis públics o d'interès general, incloses les estacions per al subministrament de carburants.
- e) Les obres i les instal·lacions necessàries per a la prestació de serveis de subministrament d'aigua, energia elèctrica, gas i telecomunicacions, així com d'abocament, tractament, depuració, revalorització i eliminació de tota classe de residus.
- f) La implantació i el funcionament de qualsevol classe d'equipament col·lectiu, així com d'instal·lacions o establiments de caràcter industrial o terciari, per a l'emplaçament del qual no existeixi un altre sòl idoni per a l'ús de que es tracti, així com els objectes de classificació per la legislació sectorial corresponent i els que comportin riscos d'accidents majors que hagin de emplaçar-se preferentment en sòl rústic.

Les qualificacions referides a les obres, construccions, edificacions, instal·lacions i usos previstos a les lletres b) a f), ambdues incloses, del paràgraf anterior, podran atorgar-se per un termini determinat, que no podrà ser inferior al de la corresponent concessió administrativa, ni, en tot cas, al temps precís per a l'amortització de la inversió.

2. La realització d'edificis, construccions i instal·lacions en explotacions de naturalesa agrícola, forestal, ramadera, cinegètica o anàloga, que vinguin requerides per aquestes o serveixin per a la seva millora, no estaran subjectes en cap cas a prèvia qualificació urbanística.

3. Al sòl rústic d'especial protecció només podran produir-se les qualificacions urbanístiques que siguin congruents amb el règim de preservació a què estiguin subjectes els terrenys.

Article 30

Concurs sobre localització i característiques per a la legitimació de certs actes d'iniciativa particular.

Quan les activitats classificades, les relatives a residus i els equipaments col·lectius i les instal·lacions i els establiments contemplats en la lletra f) del número 1 de l'article anterior siguin promoguts per particulars i, per les seves característiques, puguin limitar, dificultar o impedir el desenvolupament d'ulteriors iniciatives, particulars o públiques, amb el mateix o anàleg objecte, o simplement condicionar la implantació o localització d'aquestes en àrees d'extensió apreciable, podrà convocar-se i fer-se, abans de procedir a la tramitació del procediment pertinent per a l'atorgament de la qualificació, concurs públic d'iniciatives, que versarà sobre la localització, característiques dels usos i activitats possibles i les seves condicions d'implantació i desenvolupament.

Article 31

Requisits dels actes d'ús i aprofitament urbanístics.

1. Les obres, les construccions i les instal·lacions previstes en el número 1 de l'article 29, així com els usos i les activitats als que es destinin hauran de complir els següents requisits:

1.1. Substantius:

a) Emplaçar-se en terrenys per als quals l'ordenació del territori i, en el marc d'aquesta, el Pla general municipal no prohibeixi o exclougui l'ús corresponent i, tractant-se de l'ús residencial en sòl rústic d'especial protecció, permeti expressament aquest ús.

b) Realitzar-se sobre la unitat rústica mínima que sigui exigible segons la categoria del sòl i els usos i les activitats a realitzar, la superfície de la qual serà la següent:

- Per a les explotacions agrícoles, ramaderes, forestals, cinegètiques y anàlogues, la prevista a l'apartat a1) de la lletra a) del número 1 de l'article 23 en sòl rústic comú.

- Per a l'ús residencial, la fixada a l'apartat a2) de la lletra a) del número 1 de l'article 23 en sòl rústic comú.

- Per a tots els restants usos: la funcionalment indispensable i mai inferior a la requerida per a l'ús d'habitatge unifamiliar.

Quan algun dels usos i activitats anteriors estigui permès en sòl rústic d'especial protecció, la superfície mínima requerida serà l'establerta al número 2 de l'article 24.

c) Complir totes les determinacions establertes per l'ordenació del territori i el planejament urbanístic, que, com a mínim, hauran de referir-se als següents aspectes:

- Les característiques tipològiques de les edificacions i construccions, segons les pròpies de cada zona, amb definició de les condicions de volumetria, tractaments de façana, morfologia i grossària de buits i solucions de coberta.
- Les característiques estètiques i constructives, amb precisió dels materials i acabats admesos.
- La posició de l'edificació o construcció amb relació a la topografia de la unitat rústica, l'abancament obligatori i el seu acabament.
- La part dels terrenys que s'hagi de mantenir en el seu estat natural i la que hagi de ser objecte de plantació.
- Els tancaments de la unitat rústica.

Quan es tracti d'ús d'habitatge unifamiliar en edificacions ja existents, seran aplicables les determinacions relatives a les actuacions de reforma o rehabilitació corresponents.

d) No excedir la superfície total construïda, inclosos soterranis i semisoterranis, de l'estrictament indispensable per al desenvolupament de l'ús o l'activitat de que es tracti, segons les seves característiques, i, en el cas d'ús residencial, de 150 m², incrementats en la proporció que correspongui fins a un sostre equivalent al 2/1000 de la superfície real de la unitat rústica de que es tracti sense que en cap cas l'edificació o construcció resultant pugui superar ni 500 m² de superfície construïda, ni 1500 m³ de volum edificat.

e) No tenir més de dues plantes, ni superar la seva altura total els 8 metres amidats des del nivell inferior del paviment del soterrani o, en el cas de no preveure's aquest, de la planta baixa fins el remat de la coberta.

Guardar una distància mínima a les edificacions i construccions més properes ja existents igual o superior en tres vegades al costat major de l'edificació o construcció a realitzar.

f) Portar aparellada, de forma vinculada a l'edificació o construcció, la plantació d'una superfície tres vegades superior, com a mínim, a la que hagi d'ocupar l'edificació o construcció, i quan la construcció, l'edificació o les instal·lacions tinguin impacte significatiu en el paisatge, la realització d'una pantalla vegetal que eviti o al manco mitigui aquest impacte en les perspectives des dels camins i les vies de comunicació; tot això amb espècies arbòries autòctones. La nova plantació i, en el seu cas, la pantalla vegetal podran ser substituïdes, quan la seva realització no sigui procedent, per obligacions concretes de preservació o millora del medi ambient d'entitat equivalent.

g) Resoldre satisfactòriament la incidència en la utilització dels terrenys confrontants, així com les infraestructures i els serveis necessaris per al seu funcionament intern, inclosa la connexió amb les xarxes d'infraestructures i serveis exteriors i la repercussió que suposin en la seva capacitat i funcionalitat, en el cas de les obres, construccions, edificacions i instal·lacions previstes en la lletra f) del número 1 de l'article 29.

1.2. Administratius:

- a) L'acreditació de l'obtenció, amb caràcter previ a l'atorgament de la qualificació i la llicència, de qualssevol concessions o autoritzacions que fossin necessàries conforme a la legislació administrativa aplicable.
- b) La vinculació real de la corresponent unitat rústica a les obres, construccions, edificacions o instal·lacions a realitzar, en termes que tengui accés al registre de la propietat.
- c) L'atorgament, quan procedeixi, de la qualificació urbanística, que correspon al Consell Insular, amb caràcter previ a la llicència municipal.
- d) L'assumpció davant de l'Administració municipal dels següents compromisos:
 - Pagament del cànon anual a que fa referència el número 2 de l'article 23, en el cas de les obres, construccions, edificacions, instal·lacions i usos previstos en el número 1 de l'article 29.
 - Plantació de la superfície mínima i, en el seu cas, realització de la pantalla vegetal pertinent, així com el manteniment degut d'una i altra i a la resta de treballs que s'imposin per a la preservació del medi ambient i la reposició dels terrenys al seu estat natural a l'acabament de l'ús o activitat corresponent.

e) El finançament del compliment de les condicions legítimes de les corresponents qualificació i llicència.

A aquest efecte, els interessats hauran, una vegada atorgada la llicència municipal, deixar garantia, en qualsevol de les formes admeses per la legislació aplicable a l'Administració municipal, per import mínim del tres per cent del cost de la totalitat de les obres o els treballs a realitzar, sense el requisit dels quals no podrà donar-se començament a l'execució de les obres, ni seran efectius els actes de qualificació i llicència que les legitimin.

1.3. La cobertura formal i material per llicència en vigor, determinant la seva caducitat la de la qualificació urbanística prèvia.

2. Els requisits del número anterior no seran aplicables a les obres i els serveis públics.

Article 32

Vinculació real de les superfícies corresponents a les obres, edificacions, construccions i instal·lacions.

La total superfície de la unitat rústica mínima a la qual es refereix el número 1, apartat 1.1, lletra a) de l'article anterior quedarà en tot cas vinculada legalment a les obres, edificacions, construccions i instal·lacions i les seves corresponents activitats o usos des del moment de l'acord de la qualificació urbanística. Aquesta vinculació legal implicarà l'afectació real de la superfície a les obres, edificacions, construccions i instal·lacions o els establiments legitimats per l'esmentada qualificació i la preceptiva llicència municipal. Mentre aquestes romanguin vigents, la superfície no podrà ser objecte de cap acte que tingui per objecte o conseqüència la seva parcel·lació, divisió, segregació o fraccionament. La inscripció registral d'aquesta afectació real haurà d'acreditar-se davant del municipi com a requisit per a l'efectivitat de la qualificació i l'atorgament de la preceptiva llicència.

Article 33

Contingut i procediment de la qualificació urbanística per a actes promoguts per particulars.

1. La qualificació urbanística necessària per a la legitimació d'actes de construcció, ús i aprofitament del sòl promoguts per particulars haurà

1r. Determinar exactament les característiques de l'aprofitament que atorgui i legítimi, també, en tot cas, el termini de durada, així com les condicions per a la seva materialització, de conformitat amb la declaració resultant de l'avaluació ambiental quan aquesta sigui legalment exigible i, en defecte d'aquesta, de la ponderació de l'estudi de l'impacte que suposi en la utilització del sòl en la zona d'emplaçament en els termes que reglamentàriament es determinin.

2n. Establir el pla de plantació amb espècies arbòries de la part de la unitat rústica mínima que procedeixi o d'execució de l'obligació substitutiva equivalent que hagi estat establert i de manteniment d'aquella plantació o dels treballs substitutius equivalents, així com de restauració o d'obres i treballs per a la correcció dels efectes derivats de les activitats o usos desenvolupats i la reposició dels terrenys a determinat estat, que haurà de ser executat a l'acabament de les esmentades activitats o usos i, en tot cas, una vegada caducada la llicència municipal i la qualificació que li serveixi de suport.

El pla de restauració per a la correcció d'efectes i la reposició dels terrenys a determinat estat només serà procedent en els casos d'instal·lacions i activitats extractives i mineres; dipòsit de materials, emmagatzament de maquinària i estacionament de vehicles; i equipaments col·lectius i instal·lacions o establiments industrials i terciaris.

3r. Concretar, quan procedeixi, l'import del cànon anual a satisfer al municipi.

2. La qualificació s'interessarà del Consell Insular pel municipi davant del qual s'hagués sol·licitat la llicència urbanística pertinent i abans de procedir a cap instrucció municipal, mitjançant la remissió d'una còpia de la sol·licitud i d'un exemplar del projecte tècnic i la restant documentació exigible. El requeriment municipal de la qualificació suspendrà el transcurs del termini màxim legal per a l'atorgament exprés de la llicència durant els tres mesos següents al seu registre d'entrada al Consell Insular o fins a la comunicació de resolució expressa si aquesta fos anterior. El transcurs de l'indicat termini sense notificació de cap resolució només podrà entendre's, tant per l'interessat com pel municipi de que depengui el procediment d'atorgament de la llicència, en sentit desestimatori de la qualificació interessada.

El procediment per a la qualificació urbanística haurà d'integrar l'avaluació ambiental que sigui legalment exigible o, en defecte d'aquesta, la de l'impacte territorial i comprendre tràmit d'informació pública per termini de vint dies.

Article 34

Qualificació urbanística per a actes promoguts per les Administracions públiques.

L'aprovació dels projectes d'obres i serveis públics de titularitat de les Administracions públiques conforme a la seva legislació reguladora comportarà en els seus estrictes termes, la qualificació urbanística del sòl a què afectin.

Article 35

Condicions legals mínimes i vigència i caducitat de les llicències municipals.

1. El contingut de les qualificacions urbanístiques prèvies integrarà legalment el de les corresponents llicències municipals a títol de condicions legals mínimes.

2. Les llicències municipals s'atorgaran:

- a) Per termini indefinit, les relatives a habitatge familiar, obres, construccions i instal·lacions i els seus respectius usos o activitats, vinculades a explotacions agrícoles, ramaderes, forestals, cinegètiques o anàlogues i quantes altres no tinguin un dels objectes previstos en la lletra següent.
- b) Pel termini que procedeixi conforme a la legislació sectorial que sigui aplicable, les relatives a les obres, construccions i instal·lacions, i els seus usos o activitats corresponents, vinculades a l'extracció o explotació de recursos o la primera transformació d'aquests, així com les que descansin en concessions demaniales o de servei públic.

Quan les llicències, havent de fixar-lo, no continguin determinació del termini de la seva vigència, aquest serà de deu anys.

El termini de vigència de la llicència podrà ser prorrogat successivament pel temps que sigui procedent conforme a la legislació sectorial que sigui aplicable als usos i les activitats corresponents.

3. Les llicències municipals caducaran:

- a) Per incompliment de les condicions de la qualificació urbanística o de les altres imposades a les pròpies llicències, així com de qualssevol altres determinacions substantives de l'ordenació del territori i la urbanística o dels compromisos assumits en ocasió de l'obtenció de la qualificació i la llicència urbanístiques.
- b) Pel transcurs del termini en elles atorgat i, en el seu cas, de les seves pròrrogues, sense necessitat de cap tràmit o declaració administratiu.

4. La caducitat de la llicència municipal suposarà la de la qualificació urbanística pressupost de la mateixa, implicarà la cessació de l'activitat o l'ús legitimat per una i altra i determinarà sense necessitat de requeriment o ordre d'execució alguns, el començament del còmput dels terminis d'execució previstos en el corresponent pla de restauració o de treballs de reposició dels terrenys a determinat estat per al compliment d'aquesta obligació.

Subsecció 2a

Règim del sòl urbà i urbanitzable

Article 36

Règim del sòl urbanitzable sense ordenació urbanística detallada.

Mentre no compti amb ordenació urbanística detallada establerta pel planejament urbanístic o hagi estat aprovat definitivament instrument que conforme a aquesta llei legítimi l'activitat d'execució, el règim del sòl

urbanitzable és el disposat per aquesta llei per al sòl rústic comú, si bé en aquell sòl només es podran autoritzar:

- a) Les obres corresponents a infraestructures i dotacions públiques.
- b) En la resta de casos i per a qualsevol dels usos admesos, inclosos amb el caràcter de condicionats, obres, construccions, edificacions i instal·lacions provisionals en els termes previstos en aquesta llei.

Article 37

Règim del sòl urbanitzable amb ordenació detallada.

1. L'aprovació de l'ordenació detallada del sòl urbanitzable, establerta directament pel Pla general municipal o pel Pla Parcial d'Ordenació que el desenvolupi, determina:

- a) La delimitació del sector constitutiu de l'àmbit de l'actuació, la definició de les condicions del seu desenvolupament i la vinculació legal de tots els terrenys inclosos en aquest sector al pertinent procés urbanitzador i edificatori i en el marc de la corresponent unitat d'execució.
- b) L'afectació legal dels terrenys al compliment, en els termes del règim de gestió de l'activitat i el sistema d'execució que es fixin a l'efecte, a la distribució justa dels beneficis i càrregues entre els propietaris i el compliment per aquests dels deures legals, tal com resultin precisats pel planejament urbanístic.
- c) El dret dels propietaris a l'aprofitament urbanístic resultant de l'aplicació a la superfície de les seves finques originàries respectives del noranta per cent de l'aprofitament mig del sector, sota la condició del compliment dels deures legals de pertinent aplicació, així com la legitimació per a l'exercici dels drets legals corresponents.
- d) L'afectació legal dels terrenys obtinguts per l'Administració actuant en virtut de cessió obligatòria i gratuïta per qualsevol concepte a les destinacions previstes en el planejament urbanístic i, en particular, els precisos per materialitzar el deu per cent de l'aprofitament mig del sector a la construcció d'habitatges subjectes a qualsevol règim de protecció oficial o limitació del preu de venda o lloguer, quan així efectivament procedeixi per raó de l'ús característic de l'actuació urbanitzadora.

2. Les cessions obligatòries i gratuïtes de terrenys destinats a dotacions públiques comprenen:

- a) La superfície total dels destinats a dotacions públiques, que incloguin els vials, parcs i jardins públics, zones esportives i d'esbarjo i expansió públics, equipaments culturals i docents públics i els precisos per a la instal·lació i el funcionament de la resta de serveis públics previstos, amb total independència de que pertanyin a sistemes generals o locals.
Quan la superfície total dels terrenys destinats a dotacions i serveis públics prèviament existents sigui igual o superior a la que resulti de l'execució del planejament urbanístic, s'entén substituïda una per una altra, percebent l'Administració l'excés, si hi és i en la proporció que correspongui, en terrenys amb aprofitament lucratiu.
- b) La superfície de sòl, lliure de càrregues d'urbanització, precisa per materialitzar el deu per cent de l'aprofitament mig del sector que correspon a l'Administració.

3. Al sòl urbanitzable a què es refereix el número 1 només podran realitzar-se, abans de l'acabament de les obres d'urbanització previstes en ell, les obres provisionals a què es refereix el número 2 de l'article anterior. Tanmateix, en els supòsits que es precisin en les Normes Urbanístiques Generals i les Instruccions Insulars d'Ordenació Urbanística, podrà autoritzar-se l'edificació vinculada al simultani acabament de la urbanització, en les mateixes condicions que al sòl urbà consolidat.

Article 38

Règim del sòl urbà

1. El règim urbanístic del sòl urbà no consolidat és l'establert per aquesta Llei per al sòl urbanitzable. Això no obstant, als efectes de la seva valoració, es taxarà sempre com a sòl urbà

2. Al sòl urbà consolidat serà d'aplicació el següent règim:

a) Els terrenys estaran legalment vinculats, en els termes disposats pel planejament urbanístic, a l'edificació i a l'ús previst per l'ordenació urbanística, així com, en el seu cas, afectats al compliment pels seus propietaris del deure de completar la urbanització, tal com resulti precisat per l'esmentat planejament urbanístic.

Als efectes del paràgraf anterior, quan la urbanització que encara restés inclogui la vialitat, el deure de completar aquella comportarà el de lliurament gratuït al municipi de la superfície del sòl del vial o els vials a què doni front la parcel·la corresponent que sigui necessària per a la integritat del domini públic fins a l'eix d'aquell o allò.

b) Els propietaris tindran dret a l'aprofitament urbanístic objectiu de que sigui susceptible la seva parcel·la o solar.

Als efectes de la materialització de l'aprofitament al qual al·ludeix el paràgraf anterior, podrà autoritzar-se l'edificació encara quan la parcel·la corresponent no tingui encara la condició de solar, sempre que quedi degudament garantida la simultània i completa urbanització.

El lliurament de superfície de sòl a què fa referència el paràgraf segon de la lletra anterior es podrà substituir pel pagament del seu valor cadastral determinat per l'administració municipal, quan aquesta superfície no pertanyi al que exerciti el dret a edificar i amb ocasió de l'atorgament de la llicència d'edificació, el qual donarà lloc a la incoació del procediment d'expropiació pertinent.

c) Els terrenys obtinguts per l'administració municipal quedaran afectats als destins prevists pel planejament d'ordenació urbanística. Quan el lliurament de superfície destinada a vial hagi estat substituïda pel pagament del seu valor en metàl·lic, aquest únicament es podrà destinar al pagament del preu just de l'expropiació d'aquella.

Article 39

Àrees de repartiment.

1. En sòl urbanitzable les àrees de repartiment coincidiran amb els sectors. La superfície dels sistemes generals que no estiguin inclosos en sectors s'adscriurà als que tinguin aprofitament mig major.

2. En sòl urbà no consolidat les àrees de repartiment coincidiran amb les unitats d'execució.

3. En sòl urbà en el que, d'acord amb el planejament urbanístic, l'activitat d'execució pugui desenvolupar-se en règim d'actuacions edificatòries, no procedirà la delimitació d'àrees de repartiment, constituint cada solar l'àmbit espacial d'atribució de l'aprofitament, conformat en aquest cas com a aprofitament objectiu.

4. Els terrenys de sòl urbà amb destinació dotacional pública no inclosos en unitats d'execució als que el planejament urbanístic no hagi atribuït aprofitament objectiu diferent, tindran el resultat de la mitjana ponderada dels aprofitaments referits a l'ús predominant del polígon fiscal en el que resultin inclosos.

Article 40

Determinació i càlcul de l'aprofitament mig.

1. El Pla general municipal fixarà mitjançant coeficients unitaris d'edificabilitat, l'aprofitament mig corresponent a cada àrea de repartiment que explícitament delimiti.

2. Per calcular l'aprofitament mig es dividirà l'aprofitament objectiu total de l'àrea de repartiment entre la seva superfície, exclosa la del terreny dotacional públic existent ja afectat a la seva destinació.

Article 41

Coefficients correctors d'ús i tipologies.

1. Quan l'ordenació urbanística prevegi, dins d'una àrea de repartiment, usos tipològicament diferenciats que puguin donar lloc, per unitat d'edificació, a rendiments econòmics molt diferents, al càlcul de l'aprofitament mig podran utilitzar-se coeficients correctors de ponderació, a fi de compensar amb més metres d'aprofitament subjectiu la menor rendibilitat unitària d'aquest, també per raó de la seva situació.

2. A falta de coeficients diferenciats, s'utilitzaran els valors relatius de repercussió dels terrenys per aconseguir la finalitat equidistributiva de la fixació de coeficients.

3. El Pla general municipal podrà així mateix, establir coeficients correctors per tal de bonificar aquelles parcel·les destinades a habitatge subjecte a qualsevol règim de protecció oficial, a limitació del preu de venda o lloguer o a altres usos d'interès social objecte d'incentius administratius.

4. El Pla general municipal haurà de motivar la procedència i proporcionalitat dels coeficients correctors que prevegi d'entre els previstos en els números anteriors.

CAPÍTOL III PARCEL·LACIONS I REPARCEL·LACIONS

Article 42

Parcel·lació de terrenys.

1. Es considera parcel·lació als efectes d'aquesta Llei tot acte de disposició amb relació a terrenys, dut a terme de forma simultània o successiva en qualsevol classe o categoria de sòl, que tingui per resultat un nombre de finques susceptibles d'inscripció independent al registre de la propietat major a l'existent amb anterioritat a l'esmentat acte de disposició.

2. Les parcel·lacions queden subjectes a intervenció municipal prèvia qualsevol que sigui la seva finalitat i per al control del compliment dels requisits mínims establerts per l'ordenació del territori i la urbanística per als solars i les parcel·les en els sòls urbans i urbanitzables i les unitats rústiques en sòl rústic.

És nul de ple dret tot acte de parcel·lació que sigui contrari a l'ordenació del territori o a la urbanística en vigor o infringeixi el disposat en els dos articles següents.

3. Les llicències que autoritzin parcel·lacions s'entendran atorgades i expedides legalment sota la condició de la presentació al municipi, dins dels tres mesos següents al seu atorgament o expedició, del document públic en el que s'hagin formalitzat els actes de parcel·lació que haurà de contenir testimoni íntegre de la llicència que els viabilitzi i, quan procedeixi, del caràcter indivisible de les finques corresponents a les unitats rústiques, parcel·les o solars resultants.

El mer transcurs del termini a què es refereix el número anterior sense que s'hagués presentat el pertinent document públic de formalització de la parcel·lació determinarà la caducitat, per ministeri de la Llei, de la llicència atorgada o de la certificació expedida. El termini de presentació podrà ser objecte de pròrroga per causa justificada.

Article 43

Indivisibilitat d'unitats rústiques, parcel·les i solars.

Són indivisibles les unitats rústiques, les parcel·les i els solars següents:

a) Els que tinguin unes dimensions inferiors o iguals a les determinades com a mínimes en aquesta Llei o als instruments d'ordenació territorial i el planejament urbanístic, llevat que els lots resultants s'adquireixin simultàniament pels propietaris d'unitats rústiques, parcel·les o solars confrontants amb la finalitat d'agrupar-los i formar una nova finca, unitat rústica, parcel·la o solar amb les dimensions mínimes exigibles.

- b) Els de dimensions inferiors al doble de les requerides com a mínimes, llevat que l'excés sobre aquestes pugui segregar-se amb la mateixa finalitat assenyalada en la lletra anterior.
- c) Els que tinguin assignada una edificabilitat en funció de la superfície, quan es materialitzi tota la corresponent a aquesta.
- d) Els vinculats o afectats legalment a les construccions o edificacions autoritzades sobre ells.

2. Les unitats rústiques, les parcel·les i els solars tindran la consideració de finques independents als efectes de l'accés al registre de la propietat.

Article 44

Règim de les parcel·lacions .

1. No es podran efectuar parcel·lacions en sòl urbà i urbanitzable mentre no es trobi aprovada l'ordenació detallada d'un i un altre establerta directament pel Pla general municipal o, en el seu cas, Pla Especial d'Ordenació, i Pla Parcial d'Ordenació, respectivament. S'exceptuen de la regla anterior les segregacions que siguin indispensables per a la incorporació de terrenys al procés d'urbanització en l'àmbit d'unitats d'execució.

2. Tota parcel·lació queda subjecte a llicència municipal.

Article 45

Reparcel·lació.

1. La reparcel·lació és l'operació urbanística que, produint els efectes jurídics administratius i civils que siguin inherents al seu contingut, té qualsevol dels següents objectes:

- a) La regularització de les unitats rústiques, parcel·les i solars existents.
- b) La justa distribució dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, incloses les despeses d'urbanització i gestió.
- c) La localització de l'aprofitament urbanístic en sòl apte per a l'edificació conforme al planejament.
- d) L'adjudicació al municipi dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta o per qualsevol altre concepte i, en el seu cas, al responsable de l'execució del planejament urbanístic conforme a aquesta Llei, en paga de la seva gestió i de la urbanització.
- e) La substitució en el patrimoni dels propietaris, en el seu cas forçosa i en funció dels drets d'aquests, de les parcel·les o solars inicials per solars resultants de l'execució.
- f) L'adjudicació de parcel·les o solars a propietaris de sòl exterior a la unitat d'execució de que es tracti i hagin de satisfer el seu dret a l'equidistribució en el si de la mateixa.

2. L'adjudicació de parcel·les o solars per a la substitució a la qual es refereix la lletra e) del número anterior es produirà d'acord amb els criteris emprats per a la reparcel·lació, en qualsevol dels següents termes:

- a) La superfície de solars necessària per servir de suport al sencer aprofitament urbanístic a que tingui dret el propietari, quedant aquella afecta al pagament dels costos d'urbanització i gestió, en el seu cas.

b) La superfície de solars necessària per servir de suport a la part del aprofitament urbanístic corresponent al propietari que resti una vegada deduïda la corresponent al valor dels costos d'urbanització i gestió.

3. La delimitació de la unitat d'execució després de l'aprovació de l'ordenació detallada del sòl i, en tot cas, del corresponent Pla Parcial o Especial d'Ordenació, col·loca els terrenys en situació de reparcel·lació, amb prohibició d'atorgament de llicències de parcel·lació i edificació fins a la fermesa en via administrativa de l'operació reparcel·latòria. La reparcel·lació podrà dur-se a terme de forma voluntària i forçosa, així com en sòl o mitjançant indemnització substitutòria d'adjudicació de sòl.

4. Les parcel·les i solars resultants de la reparcel·lació tindran la consideració de finques independents als efectes de l'accés al registre de la propietat.

Article 46

Règim de la reparcel·lació.

1. El projecte de reparcel·lació podrà ser formulat a iniciativa de qualsevol dels propietaris afectats per l'execució del planejament urbanístic i del responsable o responsables de l'execució d'aquest o d'ofici per l'administració actuant.

2. L'àrea reparcel·lable, que podrà ser discontinua, es definirà en el propi projecte de reparcel·lació i no haurà de coincidir necessàriament amb la unitat d'execució.

3. Les Normes Urbanístiques Generals determinaran:

a) Els supòsits en que sigui innecessària la reparcel·lació i en els que no es produeix, per tant, la situació a què es refereix el número 3 de l'article anterior.

b) El contingut substantiu i documental de la reparcel·lació.

c) El procediment d'aprovació de la reparcel·lació quan es tramiti separatament, que, en tot cas, haurà d'ajustar-se a les següents regles:

1ª . Informació pública per termini mínim de vint dies.

2ª . Acreditació de la titularitat i situació de les finques corresponents a les parcel·les o als solars inicials mitjançant certificació del registre de la propietat de domini i càrregues.

3ª . Audiència per termini de vint dies, sense necessitat de nova informació pública, dels titulars registrals no tinguts en compte en l'elaboració del projecte de reparcel·lació i aquells que resultin afectats per modificacions acordades després del període d'informació pública.

4ª . Aprovació, quan sigui a iniciativa privada, dins del termini màxim de tres mesos des de la presentació de la totalitat de la documentació exigible o, en el seu cas, de l'únic requeriment possible d'esmenar deficiències de l'aportada, que només podrà practicar-se dins dels quinze dies següents a aquella presentació. La no notificació de resolució expressa dins de l'indicat termini màxim autoritzarà per entendre-la aprovada per acte presumpte, havent d'abstenir-se l'Administració de qualsevol pronunciament exprés una vegada que quedi degudament acreditada la producció de l'esmentat acte presumpte.

4. S'aplicaran a la reparcel·lació supletòriament les normes reguladores de l'expropiació forçosa.

5. L'acte d'aprovació de la reparcel·lació es limitarà a la comprovació del compliment pel projecte corresponent de les regles prescrites per aquesta Llei, en especial, les relatives al tipus de parcel·lació, els requisits formals i procedimentals d'aquesta i l'observança dels criteris a observar en ella, així com de les contingudes en les Normes Urbanístiques Generals.

Els extrems no referits en el paràgraf anterior i, en particular, la determinació dels béns i drets aportats, les operacions de valoració, les adjudicacions de finques resultants i la fixació i assignació de les indemnitzacions substitutòries tindran, a tots els efectes i quan no es refereixin a cessions obligatòries a favor de l'Administració o afectin al domini públic o als patrimonis públics de sòl, el caràcter de qüestions jurídiques civils entre els participants a la reparcel·lació. Els litigis sobre aquestes qüestions no enervaran l'eficàcia de l'aprovació administrativa de la reparcel·lació, ni justificarà la suspensió de la seva eficàcia.

Article 47

Criteris per a la reparcel·lació.

Els projectes de reparcel·lació hauran d'ajustar-se als següents criteris:

a) Per a la valoració dels béns i drets aportats s'aplicaran, en defecte d'acord unànim entre els afectats, els criteris previstos per la legislació general pertinent, en els termes que es precisin en desenvolupament d'aquesta Llei per les Normes Urbanístiques Generals.

Els criteris voluntàriament establerts no podran ser ni contraris a la Llei o a l'ordenació urbanística aplicable, ni lesius de drets de tercers o de l'interès públic.

b) Entre les càrregues de l'actuació s'hauran d'incloure, quan existeixin, els deures de rehabilitació i conservació que impliquin vinculacions singulars.

c) L'aprofitament urbanístic objectiu susceptible de ser materialitzat en cada solar resultant haurà de ser proporcional a l'aprofitament urbanístic al que subjectivament tingui dret l'adjudicatari per raó de la superfície del terreny aportat a la reparcel·lació.

d) El solar o els solars adjudicats hauran de tenir la mateixa localització que els terrenys originaris aportats o, de no ser això possible, la més propera possible a aquesta última. Quan la localització sigui diferent, l'adjudicació podrà corregir-se mitjançant ponderació dels valors, segons la seva localització, dels terrenys originaris i els solars resultants, sempre que la diferència entre ells sigui apreciable i així ho justifiqui.

e) S'adjudicaran a l'Administració actuant, a més dels terrenys i solars corresponents a les cessions obligatòries i gratuïtes, els solars resultants que siguin procedents en funció de l'excés d'aprofitament urbanístic objectiu de la unitat d'execució. Això no obstant, a les actuacions en les quals l'execució correspongui a persona que no tingui la condició de propietari, podrà preveure's, sempre que ho accepti l'Administració actuant, l'adquisició en metàl·lic a aquesta de l'excedent i, per tant, dels corresponents solars, en especial quan s'ofereixi la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública o amb limitació en el preu de venda o lloguer. A aquest efecte, si l'acceptació de l'Administració no s'ha demanat abans de la formulació del projecte,

aquesta podrà interessar-se formalment durant el període d'informació pública. L'adquisició quedarà subjecta, en tot cas, a la condició legal resolutòria de l'efectiva construcció dels habitatges compromesos.

- f) En cap cas podrà procedir-se a l'adjudicació com a solars i, per tant, finques independents de superfícies que no tinguin ni la dimensió ni les característiques exigides a la parcel·la mínima edificable.
- g) Quan la quantia del dret d'un propietari no assoleixi o superi la necessària per a l'adjudicació d'un o diversos solars resultants com a finques independents, el defecte o l'excés en l'adjudicació podran satisfer-se en diners quan no sigui possible o procedent una adjudicació en règim de copropietat. L'adjudicació es produirà en tot cas en excés quan es tracti de mantenir la situació del propietari de finca, parcel·la o solar en que hi hagi construccions compatibles amb el planejament en execució.
Els propietaris i el responsable de l'activitat d'execució, quan sigui diferent a aquests, així com uns i altre i l'Administració actuant podran formular-se requeriments fefaents per determinar a qui correspon pagar o percebre les indemnitzacions substitutòries de defectes o excessos en l'adjudicació, en la forma prevista en el paràgraf anterior.
- h) Serà indemnitzable el valor de les plantacions, instal·lacions i construccions existents en els terrenys originaris o inicials que siguin incompatibles amb el planejament en execució.
- i) Serà preceptiu el reflex de la totalitat de les operacions reparcel·latòries en un compte de liquidació provisional individualitzada respecte de cada propietari. De resultar aquest creditor net, el seu terreny original o inicial només podrà ser ocupat previ pagament de la indemnització que procedeixi i a reserva de la liquidació definitiva.

Article 48

Reparcel·lació econòmica.

1. La reparcel·lació podrà ser exclusivament econòmica:

- a) Quan les circumstàncies d'edificació, construcció o d'índole similar concurrents a la unitat d'execució facin impracticable o de molt difícil realització la reparcel·lació material en almenys una quarta part de la superfície total d'aquella.
- b) Quan encara no concorren les circumstàncies a que es refereix la lletra anterior, així ho acceptin els propietaris que representin el cinquanta per cent de la superfície total de la unitat d'execució

2. La reparcel·lació econòmica es limitarà a l'establiment de les indemnitzacions substitutòries amb les rectificacions corresponents en la configuració i confrontants de les finques originàries o inicials i les adjudicacions que procedixin en favor dels seus beneficiaris, inclosos el municipi i el responsable de l'activitat d'execució si és diferent dels propietaris, així com, en el supòsit previst en la lletra a) del número anterior, a la redistribució dels terrenys en els quals no concorrin les circumstàncies justificatives del seu caràcter econòmic

Article 49

Reparcel·lació voluntària i forçosa.

1. La reparcel·lació podrà ser voluntària i forçosa.

2. La proposta de reparcel·lació voluntària que, de comú acord i formalitzada en document públic, presentin al municipi els propietaris i, en el seu cas, aquests en unió del responsable de l'activitat d'execució, serà sotmesa a informació pública per vint dies i informada pels serveis competents.

Recaiguda l'aprovació municipal, per a la inscripció de la reparcel·lació al registre de la propietat n'hi haurà prou amb la presentació en aquest de la corresponent escriptura pública en unió de certificació de l'acord municipal aprovatori.

3. La reparcel·lació serà forçosa quan el municipi la imposi, d'ofici o a instància de persona interessada, per ser necessària per a l'execució del planejament. La voluntària gaudirà en tot cas de preferència.

TÍTOL II ORDENACIÓ URBANÍSTICA

Capítol I Determinacions legals i reglamentàries

Article 50 **Determinacions legals generals.**

Els actes d'edificació, construcció i ús del sòl hauran de respectar en tot cas, existeixi o no planejament urbanístic, les següents regles:

- a) Ser conformes amb el règim urbanístic del sòl.
- b) Realitzar-se en, sobre o sota una superfície que reuneixi les característiques de parcel·la o solar en sòl urbà i urbanitzable i d'unitat rústica amb les dimensions i característiques mínimes en sòl rústic.
- c) No produir afeccions, pertorbacions o emissions il·legítimes als immobles immediatament confrontants.

Article 51 **Determinacions d'ordenació de directa aplicació.**

1. Tots els actes d'edificació, construcció i ús del sòl realitzats en sòl apte per a això conforme a l'ordenació urbanística i en llocs immediats o que formin part de béns integrants del patrimoni històric, cultural i artístic, així com de llocs, edificis i construccions o conjunts dels mateixos de caràcter tradicional, s'hi hauran d'harmonitzar.

2. Al sòl rústic d'especial protecció podran realitzar-se únicament els actes que tinguin per objecte la preservació, la millora i, en el seu cas, el gaudi de les característiques que hagin motivat la seva classificació, categorització i qualificació, així com els expressament autoritzats pels instruments que estableixin el concret règim de protecció a la qual estiguin subjectes.

3. Al sòl rústic, els actes d'edificació, construcció i ús del sòl hauran d'ajustar-se en tot cas a les següents regles:

- a) No podran, als llocs de paisatge obert, ni limitar el camp visual, ni trencar el paisatge, així com tampoc desfigurar, en particular, les perspectives dels nuclis i voltants de les carreteres i els camins.
A aquest efecte, les xarxes de serveis públics o d'interès general, com ara les de transport i distribució d'energia elèctrica, gas i telecomunicacions hauran de realitzar-se de forma soterrada, quan així ho imposin els instruments d'ordenació territorial o urbanística.
- b) No podran suposar la construcció o edificació amb característiques tipològiques o solucions estètiques pròpies de les zones urbanes, en particular, d'habitatges col·lectius, naus i edificis que presentin parets mitgeres vistes.
- c) Es prohibeix la col·locació i el manteniment d'anuncis, cartells, tanques publicitàries o instal·lacions similars, llevat els oficials i els que reuneixin

les característiques fixades per l'Administració en cada cas competent que se situïn en carreteres o edificis i construccions i no sobresurtin, en aquest darrer supòsit, del pla de la façana.

- d) Les construccions, edificacions i instal·lacions de tota classe hauran d'harmonitzar amb l'entorn immediat, així com amb els invariants característics de l'arquitectura rural o tradicional. En especial i quan no estigui imposat el seu soterrament, les xarxes de transport i distribució d'energia elèctrica hauran de traçar-se i executar-se en funció de l'exclusió o, en tot cas, minoració al màxim del risc d'incendi i de la disminució i correcció en la major mesura possible de l'impacte ambiental i les instal·lacions de telecomunicacions hauran de situar-se als llocs que, sent adequats a la seva funció, menor repercussió visual i paisatgística i sobre el patrimoni natural i cultural produeixin, havent de ser compartides pels operadors quan així ho requereixi la reducció de l'impacte visual.
- e) Les construccions, edificacions i instal·lacions de tota classe hauran de presentar tots els seus paraments exteriors i cobertes totalment acabats, amb ús en ells de les formes i els materials que menor impacte produeixin, així com dels colors tradicionals a la zona o, en tot cas, els que afavoreixin en major mesura la integració a l'entorn immediat i en el paisatge.

4. Els instruments d'ordenació del territori i el planejament urbanístic no podran exceptuar ni modular en qualsevol altra forma les determinacions legals d'ordenació establertes en aquest article, encara que sí desenvolupar-les i imposar condicions més restrictives.

Article 52

Determinacions reglamentàries: les Normes Urbanístiques Generals.

El Govern de les Illes Balears, a proposta del conseller competent en matèria d'ordenació urbanística i iniciativa pròpia o de qualsevol dels consells insulars i, en tot cas, prèvia audiència d'aquests, podrà aprovar, mitjançant Decret, Normes Urbanístiques Generals reguladores de les següents matèries:

- a) Condicions d'urbanització real a efectes de la classificació de terrenys com a sòl urbà
- b) Condicions requerides per a l'apreciació de l'ocupació de terrenys per a l'edificació per a la seva classificació com a sòl urbà
- c) Grau d'urbanització prèvia efectiva precisa per a l'adscripció de terrenys de sòl urbà a la categoria de sòl urbà consolidat.
- d) Mètode de delimitació de la zona litoral a la qual es refereix la lletra a) del número 1 de l'article 10.
- e) Requisits substantius i documentals dels projectes tècnics i estudis d'impacte territorial requerits per a la legitimació d'usos i activitats en sòl rústic.
- f) Condicions urbanístiques dels usos i les activitats, així com de les edificacions, construccions i instal·lacions en sòl rústic.
- g) Contingut i abast de les determinacions de l'ordenació estructural pròpia dels plans generals municipals.
- h) Suposats en els que en sòl urbanitzable amb Pla Parcial d'Ordenació en execució pugui autoritzar-se l'edificació vinculada al simultani acabament de la urbanització.

- i) Desenvolupament del règim legal de la reparcel·lació.
- j) Requisits mínims de qualitat, substantius i formals, dels instruments de planejament urbanístic, així com la cartografia a emprar a la seva elaboració i el o els programes informàtics a utilitzar per a la seva formalització documental.
- k) Estàndards mínims de sòl per a dotacions públiques, per a la seva precisió i actualització en funció de les característiques de les illes i de les actuacions, així com requisits a complir pel planejament urbanístic per a l'adequat compliment dels estàndards.
- l) Determinacions dels estatuts de les entitats urbanístiques per a la realització d'actuacions i per a la conservació de la urbanització.
- m) Obres i serveis mínims d'urbanització i les seves característiques tècniques, així com documents en els quals hagin de formalitzar-se els projectes d'urbanització.
- n) Normalització de la informació urbanística i de la cartografia.
- o) Registres autonòmics de plans urbanístics i de béns i espais catalogats, integrador dels corresponents registres dels consells insulars.
- p) Patrimoni autonòmic de sòl, per a l'adaptació del règim general disposat en aquesta llei a les característiques de l'Administració de la comunitat autònoma.
- q) Registre autonòmic de transmissions oneroses de béns subjectes als drets de tempteig i retracte.
- r) Requisits mínims dels plecs de condicions per a la concessió de l'execució per gestió indirecta en el sistema d'actuació per expropiació.
- s) Supòsits en que és procedent l'establiment d'àrees de gestió integrada.
- t) Regles per a l'aplicació del procediment de taxació conjunta en el sistema d'actuació per expropiació.
- u) Operacions, activitats i actes que puguin ser objecte d'autorització parcial o subjecte a condició conforme a l'article 202.
- v) Modulació de la reserva de sòl per a la construcció d'habitatges en règim de protecció oficial o que quan menys habiliti a l'Administració per taxar el seu preu en venda o lloguer i solucions de compliment alternatiu a aquesta reserva, conforme al darrer paràgraf de l'apartat 2.2 de l'article 61.
- w) La situació de fora d'ordenació.

Article 53

Determinacions reglamentàries: les Instruccions Insulars d'Ordenació Urbanística.

1. Els consells insulars, amb audiència dels municipis, podran aprovar Instruccions d'Ordenació Urbanística sobre les següents matèries:

- a) Les de les lletres a), b), c), d), e) i f) de l'article anterior, al marc i per al desenvolupament de les corresponents Normes Urbanístiques Generals.
- b) Criteris per a la classificació de terrenys com a sòl urbanitzable.
- c) Objectius i prioritats del planejament d'ordenació urbanística, així com, de forma diferenciada, els requisits de qualitat del planejament general, podent definir un contingut simplificat d'aquest per als municipis de dimensió, població i complexitat urbanística menors. Aquest contingut simplificat podrà modular i reduir els requeriments de contingut i documentals establerts en aquesta llei per a l'esmentat planejament.

- d) Modulació, dins dels marges permesos per la corresponent norma reglamentària, dels estàndards mínims als quals es refereix la lletra k) de l'article anterior en funció de les característiques de l'illa i de les actuacions.
- e) Solucions tipus per a les qüestions de més freqüent plantejament en la formulació del planejament, conforme a l'experiència pràctica.
- f) Disseny i execució d'obres d'urbanització.
- g) Models de regulació de les diferents zones d'ordenació urbanística o dels aprofitaments més usuals a la pràctica urbanística, qualsevol que sigui la classificació del sòl, amb determinació per a cada cas dels elements tipològics definitoris de les construccions en funció de la seva destinació i ús característics, podent tenir caràcter general o estar referits a àmbits territorials determinats.
Els plans d'ordenació urbanística poden establir el règim urbanístic de les zones resultants de les operacions de qualificació que realitzin per simple tramesa al pertinent model de regulació.
- h) Registres insulars de plans urbanístics, de béns i espais catalogats i de transmissions oneroses de béns subjectes als drets de tempteig i retracte.

2. El contingut de les Instruccions a les quals es refereixen les lletres e), f) i g) del número anterior:

1. Tindran caràcter merament orientatiu, essent vinculants només per als òrgans del consell Insular.

2. Podran integrar les determinacions pròpies dels instruments de planejament urbanístic, quan aquests remetin, totalment o parcialment, a la normativa model establerta per elles.

Article 54

Ordenances municipals de policia de la construcció.

1. Tots els municipis hauran de comptar amb ordenances de policia de la construcció, l'aprovació de la qual, publicació i entrada en vigor es produiran conforme a la legislació de règim local. A la publicació haurà de fer-se constar expressament el compliment previ de la comunicació prevista en el paràgraf següent.

La tramesa a què es refereix l'article 56.1 de la Llei estatal 7/1985 de 2 d'abril, s'efectuarà mitjançant certificació de l'acord d'aprovació i del text íntegre de la corresponent Ordenança i amb caràcter previ a la publicació d'aquesta, al Consell Insular.

2. Les ordenances de policia de la construcció:

- a) Hauran de regular els aspectes relatius a la seguretat, funcionalitat, economia, qualitat, conservació i utilització dels edificis i altres construccions, així com els requisits i les condicions de projectació, direcció, execució i recepció d'edificacions i restants construccions, de conformitat amb la legislació reguladora de l'edificació.
- b) Podran regular quants altres aspectes de l'edificació i construcció no estiguin reservats per aquesta Llei al planejament urbanístic.

CAPÍTOL II PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Secció 1a. Instruments de planejament

Article 55

Règim de l'exercici de la potestat de planejament.

1. La potestat de planejament urbanístic s'exercirà observant les següents regles:
 - 1a. Operar en vista d'informació suficient sobre la realitat existent i sobre una valoració raonable de la previsible evolució d'aquesta.
 - 2a. Basar-se en una ponderació de tots els interessos i les necessitats, públics i privats, a la llum de l'ordre constitucional i de les finalitats de l'ordenació urbanística.
 - 3a. Expressar-se en opcions i decisions prou motivades i adequadament proporcionades respecte dels objectius perseguits.

2. Només és legítim el tractament urbanístic diferenciat de superfícies en principi susceptibles de tracte homogeni quan:
 - 1r. Sigui convenient per impedir una d'indeguda o disfuncional concentració d'usos i activitats.
 - 2n. Procedir evitar l'abusiva reiteració de solucions tècniques.
 - 3r. Sigui pertinent prevenir el risc de desbordament de límits o limitacions establerts per la legislació ambiental.
 - 4t. Derivi d'un canvi raonat de criteri o orientació en les polítiques d'ordenació territorial i urbanística.
 - 5è. Resulti oportú per a la millor protecció del medi urbà rural.

3. La satisfacció de situacions jurídiques individualitzades existents no compatibles amb l'interès general haurà de tenir lloc, en qualsevol de les formes admissibles en dret, sense interferència del normal desenvolupament de les activitats pròpies de l'ordenació urbanística, ni desviació objectiva de les finalitats que li són legalment propis.

Article 56

Instruments d'ordenació urbanística.

1. L'ordenació urbanística s'estableix, en el marc d'aquesta Llei, de les normes reglamentàries dictades al seu empara i de les determinacions dels instruments d'ordenació del territori, pels següents instruments:
 - a) Els Plans Generals Municipals.
 - b) Els Plans de desenvolupament següents:
 - 1) Plans Parcial d'Ordenació.
 - 2) Estudis de Detall.
 - 3) Catàlegs.
 - c) Els Plans Especials d'Ordenació, que podran formular-se en el marc tant dels instruments d'ordenació del territori, com dels Plans Generals Municipals.

Article 57

Plans Generals Municipals: funció.

1. Els Plans Generals Municipals estableixen, en el marc dels instruments d'ordenació del territori, l'ordenació urbanística en la totalitat del terme municipal i organitzen la gestió de la seva execució, d'acord amb les característiques del municipi i de l'illa i els processos d'ocupació i utilització del sòl actuals i previsibles en un i una altra a mig termini.

2. El contingut dels Plans Generals Municipals ha de desenvolupar-se d'acord amb els principis de mínim contingut necessari, adequació a les característiques del municipi i màxima simplicitat compatible amb aquestes i els processos d'ocupació i utilització del sòl actuals i previsibles que hagin de ser objecte d'ordenació.

3. Els Plans Generals Municipals han de:

a) Optar per les solucions d'ordenació que millor assegurin:

1) La integració de la pròpia en l'ordenació disposada pels instruments d'ordenació del territori.

2) La menor ocupació possible de nou sòl per a la seva transformació compatible amb la cobertura de les necessitats de la població municipal; l'aprofitament integral i adequat de tota la potencialitat del sòl urbà existent i la prioritització de la reforma, millora o renovació de la urbanització ja realitzada; i la vinculació preferent dels nous espais urbans a crear amb els ja existents amb la finalitat de millorar i completar les estructures i la qualitat del medi urbà

3) L'atenció de les demandes d'habitatge de promoció pública i subjectes a algun règim de protecció pública o de limitació del preu en venda o lloguer, així com d'altres usos d'interès públic, de conformitat amb les polítiques autonòmica i insular corresponents i d'acord amb les característiques del municipi.

4) La funcionalitat, economia i eficiència, així com, en el seu cas, accessibilitat per a les persones amb mobilitat disminuïda, a les xarxes d'infraestructures per a la prestació dels serveis urbans de vialitat i transport, proveïment d'aigua, evacuació d'aigües, enllumenat públic, subministrament d'energia elèctrica i comunicacions de tot tipus.

5) L'adequat tractament, per a la conservació i millora del medi rural i natural, dels terrenys que, pels valors en ells concurrents, hagin de ser preservats del procés urbanitzador i, en el seu cas, edificatori.

6) En el seu cas, la protecció i el tractament adequats del litoral d'acord amb les seves característiques i valors.

b) Garantir la correspondència entre la intensitat prevista per als usos lucratiu i els estàndards mínims de dotacions públiques i l'eficient capacitat dels serveis públics previstos, impedit tot deteriorament de la relació ja existent entre uns i altres.

c) Procurar la coherència, funcionalitat i accessibilitat de les dotacions públiques destinades a zones verdes, parcs i jardins i instal·lacions de caràcter cultural, cívic i esportiu, així com per al lleure i l'esbarjo.

d) Resoldre de forma específica el sistema de transports, donant preferència als sistemes no motoritzats envers els motoritzats i al transport públic col·lectiu envers el realitzat mitjançant vehicles privats. Quan sigui procedent,

s'adoptaran solucions que puguin implicar restriccions a l'ús d'automòbils privats, i l'estacionament de vehicles a la via pública. A l'ordenació dels nous desenvolupaments urbans s'haurà de donar prioritat als sistemes de transport que menys problemes addicionals generin a la xarxa viària existent.

e) Establir mesures dirigides a promoure l'equilibri en dotacions i equipaments entre tots les parts del nucli urbà o, en el seu cas, de cada un dels existents en el Municipi i l'articulació i vertebració de les mateixes, així com a evitar la degradació de qualssevol d'elles i les situacions de marginalitat i exclusió.

f) Afavorir el manteniment i la conservació de patrimoni arquitectònic en general i l'històric artístic en particular.

g) Mantenir, en el substancial, les tipologies edificatòries, les edificabilitats mitjanes i les densitats globals ja existents en el sòl urbà consolidat.

h) Dimensionar, situar i regular els usos i les actuacions de caràcter turístic d'acord amb els instruments d'ordenació del territori i les mesures de regulació del sector, afavorint en tot cas les actuacions de baixa i mitja densitat i alta qualitat funcional i ambiental, fins i tot mitjançant reconversió de les instal·lacions existents.

Article 58

Plans Generals Municipals: contingut.

1. Els Plans Generals Municipals estableixen:

1.1. L'ordenació estructural del territori municipal mitjançant les següents determinacions:

a) Establiment de les directrius que resultin del model assumit d'evolució urbana i d'ocupació del territori, preveient el creixement urbà a mig termini, en especial per a la reserva de sòl amb destinació a dotacions i infraestructures públiques sobre la base de criteris explícits de sostenibilitat que garanteixin el seu equilibri i qualitat, i justificant la seva adequació als instruments d'ordenació del territori.

b) Classificació del sòl amb delimitació de les superfícies adscrites a cada una de les classes i categories de sòl adoptades.

c) Fixació de criteris indicatius segons els quals s'hagi de procedir a la delimitació dels sectors i les unitats d'execució en àrees de reforma interior i de desenvolupament en el sòl urbà no consolidat, així com de desenvolupament en el sòl urbanitzable, amb la finalitat de garantir l'adequació d'aquesta delimitació a l'estructura urbana i viària proposada i la racionalitat de la seqüència lògica del desenvolupament, així com definició de les condicions objectives que legitimin la incorporació de les actuacions al procés d'urbanització, amb establiment, quan procedeixi, d'un ordre bàsic de prioritats per a l'organització del desenvolupament d'aquest.

d) Establiment d'usos globals i compatibles i definició de les intensitats i densitats màximes d'edificació i ús per a les parcel·les i, en el seu cas, solars en cada zona d'ordenació urbanística, així com fixació de l'aprofitament mig que correspongui a les àrees de repartiment en el sòl urbanitzable i, en el seu cas, en el sòl urbà

Als efectes de la determinació dels usos globals s'entendrà que el residencial inclourà sempre el d'habitatge subjecte a un règim públic de protecció o de limitació en el preu de venda o lloguer, sense perjudici de la possibilitat de l'establiment d'aquest com a ús pormenoritzat independent.

- e) Tractament, conforme a la seva legislació reguladora i per a la seva protecció i funcionalitat, dels béns de domini públic no municipal.
 - f) Ordenació dels establiments i de les activitats susceptibles de generar trànsit intens o problemes d'aparcament.
 - g) Directrius per a la prevenció de riscos per a la seguretat de persones i coses i l'articulació dels plans i programes previstos en la legislació de protecció civil i restant legislació sectorial.
 - h) Previsions per facilitar el compliment dels objectius de les polítiques d'estalvi en el consum d'aigua i energia.
 - i) Determinació de la xarxa bàsica de reserves de terrenys i construccions de destinació dotacional pública que asseguri la racionalitat i coherència del desenvolupament urbanístic, garantint la qualitat i funcionalitat dels principals espais d'ús col·lectiu. Aquesta xarxa de reserves ha de comprendre com a mínim les precises per a:
 - 1) Parcs i jardins públics en proporció adequada a les necessitats socials actuals i previsibles futures, que ha de respectar l'estàndard fixat reglamentàriament, sense que, als municipis de més de 5.000 habitants, pugui ser mai inferior a cinc mil metres quadrats per cada mil habitants.
 - 2) Equipaments i xarxes de transport, comunicacions i serveis de titularitat o caràcter supramunicipal, amb esquema indicatiu del seu funcionament.
 - 3) Assenyalament dels sistemes generals d'infraestructures, espais lliures, jardins i altres dotacions de qualsevol índole i titularitat que, per la seva funció o destinació específica, les seves dimensions o la seva posició estratègica, integrin, o hagin d'integrar l'estructura del desenvolupament urbanístic del terme municipal en el seu conjunt o en qualsevol de les seves parts.
 - 4) Terrenys dotacionals, la ubicació dels quals i configuració convingui definir en tant que condicionant de la forma de les parcel·les i els edificis que puguin executar-se al seu entorn.
 - 5) Vies públiques i altres infraestructures que prestin servei a, i comuniquin entre si, les dotacions previstes en les lletres precedents per a la seva integració en una xarxa coherent.
 - j) Ordenació precisa del sòl rústic, amb delimitació del sotmès a especial protecció i identificació dels espais naturals protegits i del seu règim de preservació.
 - k) Fixació dels objectius a considerar en la formulació dels instruments de desenvolupament del Pla, amb assenyalament d'usos dominants, incompatibles i intensitats globals per al sòl urbà subjecte a operacions de millora i reforma interior, rehabilitació, renovació urbanes o regularització de la seva urbanització, això com per al el sòl urbanitzable, amb determinació de l'aprofitament mig dels diferents sectors.
- 1.2. Les previsions de programació i gestió, en el seu cas, de les infraestructures i dotacions públiques integrades a l'ordenació estructural, amb fixació de les circumstàncies la concurrència de les quals faci procedent la revisió del Pla.

2. Així mateix, els Plans Generals Municipals estableixen:

2.1. En tots els municipis:

- a) L'ordenació urbanística detallada i el traçat detallat de la trama urbana i els seus espais públics i dotacions comunitàries per al sòl urbà consolidat, complementària i conforme amb l'ordenació estructural.

L'ordenació a la qual es refereix el paràgraf anterior haurà de determinar els usos detallats i les ordenances tipològiques mitjançant definició pròpia o efectuada per tramesa a les corresponents Instruccions d'Ordenació Urbanística, legitimant d'aquesta forma directament l'activitat d'edificació i construcció, així com d'implantació, desenvolupament i canvi d'usos, sense necessitat de cap planejament de desenvolupament.

b) La programació, si escau i en tot o part del sòl urbà del procés edificatori mitjançant la fixació de terminis tant per a assegurar la immediata execució d'aquest, com per a escalonar en el temps l'esmentada execució i, per tant, la actualització del dret i el deure d'edificar en funció dels requeriments d'un desenvolupament harmònic, coherent i sostenible i de les capacitats efectives dels serveis públics mínims precisos per a la cobertura, en les condicions exigibles, de les necessitats derivades del desenvolupament dels usos i les activitats a les edificacions, en especial dels que es prestin a través de les xarxes establertes mitjançant la urbanització. A aquest efecte, el Pla podrà fins i tot fixar sostres màxims anuals de nova edificació o ampliació de l'existent per relació a la capacitat d'allotjament total de cada municipi, havent de quedar assegurat en tot cas el caràcter reglat de l'atorgament de les llicències preceptives per a la realització dels actes de construcció i edificació.

c) La delimitació dels sectors o àmbits de sòl urbà que quedin subjectes a operacions de millora o reforma interior, de renovació o rehabilitació urbanes o de regularització de la urbanització existent, a desenvolupar per Plans Especials d'Ordenació.

2.2. Als municipis de més de 10.000 habitants de dret amb caràcter preceptiu i en els altres potestativament:

a) Les mateixes determinacions de les lletres a) i b) de l'apartat anterior per a tot o part del sòl urbà no consolidat, inclòs el subjecte a operacions de millora o reforma interior, de renovació o millora urbanes o de regularització de la urbanització existent, i de la superfície de sòl urbanitzable contigua al sòl urbà la urbanització immediata del qual estimi el Pla que hagi de legitimar directament per a la seva execució més prompta als efectes de satisfer demandes reals de sòl urbanitzat, especialment per a l'ús d'habitatge.

b) Les determinacions precises per garantir que es destini a la construcció d'habitatges subjectes a un règim de protecció pública o que, quan menys, habiliti a l'Administració per taxar el seu preu en venda o lloguer, el sòl suficient per cobrir les necessitats previsibles en el primer decenni de vigència del Pla. Aquestes determinacions es justificaran en una anàlisi rigorosa de les característiques de distribució de la demanda per nivells d'ingressos de la unitat familiar i per trams d'edat en funció del model assumit pel Pla.

En tot cas i com a mínim, les expressades determinacions hauran de comportar la reserva del 30 per cent de les places d'allotjament previstes en cada sector en sòl urbanitzable per a la construcció dels habitatges a què fa referència el paràgraf anterior. Les normes urbanístiques podran modular aquesta reserva o establir fórmules alternatives de compliment de la finalitat a què serveix per sectors l'ús característic o predominant del qual sigui el turístic.

Article 59

Plans Parcial d'Ordenació.

1. Els Plans Parcial d'Ordenació tenen per objecte l'ordenació detallada de sectors complets de sòl urbanitzable que no s'hagués establert ja en els Plans Generals Municipals i el complement o la millora de l'establerta en aquests a través de la corresponent modificació, per tal d'optimitzar la qualitat ambiental de l'espai urbà o la capacitat de servei de les dotacions públiques, justificant-se en les directrius garantits del model territorial establert en el corresponent Pla general municipal de conformitat amb el disposat en la lletra a) de l'apartat 1.1 de l'article anterior.

2. Els Plans Parcial d'Ordenació contindran les següents determinacions:

a) El traçat de la xarxa de comunicacions pròpies del sector, detallant les seves alineacions i rasants i les característiques del seu enllaç amb el sistema general de comunicacions previst en el Pla General, d'acord a la seqüència lògica del seu desenvolupament prevista en la lletra c) del número 1.1 article anterior.

b) La divisió en zones d'ordenació urbanística, assenyalant els usos detallats, amb les seves intensitats, i ordenances tipològiques mitjançant definició pròpia o efectuada per remissió a les corresponents Instruccions d'Ordenació Urbanística.

c) La divisió, en el seu cas, en unitats d'execució, assenyalant per a les d'urbanització les condicions objectives i funcionals, així com temporals, que ordenin l'eventual seqüència de la posada en servei de cada una d'elles.

d) La fixació de reserves per a dotacions públiques d'acord als estàndards mínims establerts en aquesta Llei.

e) La precisió de les característiques i el traçat de les xarxes de proveïment d'aigua, clavegueram, energia elèctrica i d'aquells altres serveis que, en el seu cas, el Pla general municipal hagués previst, així com la resolució del seu eventual enllaç amb les xarxes municipals existents, amb previsió d'una galeria o galeries comunes per a totes o diverses de les xarxes.

f) L'organització parcel·laria de la o les unitats d'execució.

g) L'avaluació econòmica de l'execució de les obres d'urbanització i, en el seu cas, de les dotacions.

3. L'aprovació de Plans Parcial d'Ordenació paral·lela a la del Pla general municipal que hagi de servir-li de fonament només serà possible quan tingui lloc en procediment independent i de forma lògicament successiva a la d'aquest.

Article 60

Plans Especials d'Ordenació.

1. En desenvolupament, complement o millora dels Plans Generals Municipals, així com, en el seu cas, directament dels instruments d'ordenació del territori, podran formular-se Plans Especials d'Ordenació amb qualsevol de les següents finalitats:

a) Crear o ampliar reserves de sòl dotacional.

b) Protegir i ordenar el litoral, així com, per a la seva adequada protecció i funcionalitat, els béns de domini públic i les infraestructures, les vies de comunicació i tota classe de serveis públics.

c) Adoptar mesures per a la millor conservació dels immobles, conjunts o jardins d'interès històric-artístic, cultural o arquitectònic.

d) Definir, per a la seva execució, infraestructures de qualsevol tipus, comprenent les construccions i instal·lacions complementàries precises o adequades a la seva més completa i eficaç gestió o explotació, destinades a les comunicacions terrestres i aèries; les telecomunicacions; l'execució de plans i obres hidrològics; la transformació, emmagatzament i la distribució de gas; i la recollida, l'emmagatzament, la conducció o el transport, el tractament o el sanejament, la revalorització, la depuració i la nova utilització d'aigües o de tota classe de residus, incloses els urbans i els industrials.

b) Vincular àrees o parcel·les de sòl urbà i urbanitzable a la construcció o rehabilitació d'habitatges o altres usos socials sotmesos a algun règim de protecció oficial o pública, inclosa la limitació del preu en venda o lloguer, així com definir, per a la seva execució, les corresponents obres, edificacions, construccions o instal·lacions, inclosa la urbanització complementària que precisin, que serveixin de suport o siguin precises per a l'execució de la política o programació autonòmica i insular en matèria d'habitatges sotmesos a l'expressat règim de protecció o limitació del seu preu, així com de dotacions, equipaments o establiments educatius, de lleure, salut, benestar social, deporti o, en general, destinats a la provisió directa als ciutadans de béns o prestacions de naturalesa anòloga.

c) Projectar obres o serveis públics i actuacions conjuntes, concertades o convingudes entre les Administracions públiques o precises, en tot cas, per al compliment de tasques comunes o de competències concurrents, compartides o complementàries.

d) Conservar, protegir i millorar el medi rural, en particular els espais amb estructures característiques i tradicionals d'explotació agrícola, ramadera, forestal o anòloga.

e) Conservar, protegir i millorar el paisatge, així com els espais i béns naturals, estiguin sotmesos o no a un règim de protecció disposat per la legislació sectorial corresponent.

f) Protegir àrees o jaciments arqueològics i paleontològics.

g) Ordenar l'àmbit de treball d'extraccions mineres.

h) Establir reserves de terrenys per a la constitució o ampliació dels patrimonis públics de sòl.

i) Qualsevol altres finalitats anòlogues.

2. Amb les mateixes finalitats assenyalades en el número anterior podran formular-se Plans Especials de Reforma Interior per a àrees concretes de sòl urbà havent de diferenciar els terrenys que han de quedar subjectes al règim d'actuacions d'urbanització de les que se sotmetin al règim d'actuacions d'edificació.

3. Els Plans Especials d'Ordenació hauran de redactar-se amb el mateix grau de detall i contindran les determinacions precises per al compliment eficaç de la seva funció i, en tot cas, les mateixes que els instruments de planejament que complementin, millorin o modifiquin.

4. Els Plans Especials d'Ordenació poden modificar les determinacions del Pla general municipal al desenvolupament del qual, complement o millora es refereixin. En cap cas podran substituir als instruments d'ordenació del territori ni als Plans Generals Municipals en la seva funció d'instruments d'ordenació integral del territori, sense perjudici de les limitacions d'ús que puguin establir.

Article 61 **Estudis de detall.**

1. Els Estudis de Detall tenen per objecte, en el marc dels Plans Generals Municipals i els Parcials o Especials d'Ordenació, establir o, en el seu cas, reajustar per a illes o unitats urbanes equivalents:

- a) Les alineacions i els rasants.
- b) Els volums, inclosos les altures.
- c) El viari o sòl dotacional públic nou que demandin les anteriors determinacions.

2. Els Estudis de Detall en cap cas poden:

- a) Modificar la destinació urbanística del sòl.
- b) Incrementar l'aprofitament urbanístic del sòl.
- c) Suprimir, reduir o afectar negativament la funcionalitat de les dotacions públiques.
- d) Permetre altures superiors a la màxima establerta pel planejament urbanístic general, parcial o especial per a l'àmbit a què es refereixi.
- e) Alterar les condicions de l'ordenació dels terrenys o construccions confrontants.

Article 62 **Catàlegs de Béns Protegits.**

1. Els Catàlegs de Béns Protegits tenen per objecte complementar les determinacions del planejament urbanístic relatives a la conservació, protecció o millora del patrimoni arquitectònic, històric, cultural, rural, natural o paisatgístic. Als esmentats efectes, els Catàlegs contindran la relació detallada i la identificació necessària dels béns o espais que, pel seu singular valor, hagin de ser objecte d'una especial protecció.

2. Sense perjudici de la seva formulació i aprovació de forma independent, conforme a la remissió que a ells facin, en el seu cas, els restants instruments de planejament, els Catàlegs podran formar part així mateix d'aquests. En qualsevol cas, la seva elaboració serà preceptiva quan els esmentats instruments de planejament apreciïn l'existència en l'àmbit per ells ordenat de béns o espais en els que concorrin valors dignes de protecció.

3. Els consells insulars mantindran un registre actualitzat de tots els béns i espais catalogats amb informació suficient de la seva situació física i jurídica i expressió de les mesures i grau de protecció a la qual estan subjectes segons les categories que s'estableixin. El conjunt dels registres insulars forma el registre autonòmic en la forma que es necessiti per les Normes Urbanístiques Generals.

Article 63

Límits de la potestat de planejament: estàndards.

1. Al sòl urbà l'edificabilitat no podrà superar un metre quadrat d'edificació residencial per cada metre quadrat de sòl computat per zones d'ordenació urbanística i per a la totalitat del sòl urbà

Al sòl urbà consolidat en que s'hagi assolit o superat ja l'esmentat límit màxim, no es podrà augmentar l'edificabilitat respecte de les previsions del planejament urbanístic anterior i haurà de procurar-se que disminueixi o, pel cap alt, es mantingui en la seva intensitat el grau de consolidació característic de l'últim mig segle.

Quan el planejament urbanístic, per no trobar-se superat el límit màxim anterior, prevegi un increment de l'edificabilitat sobre la realment existent per a zones d'ordenació concretes, haurà de reservar els terres dotacionals suficients per assolir els estàndards previstos en les lletres b) i c) del número 2.2 següent.

2. Al sòl urbanitzable el planejament haurà de respectar uns estàndards de qualitat que compleixin:

2.1. Els requisits que es determinin per les Normes Urbanístiques Generals.

2.2. Les següents regles substantives d'ordenació en els nous desenvolupaments urbans:

a) La densitat i el coeficient d'edificabilitat global de cada sector no podran superar els següents valors:

-Municipis amb població resident superior a 50.000 habitants: 210 places d'allotjament per hectàrea i 0,8 metres quadrats per metre quadrat.

-Municipis amb població resident superior a 25.000 habitants i inferior a 50.000 habitants: 170 places d'allotjament per hectàrea i 0,70 metres quadrats per metre quadrat.

-La resta de municipis: 130 places d'allotjament per hectàrea i 0,55 metres quadrats per metre quadrat.

-Sectors, àrees o actuacions d'ús predominant de les quals sigui turístic, qualsevol que sigui el municipi on es localitzin: 60 places d'allotjament per hectàrea i 0,30 metres quadrats per metre quadrat.

Cada habitatge equival a tres places d'allotjament, excepte determinació distinta de les normes urbanístiques generals. Per als usos turístics, les places d'allotjament seran les resultants de l'aplicació de la seva normativa. S'hauran d'incloure en el límit d'edificabilitat la de tots els usos lucratiu.

b) Reserva suficient i proporcionada de sòl per a dotacions públiques exclos el viari; reserva que no podrà ser inferior a 13 metres quadrats per cada plaça d'allotjament. Una part proporcional adequada de la reserva haurà de destinar-se a zones verdes, que serà com a mínim de 6 metres quadrats per plaça d'allotjament i mai menor del 10% de la superfície neta de la actuació.

c) En sectors d'ús industrial o terciari, la reserva de sòl dotacional serà com a mínim el 15 per cent de la superfície total ordenada, destinant-se dos terços de l'esmentada reserva a zones verdes.

d) Previsió d'un nombre adequat d'aparcaments, que haurà de respectar el mínim d'1,5 places per cada 100 metres quadrats d'edificació residencial o turística i les adequades que s'estableixin per a la resta dels usos. En tot cas,

almenys 0,5 places per cada 100 m² d'edificació, annexes o no al viari, hauran de tenir caràcter públic.

3. Mitjançant resolució motivada del consell insular es podrà

a) En sectors i actuacions autònoms de caràcter turístic o d'ocupació estacional amb molt baixa densitat, així com en complexos industrials aïllats, permetre l'ús i, en el seu cas, l'explotació privades, mantenint la seva destinació urbanística, de fins al 25% de la superfície corresponent als espais lliures públics previstos en el número anterior. L'autorització s'entendrà legalment sense perjudici de la vinculació dels terrenys a la destinació dotacional pública, vinculació que es farà constar a la inscripció registral d'aquests.

Qualsevol canvi en la situació dels sectors, actuacions o complexos a que es refereix el paràgraf anterior, així com innovació en la seva ordenació urbanística que suposi pèrdua de les característiques determinants de l'autorització de l'ús i explotació privades de part dels espais lliures públics determinarà la caducitat de l'esmentada autorització. Quan aquesta es produeixi per canvi en la situació real, haurà de declarar-se previ procediment en el que es donarà audiència als interessats. En un altre cas, l'aprovació de la innovació de l'ordenació urbanística comportarà de seu la caducitat i l'afectació dels corresponents terrenys a l'ús públic.

b) A les zones de vora immediates a l'urbà consolidat, eximir parcialment i justificadament del compliment de les reserves mínimes que, per incompatibles amb la consolidació, resultin impracticables. Aquesta exempció s'acordarà només en l'estrictament precís per ultimar la trama urbana en coherència formal i funcional amb les seves condicions històriques.

c) Quan circumstàncies especials així ho aconsellin, elevar els límits màxims de densitat i edificabilitat fins a un 7 per cent del seu valor. Aquesta elevació no podrà acordar-se en cap cas per a nuclis, sectors i unitats d'execució l'ús exclusiu o predominant de la qual sigui turístic.

Article 64

Contingut documental mínim dels plans d'ordenació urbanística.

1. La documentació dels diferents plans d'ordenació urbanística, haurà de respectar les següents regles mínimes:

1a. La Memòria, preceptiva en tot cas, informará de la tutela dels béns i del compliment dels criteris i les finalitats legals de l'ordenació urbanística i justificarà per a la seva validesa, les determinacions que s'estableixin, incloent, en el seu cas, l'anàlisi i les conseqüències demogràfics, sociològics i ambientals de les mateixes en el context insular.

Així mateix diferenciarà en el cas dels Plans generals municipals, les determinacions corresponents a l'ordenació estructural i detallada, identificant-les expressament per relació a documentació escrita i gràfica. Les normes urbanístiques generals precisaran el contingut i abast de les determinacions que, conforme a l'apartat 1.1 de l'article 58, hagin de tenir la consideració d'estructurals.

Quan la finalitat del pla així ho aconselli i el desenvolupament i la dinàmica urbanístics ho exigeixin, s'haurà d'incloure en la memòria, a més, l'anàlisi i les propostes relatives a l'ordenació del trànsit; la mobilitat, especialment de les persones discapacitades; i el transport col·lectiu.

2a. L'estudi, informe o avaluació de l'impacte ambiental legalment exigible, en el seu cas, vindrà desenvolupat com part de la memòria.

3a. Quan es prevegin inversions públiques i privades, hauran d'incloure una avaluació analítica de les possibles implicacions econòmiques i financeres en funció dels agents inversors previstos i de la lògica seqüencial establerta per a la seva execució i posada en servei.

4a. Quan procedeixin, les Normes Urbanístiques, en les que s'expressaran els diferents criteris i elements definitoris dels usos i aprofitaments corresponents a cada solar o parcel·la o, en el seu cas, unitat mínima en sòl rústic, així com les definitòries de les morfologies edificatòries, sense perjudici de la seva remissió a les corresponents Instruccions d'Ordenació Urbanística.

5a. Els plànols i la documentació gràfica corresponents hauran de definir amb claredat la informació i l'ordenació que expressin i hauran de confeccionar-se a l'escala i amb el grau de definició adequats a la finalitat que persegueixin. Entre els plànols als quals es refereix el paràgraf anterior hauran de figurar, en el seu cas, plànols d'informació cadastral i topogràfica, comprensius de tots els factors físics i jurídics que condicionin o afectin l'ordenació, així com els plànols que reflecteixin gràficament de forma adequada i suficient aquesta última.

2. Els instruments de planejament urbanístic hauran d'incloure, a més, qualssevol altres documents que venguen expressament exigits per la legislació sectorial aplicable, justificant el compliment d'aquesta.

3. Tota la documentació del planejament urbanístic haurà d'elaborar-se emprant la cartografia i formular-se al suport informàtic determinats per les Normes Urbanístiques Generals.

Article 65

Competències per a la formació i aprovació del planejament urbanístic.

Als efectes de l'exercici de la potestat de planejament correspon:

1. Als municipis:

1.1. La formació i l'adopció de projectes de qualssevol Plans d'ordenació urbanística d'àmbit municipal, així com de les seves modificacions i revisions. Els municipis que manquin de Pla general municipal o el Pla del qual es trobi manifestament desfasat per haver transcorregut ja el termini fixat per a la seva revisió o, en tot cas, deu anys o per haver sobrevingut circumstàncies objectives de suficient transcendència per alterar els supòsits en els quals descansi la seva ordenació estructural, la formació dels corresponents projectes de planejament general o de la seva modificació o revisió correspondrà igualment als consells insulars en els següents termes:

a) Concurrent alguna de les circumstàncies expressades i determinants de l'obsolescència del corresponent Pla general municipal, el consell insular podrà requerir al municipi corresponent perquè procedeixi a la formulació del pertinent projecte, atorgant-li a l'efecte un termini per a l'adopció de quantes mesures fossin pertinents, incloses les d'índole pressupostària.

b) Transcorregut sense efecte el termini atorgat, el consell insular podrà procedir a la formulació omissa en substitució del municipi, conforme al disposat en l'article 60 de la Llei general 7/1985 de 2 d'abril,

reguladora de les bases de règim local i per incompliment d'obligacions legals, acordant el procedent per a la redacció del pertinent projecte de Pla general municipal o de modificació o revisió del ja existent. La substitució no podrà assolir a la tramitació de la fase municipal del procediment d'aprovació de l'esmentat projecte.

1.2. L'aprovació definitiva de:

- a) La modificació de les determinacions d'ordenació detallada que continguin qualssevol Plans d'ordenació urbanística, previ informe del consell insular.
- b) Els Plans Parcial d'Ordenació, previ informe del consell insular.
- c) Els Plans Especials d'Ordenació d'àmbit municipal, previ informe del consell insular i sempre que no afectin a l'ordenació estructural del Pla general municipal i el seu objecte propi sigui d'interès exclusivament municipal.
- d) Els Estudis de Detall, previ informe del consell insular.
- e) Els Catàlegs de Béns Protegits d'àmbit municipal, previ informe del consell insular.

2. Al consell insular:

2.1. L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva dels Plans Especials d'Ordenació d'àmbit supramunicipal, previ informe, en tot cas, dels municipis interessats.

2.2. L'aprovació definitiva de:

- a) Els Plans Generals Municipals que es formulin per vegada primera, les seves revisions i les modificacions de les seves determinacions que no tinguin el caràcter d'ordenació detallada.
- b) Els Plans Especials d'Ordenació d'àmbit municipal, quan el seu objecte desbordi l'interès municipal o afectin a l'ordenació estructural del Pla general municipal.
- c) Qualsevol Plans d'ordenació urbanística d'àmbit supramunicipal, així com altres instruments l'aprovació definitiva dels quals no correspongui al municipi.

2.3. L'evacuació d'informe previ preceptiu, quan l'aprovació definitiva sigui municipal. Aquest informe s'entendrà emès en sentit favorable transcorreguts dos mesos des de la comunicació de la seva petició.

3. A qualsevol Administració o entitat adscrita o dependent de la mateixa i per a l'exercici de les seves competències pròpies amb rellevància o repercussió territorials, la formació i la presentació de Plans Parcial o Especials d'Ordenació i Estudis de Detall, així com, quan sigui precís, la proposta de modificacions dels corresponents Plans Generals Municipals.

Secció 2a

Aprovació i efectes; publicació; vigència i innovació dels instruments de planejament

Article 66

Formulació dels instruments de planejament.

1. Els òrgans i les entitats administratius gestors d'interessos públics i els particulars prestaran el seu concurs a la redacció dels instruments de planejament i, a l'efecte, facilitaran als encarregats de la mateixa els documents i informació necessaris.

2. En l'acord de formulació del corresponent instrument de planejament o, en el seu cas, en el tràmit d'admissió del presentat davant de l'Administració competent per a la seva tramitació, es determinaran quantes mesures i actuacions estiguin previstes per fomentar la coordinació administrativa i la participació ciutadana en el procés de la seva elaboració, tramitació i aprovació.

Article 67

Suspensió de l'atorgament de llicències.

1. Les administracions competents per a l'aprovació inicial i, en el seu cas, provisional dels instruments de planejament, des de l'aprovació dels avanços d'aquests o, en tot cas, l'adopció de l'acord d'admissió a tràmit o de formulació dels mateixos, podran acordar la suspensió, pel termini màxim d'un any, de l'atorgament de tota classe d'aprovacions, qualificacions, autoritzacions i llicències urbanístiques per a àrees o usos determinats, als efectes de l'elaboració o, en el seu cas, innovació dels esmentats instruments.

2. L'acord d'aprovació inicial dels instruments de planejament determinarà per ell mateix i fins i tot quan s'hagués adoptat prèviament la mesura a la qual es refereix el número anterior, la suspensió, pel termini màxim de dos anys en el cas de que l'acord es refereixi a Plans Generals Municipals i d'un any en tots els restants casos, de l'atorgament de tota classe d'aprovacions, qualificacions, autoritzacions i llicències a les àrees en el que les noves determinacions per a elles previstes suposin modificació del règim urbanístic vigent.

3. La suspensió s'extingeix en tot cas amb l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament.

4. Els peticionaris de llicències sol·licitades en deguda forma anteriorment a la publicació de la suspensió tindran dret a ser indemnitzats del cost dels projectes i a la devolució, en el seu cas, de les taxes municipals.

No hi haurà dret a la devolució del cost del projecte quan, havent-se produït el tràmit de proposta de resolució en el procediment d'atorgament de llicència al temps de la publicació de l'acord de suspensió, l'esmentada proposta qualifiqués de manifestament contrària a la normativa i l'ordenació del territori i l'urbanística aplicables la sol·licitud presentada.

El dret a exigir la devolució del cost del projecte i, en el seu cas, de les taxes municipals quedarà en tot cas en suspens fins que, aprovat definitivament el pla de que es tracti, es demostrï la incompatibilitat de l'esmentat projecte amb les seves determinacions, excepte en el cas de que l'interessat retiri la seva sol·licitud, suposat en el que procedirà únicament la devolució de les taxes satisfetes.

Article 68

Estudis previs.

1. Les administracions i les entitats públiques interessades podran elaborar i aprovar estudis amb caràcter previ a la redacció dels instruments de planejament o a la realització de quantes altres accions fossin pertinents referent a això, amb la finalitat d'identificar la necessitat o procedència de la

realització de determinades actuacions urbanístiques, precisar el seu àmbit i característiques, identificar el seu caràcter municipal o la seva incidència o interès supramunicipal i definir els instruments més adequats per a la seva ordenació o projectació.

2. L'aprovació dels estudis previs només tindrà efectes administratius interns preparatoris dels plans o projectes que corresponguin.

Article 69

Avanços dels instruments de planejament.

1. Les administracions i les entitats públiques competents per formar els instruments de planejament podran elaborar avanços en els que defineixin els criteris, objectius, alternatives i propostes generals de l'ordenació a establir que serveixin d'orientació per a la seva redacció.

Quan es tracti de la primera formulació o la revisió, fins i tot parcial, de Plans generals municipals serà preceptiva la tramitació i aprovació com avanç, dels treballs d'elaboració d'aquells quan hagin arribat al grau de desenvolupament suficient per permetre establir criteris, objectius i solucions generals de l'ordenació a establir. En la resta de casos aquesta tramitació i aprovació seran facultatives.

2. El procediment per a l'aprovació dels avanços no està subjecte a tràmits predeterminats, havent de procurar-se l'adequada coordinació administrativa i participació pública.

No obstant el disposat en el paràgraf anterior, quan es tracti d'un avanç preceptiu de Pla general municipal, el procediment es sotmetrà en tot cas a tràmit d'informació pública per termini de trenta dies i d'informe previ d'avaluació ambiental per la conselleria competent en la matèria per termini de tres mesos.

3. L'aprovació tindrà efectes administratius interns, preparatoris de la redacció del corresponent instrument de planejament.

Article 70

Tramitació del planejament urbanístic.

1. Serà preceptiva la formulació d'avanç de planejament, quan es pretengui la primera elaboració o la revisió d'un Pla General Municipal.

2. Sense perjudici del disposat en l'article següent, l'ordenació del procediment per a l'aprovació dels plans d'ordenació urbanística s'ajustarà a les següents regles:

2.1. S'iniciarà

a) D'ofici per l'administració competent per a la tramitació, mitjançant l'aprovació inicial o a sol·licitud de qualsevol altra administració o entitat pública o persona privada interessada, acompanyada del pertinent projecte de Pla complet en el seu contingut substantiu i documental, en el cas dels Plans Parcial i Especials d'Ordenació que desenvolupin, complementin i millorin, però no modifiquin, Plans Generals Municipals.

Deduïda la sol·licitud de tramitació i aprovació, l'administració competent para la primera, llevat que decideixi no admetre la sol·licitud, podrà formular, abans

de l'aprovació inicial, un sol requeriment d'esmenar i, en el seu cas, millora d'aquella dins del mes següent a la seva presentació. El requeriment suspendrà el transcurs del termini màxim per resoldre.

b) D'ofici per l'administració competent per a la seva tramitació i mitjançant aprovació inicial adoptada a iniciativa pròpia o en virtut de moció deduïda per qualsevol altra administració o entitat pública, o de petició formulada per persona privada, en tots els restants casos.

2.2. L'aprovació inicial del projecte de pla implicarà el sotmetiment d'aquest a informació pública per termini mínim d'un mes i el requeriment dels informes dels òrgans i entitats administratius gestors d'interessos públics afectats, previstos legalment com preceptius, que hauran de ser emesos en el termini de durada de la informació pública.

Quan el projecte sigui de Pla general municipal o Especial d'Ordenació d'àmbit supramunicipal o l'objecte del qual incideixi en competències d'administracions supramunicipals, es practicarà també de forma simultània, avís a tots els restants òrgans i entitats administratives gestores d'interessos públics amb rellevància o incidència territorial perquè, si ho estimen pertinent, puguin comparèixer en el procediment per fer valer les exigències que derivin dels esmentats interessos.

Quan el projecte sigui de Pla Especial de Reforma Interior, Pla Parcial d'Ordenació i Estudi de Detall s'haurà de cridar al tràmit d'informació pública, per a què produeixi els efectes propis de l'audiència, als propietaris de terrenys compresos en l'àmbit corresponent. La crida es realitzarà a tots els que figurin com a propietaris en el cadastre mitjançant comunicació de l'obertura i duració del període d'informació pública i audiència dirigida al domicili fiscal que figuri en aquell.

2.3. L'administració responsable de la tramitació haurà de resoldre, en vista del resultat dels tràmits previstos en la lletra anterior, sobre l'aprovació provisional o, en el seu cas, definitiva, quan sigui competent, a més, per adoptar aquesta.

En el cas dels Plans Generals Municipals només serà preceptiu un nou tràmit d'informació pública quan l'aprovació provisional hagi modificat determinacions pertanyents a l'ordenació estructural. La nova informació pública es practicarà en la mateixa forma determinada a la lletra anterior.

En tots els restants supòsits, no serà preceptiva nova informació pública per raó de la introducció de modificacions, fins i tot substancials, en el projecte de Pla. Això no obstant, quan les esmentades modificacions s'haguessin introduït en qualsevol dels supòsits contemplats en l'últim paràgraf de l'apartat 2.2, haurà d'atorgar-se audiència per termini de quinze dies a quants propietaris o titulars de drets resultin directament afectats per les modificacions introduïdes. El nou tràmit es comunicarà en la mateixa forma que es disposa en el darrer paràgraf de l'apartat 2.2.

2.4. L'aprovació definitiva pel consell insular, quan aquesta sigui procedent.

3. En els procediments iniciats en virtut d'una sol·licitud, el termini màxim per resoldre sobre l'aprovació provisional, quan aquesta sigui, a més, definitiva, serà de sis mesos. Transcorregut aquest termini sense que s'haguessin notificat o publicat resolució expressa, la sol·licitud quedarà estimada per acte presumpte en els casos de Plans Parcial d'Ordenació de sectors en sòl

urbanitzable i les condicions del qual estiguin fixades pel corresponent Pla general municipal, així com d'Estudis de Detall, i desestimada en tots els restants.

Quan l'administració responsable de la tramitació sigui competent només per a l'aprovació provisional, el sol·licitant podrà des que hagi transcorregut el termini establert en el paràgraf anterior, reiterar la seva sol·licitud davant del consell insular. Reiterada la sol·licitud, el Consell requerirà d'aquella administració la remissió de l'expedient a l'estat en el qual es trobés. Des de la recepció del requeriment, l'administració responsable de la tramitació haurà d'abstenir-se de qualsevol actuació o decisió, llevat la de la remissió, dins del termini de deu dies, de l'expedient íntegre, sent nuls qualssevol altres acords que adopti. El consell insular competent haurà de resoldre sobre l'aprovació definitiva en el termini màxim de tres mesos des de la reiteració de la sol·licitud. El transcurs d'aquest termini sense notificació o publicació de cap acord exprés produirà els mateixos efectes disposats en el paràgraf anterior per a la inactivitat municipal. L'eficàcia de l'aprovació per acte presumpte, quan aquesta procedeixi, quedarà supeditada a la seva publicació en la forma disposada en aquesta Llei.

4. L'aprovació definitiva pel consell insular dels Plans Generals Municipals, així com, en el seu cas, de les seves modificacions o revisions, haurà de produir-se de forma expressa en el termini màxim de quatre mesos a comptar des del dia següent de presentació en el registre de l'esmentat consell pel municipi interessat de l'expedient complet, comprensiu del projecte d'instrument de planejament i les actuacions practicades en el procediment d'aprovació municipal.

Dins del primer mes del termini màxim per a resoldre podrà formular-se, per una sola vegada, requeriment al municipi per a què subsani les deficiències i insuficiències que presenti el projecte i l'expedient aportats. El requeriment interromprà fins el seu compliment, el transcurs del termini màxim per a resoldre.

Els transcurts del termini fixat en el paràgraf primero sense que s'hagués notificat o publicat cap acord exprés determinarà l'aprovació definitiva per acte presumpte del corresponent instrument de planejament en els mateixos termes de la seva aprovació provisional. Aquest efecte de l'incompliment del termini màxim per resoldre només es podrà fer valer pel municipi o municipis interessats. L'eficàcia de l'aprovació estarà supeditada en tot cas a la seva publicació en la forma prevista en aquesta llei.

En tots els restants procediments iniciats d'ofici, el transcurs del termini màxim per resoldre sense adopció d'acord exprés determinarà la caducitat dels esmentats procediments.

5. En cap cas podran entendre's aprovades per acte presumpte determinacions de planejament que siguin contràries a la Llei, disposicions reglamentàries, instruments d'ordenació del territori i plans d'ordenació urbanística de superior jerarquia.

Article 71

Aprovació definitiva del planejament urbanístic.

1. L'òrgan que hagi de resoldre sobre l'aprovació definitiva examinarà el pla d'ordenació urbanística o la seva modificació o revisió en tots els seus

aspectes. Si no trobés complet el contingut del pla o faltés per realitzar algun tràmit, inclòs el de requeriment de qualsevol informe preceptiu o determinant ho tornarà a l'organisme o entitat de procedència, a fi que pel mateix es procedeixi a emplenar els requisits o tràmits omesos, o disposarà en un altre cas el pertinent per resoldre les deficiències apreciades, amb suspensió sempre del termini màxim per resoldre.

2. Quan no apreciés l'existència de cap deficiència documental o procedimental, l'òrgan competent podrà adoptar alguna d'aquestes decisions:

a) Aprovació definitiva del pla o de la seva modificació o revisió en els termes en els quals vinguessin formulats aquell o aquestes.

b) Aprovació definitiva del pla o de la seva modificació o revisió en els termes que resultin de les concretes prescripcions a l'efecte imposades.

c) Suspensió, en tot o en part, de l'aprovació definitiva del pla o de la seva modificació o revisió.

d) Desestimació motivada de l'aprovació definitiva del pla o de la seva modificació o revisió.

En el supòsit de la lletra b) es determinarà si l'eficàcia de l'aprovació definitiva queda demorada a la formulació i presentació en determinat termini d'un text refós del pla que reculli les prescripcions en ell introduïdes i en el de la lletra c) s'establirà un termini adequat per realitzar l'esmena o, en tot cas, rectificació que procedeixi. Transcorregut sense efecte en ambdós supòsits els terminis atorgats, l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva podrà substituir, en el seu cas, i motivadament, la inactivitat municipal, conforme al disposat en l'article 60 de la Llei general 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local i per incompliment d'obligació legal establerta, acordant el procedent per a l'execució de la resolució sobre l'aprovació definitiva. A la vista del text refós o, en el seu cas, l'esmena o rectificació presentades, l'òrgan competent haurà d'acordar el procedent sobre l'eficàcia de l'aprovació definitiva o sobre aquesta segons procedeixi.

Article 72

Efectes de l'aprovació o, en el seu cas, resolució sobre el planejament urbanístic; publicació i vigència.

1. L'aprovació dels plans d'ordenació urbanística o, en el seu cas, la resolució que posi fi al pertinent procediment produirà de conformitat amb el seu contingut:

a) La vinculació dels terrenys, les instal·lacions, les construccions i les edificacions a la destinació que resulti de la seva classificació, categorització i qualificació i al règim urbanístic que conseqüentment els sigui d'aplicació.

b) La declaració en situació de fora d'ordenació de les instal·lacions, construccions i edificacions erigides anteriorment que resultin disconformes amb la nova ordenació en els termes del pla de que es tracti.

c) L'obligatorietat del compliment de les seves disposicions per tots els subjectes, públics i privats, sent nul·les qualsevol reserves de dispensació.

d) L'executivitat de les seves determinacions als efectes de l'aplicació per l'administració pública de qualsevol mitjà d'execució forçosa.

e) La declaració de la utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels terrenys, les instal·lacions, les construccions i les edificacions corresponents, quan prevegin obres públiques ordinàries o delimitin unitats d'execució per a la realització de la qual sigui precisa l'expropiació. S'entendran inclosos en tot

cas els precisos per a les connexions exteriors amb les xarxes, sistemes d'infraestructures i serveis generals.

f) La publicitat del seu enter contingut, tenint de dret qualsevol persona a consultar la seva documentació.

Als efectes de garantir la publicitat, en els consells insulars hi haurà un registre administratiu dels instruments de planejament urbanístic.

El dipòsit dels instruments de planejament i de les seves modificacions i revisions al registre del corresponent consell insular serà condició per a la publicació a què es refereix el número següent. Les còpies dels documents dels instruments de planejament expedides, amb els deguts requisits legals, per l'indicat registre acrediten a tots els efectes legals el contingut dels mateixos.

Els registres insulars als quals es refereixen els dos paràgrafs anteriors, que hauran d'estar establerts en suport informàtic i convencional, estaran interconnectats entre si per formar el registre balear d'instruments de planejament gestionat per la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori.

2. Es publicaran, amb indicació d'haver-se estat procedent al dipòsit del corresponent instrument de planejament al registre insular a què es refereix el número anterior, el contingut íntegre de:

a) Els acords d'aprovació dels plans i de les seves modificacions i revisions, així com al manco de la memòria i les normes urbanístiques aprovades, per a la producció pels corresponents plans d'ordenació urbanística dels efectes previstos en el número anterior i la seva entrada en vigor: en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i per disposició de l'òrgan que els hagi adoptat.

Quan l'aprovació definitiva s'hagi produït per acte presumpte, el beneficiari d'aquest estarà legitimat per requerir de l'òrgan al qual es refereix el paràgraf anterior, oferint el pagament del seu cost i dipositant a disposició del mateix el corresponent import, que disposi la publicació i el dipòsit d'un exemplar del pla o de la seva modificació o revisió així aprovats al registre previst en el número anterior. En cas de no atenció injustificada a l'esmentat requeriment dins dels vint dies següents a la seva formulació, l'administració corresponent incorrerà en responsabilitat patrimonial pels danys i perjudicis efectivament causats i el titular de l'òrgan en les responsabilitats personals que siguin procedent.

b) L'acord d'aprovació definitiva: en almenys un dels diaris de major difusió a l'Illa corresponent,

3. Els plans tindran vigència indefinida.

Article 73

Règim comú a la modificació i revisió de l'ordenació establerta pels plans d'ordenació urbanística.

1. La revisió i qualsevol modificació de les determinacions dels plans d'ordenació urbanística hauran de ser establertes per la mateixa classe de pla i observant el mateix procediment seguit per a l'aprovació de les esmentades determinacions. S'exceptuen d'aquesta regla les modificacions derivades de les millores que poden operar els Plans Parcial i Especials d'Ordenació conforme al disposat en aquesta Llei, així com els reajustaments efectuats mitjançant Estudi de Detall.

2. Tota revisió o modificació de l'ordenació establerta per un pla d'ordenació urbanística que augmenti l'aprofitament lucratiu privat d'algun terreny, desafecti el sòl d'una destinació pública o desqualifiqui terrenys destinats a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública o de limitació del preu en venda o lloguer, haurà de contemplar les mesures compensatòries precises per mantenir la proporció i qualitat de les dotacions públiques previstes respecte a l'aprofitament, sense incrementar aquest en detriment de la proporció ja assolida entre unes i un altre, així com les possibilitats d'accés real a l'habitatge, i, en tot cas, assegurar la millor realització possible dels estàndards legals de qualitat de l'ordenació.

3. L'aprovació definitiva de les revisions i modificacions del planejament urbanístic que comportin una diferent qualificació o ús urbanístic de les zones verdes o espais lliures anteriorment inclosos en l'ordenació estructural del terme municipal o venguen a legalitzar actuacions urbanístiques disconformes amb l'ordenació territorial i urbanística en vigor, exigirà informe favorable del Consell Consultiu.

4. Els plans d'ordenació urbanística qualificaran com a sòl dotacional les parcel·les o solars la destinació efectiva precedent del qual hagi estat l'ús docent o sanitari, llevat que, previ informe de la conselleria competent per raó de la matèria, es justifiqui la innecessarietat de la destinació del sòl a tal finalitat, cas en què es destinarà aquest a usos públics o, de ser aquests improcedents o innecessaris, a habitatges de promoció pública o subjectes a un règim de protecció pública.

5. L'aprovació de plans d'ordenació urbanística que alterin l'ordenació establerta per altres que hagin estat aprovats pels consells insulars només serà possible si es compleixen les següents regles:

a) Les noves solucions proposades per a les infraestructures, els serveis i les dotacions corresponents a l'ordenació estructural han de millorar la seva capacitat o funcionalitat, sense desvirtuar les opcions bàsiques de l'ordenació originària, i han de cobrir i complir, amb igual o major qualitat i eficàcia, les necessitats i els objectius considerats en aquella.

b) La nova ordenació ha de justificar expressament i concretament quines són les seves millores per al benestar de la població i fundar-se en el millor compliment dels principis i finalitats legals de l'ordenació urbanística i dels estàndards de qualitat.

6. Les revisions i les modificacions de qualsevol pla d'ordenació urbanística que afectin a la classificació del sòl o a la destinació pública d'aquest, hauran d'actualitzar completament la documentació relativa a aquests extrems.

Tota modificació d'un pla d'ordenació urbanística haurà d'acompanyar un document de refosa que reflecteixi tant les noves determinacions com les que quedin en vigor, a fi de reemplaçar totalment l'antiga documentació. A aquest efecte, aquest document de refosa haurà de ser objecte també d'aprovació definitiva.

7. Les revisions i les modificacions de plans d'ordenació urbanística que assumeixin, regularitzant la seva situació, actuacions urbanístiques disconformes amb l'ordenació en vigor, hauran de satisfer els principis rectoris

de l'activitat urbanística i complir els estàndards legals de qualitat de l'ordenació urbanística.

Article 74

Revisió del planejament urbanístic: concepte i procedència.

1. La reconsideració global de l'ordenació establerta pels plans d'ordenació urbanística, així com qualsevol alteració d'ordenació estructural establerta pels Plans Generals Municipals, dóna lloc i requereix la seva revisió.

2. La revisió pot ser parcial, quan justificadament se circumscriu a una part, bé del territori ordenat per l'instrument de planejament objecte de la mateixa, bé de les seves determinacions, que formi un conjunt homogeni, o d'ambdues alhora.

3. Els plans d'ordenació urbanística es revisaran en tot cas en els terminis que ells estableixin i quan es produeixin els supòsits o circumstàncies per ells mateixos previstos a aquest efecte o ho requereixin els instruments d'ordenació del territori.

Això no obstant el disposat en el paràgraf anterior i quan raons d'urgència o d'excepcional interès públic exigeixin l'adaptació dels plans d'ordenació urbanística als instruments d'ordenació del territori, el consell insular, a iniciativa pròpia o a requeriment del conseller competent en matèria d'ordenació del territori i audiència del o dels municipis afectats, podrà imposar el deure de procedir a la revisió bé del Pla general municipal, bé d'altres concrets plans d'ordenació urbanística, segons procedeixi en consideració a les circumstàncies, fixant a les entitats municipals terminis adequats a l'efecte i per a l'adopció de quantes mesures siguin pertinents, incloses la d'índole pressupostària. El mer transcurs dels terminis així fixats sense que s'hagin arribat a iniciar els corresponents procediments habilitarà al consell insular per procedir a l'elaboració tècnica de la revisió omissa, en substitució dels municipis corresponents per incompliment dels seus deures, conforme al disposat en l'article 60 de la Llei general 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

Article 75

Modificació del planejament urbanístic: concepte, procedència i límits.

1. Tota reconsideració dels elements del contingut dels plans d'ordenació urbanística no subsumible en l'article anterior suposarà i requerirà la seva modificació.

2. El Pla general municipal haurà d'identificar i distingir expressament les determinacions que, encara formant part del seu contingut propi, no corresponguin a la funció legal que l'esmentat pla té assignada en aquesta Llei, sinó a la del planejament per al seu desenvolupament. A efectes de la seva tramitació, la modificació dels elements del contingut del Pla general municipal tindrà en compte l'esmentada distinció, havent d'ajustar-se a les regles pròpies de la figura de planejament a què corresponguin, pel seu rang o naturalesa, les determinacions per ella afectades.

3. La modificació podrà tenir lloc en qualsevol moment.

4. Serà aplicable a les modificacions el disposat en el paràgraf segon del número 2 de l'article anterior.

5. Els municipis podran aprovar, en qualsevol moment i mitjançant simple acord del seu Ajuntament Ple adoptat sense majors formalitats, versions completes i actualitzades dels Plans que hagin sofert modificacions. L'aprovació de l'esmentada versió serà preceptiva una vegada que un pla d'ordenació urbanística hagi sofert tres modificacions, incloses les derivades de determinacions d'altres plans legalment autoritzats per a això.

L'aprovació municipal a què es refereix el paràgraf anterior requerirà informe previ favorable del consell insular limitat a la comprovació de que la versió a aprovar es limita exclusivament a l'actualització de la documentació del pla de que es tracti, no contenint ni determinació d'ordenació urbanística nova, ni alteració de les que estiguessin en vigor. Transcorregut sense efecte un mes des del seu requeriment, s'entendrà emès l'informe en sentit favorable.

Un exemplar de les versions completes i actualitzades dels plans d'ordenació urbanística, una vegada aprovades, haurà de ser dipositat, per a la seva eficàcia, al registre d'instruments de planejament del corresponent consell insular.

Article 76

Suspensió del planejament urbanístic i de les llicències.

1. L'entrada en vigor sobrevinguda de determinacions d'instruments d'ordenació del territori comportarà

- a) La seva immediata prevalència sobre les de qualsevol instruments de planejament urbanístic contradictòries o incompatibles amb elles, quan es tracti de normes substantives d'ordenació o tingui, en tot cas, aplicació i eficàcia directes.
- b) La interpretació i aplicació del planejament urbanístic afectat en la forma més favorable a la més plena i immediata efectivitat de totes les restants determinacions dels corresponents instruments d'ordenació del territori.
- c) La constitució del municipi o municipis corresponents en l'obligació legal de procedir a la modificació o, en el seu cas, revisió del planejament urbanístic per a l'adaptació de les seves determinacions a les dels corresponents instruments d'ordenació del territori en els termes previstos en aquestes.

2. Per assegurar l'efectiva adaptació prevista en la lletra c) del número anterior, el Ple del consell insular, a iniciativa pròpia o a requeriment del conseller competent en matèria d'ordenació del territori i a la vista en tot cas del resultat de l'audiència al municipi o municipis afectats per termini mínim de quinze dies, podrà suspendre, per a la seva revisió o modificació, qualsevol Pla, en tot o part del seu contingut i en tot o part del seu àmbit territorial, amb dictat, en tot cas, de les normes substantives d'ordenació aplicables transitòriament en substitució de les suspeses.

L'eficàcia de la suspensió estarà supeditada a la seva publicació i la de les normes substantives que hagin de regir transitòriament en la mateixa forma disposada per als plans.

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.

1. Els consells insulars i els municipis han de constituir, mantenir i gestionar els seus respectius patrimonis públics de sòl, amb qualsevol de les següents finalitats:

- a) Crear reserves de sòl per a actuacions públiques.
- b) Facilitar l'execució dels instruments d'ordenació del territori i del planejament urbanístic, especialment pel que fa a la preservació del sòl rústic del procés urbanitzador i, en el seu cas, edificatori, així com dels valors presents en el subjecte a especial protecció.
- c) Aconseguir una intervenció pública al mercat de sòl d'entitat suficient per incidir eficaçment en la formació dels preus.
- d) Garantir tant la disposició de sòl per a la realització d'habitatges de promoció pública, com una oferta de sòl suficient amb destinació a l'execució d'habitatges en règim de protecció pública o amb limitació del preu en venda o lloguer.
- e) Promoure i facilitar l'eficàcia del planejament i l'execució de les polítiques públiques sectorials.

2. Els béns i recursos que, conforme al disposat en l'article 80, hagin d'integrar legalment els patrimonis públics de sòl estaran sotmesos al règim que per a ells disposa aquest Capítol, encara que l'administració titular no hagi procedit encara a la constitució del corresponent patrimoni.

3. El Govern de les Illes Balears, per Decret adoptat a proposta del conseller competent en matèria d'ordenació del territori, podrà crear el patrimoni autonòmic de sòl per a la constitució de reserves de sòl per a:

- a) L'execució d'obres, serveis i altres actuacions de la competència de l'administració de la comunitat autònoma.
- b) La preservació del sòl rústic del procés urbanitzador i, en el seu cas, edificatori, així com dels valors presents en el subjecte a especial protecció.
- c) La cooperació de l'administració de la comunitat autònoma amb els consells insulars i els municipis en la gestió per aquests dels seus propis patrimonis de sòl.

El patrimoni autonòmic de sòl es regirà pel disposat en aquest Capítol, amb les modulacions que s'estableixin en les Normes Urbanístiques Generals.

Article 78

Naturalesa dels patrimonis públics de sòl i règim dels béns.

1. Cada patrimoni públic de sòl integra un patrimoni independent, separat, a tots els efectes, del restant patrimoni de l'administració titular.
2. Les administracions titulars de patrimonis públics de sòl hauran de portar un registre d'explotació, comprensiu dels béns integrants i dipòsits en metà·lic, les alienacions o cessions de béns i la seva destinació final. Els registres d'explotació estaran subjectes al règim de fiscalització propi de la gestió pressupostària.

Article 79

Gestió dels patrimonis públics de sòl.

1. La gestió dels patrimonis públics de sòl comprèn totes les facultats precises per assegurar el compliment de les finalitats previstes en l'article 77, sent aplicable als béns integrants del mateix el dels béns patrimonials de la corresponent administració en tot el no expressament previst en aquesta llei. Les administracions titulars podran fer ús, per a la dels seus patrimonis públics de sòl, de totes les formes de gestió previstes en aquesta llei per a l'execució del planejament. Per a la constitució, l'ampliació i, en general, la gestió dels patrimonis públics de sòl pot recórrer-se al crèdit fins i tot amb garantia hipotecària sobre els béns integrants d'aquests. Els ingressos obtinguts mitjançant alienació de terrenys inclosos en els patrimonis públics de sòl o substitució pel seu equivalent econòmic de la cessió relativa a la part d'aprofitament urbanístic pertanyent a l'administració hauran d'aplicar-se, en tot cas, a la conservació i ampliació dels esmentats patrimonis.
2. La gestió dels patrimonis públics de sòl podrà realitzar-se directament per les administracions titulars o encomanar-se a organismes o entitats que pertanyin a aquestes.

Article 80

Béns i recursos integrants.

Integren els patrimonis públics de sòl:

- a) Els béns patrimonials incorporats per decisió de l'administració corresponent, que podrà limitar temporalment o subjectar a concretes condicions l'esmentada incorporació.
- b) Els terrenys i construccions obtinguts en virtut de les cessions voluntàries i de les obligatòries corresponents a la participació de l'administració en l'aprofitament urbanístic i els adquirits amb els ingressos derivats de la substitució d'aquestes cessions amb pagaments en metà·lic.
- c) Les cessions de sòl o l'import metà·lic obtinguts en pagament del cànon establert en aquesta llei per a les qualificacions urbanístiques en sòl rústic i els adquirits amb els ingressos derivats de la substitució d'aquestes cessions amb pagaments en metà·lic.
- d) Els drets d'aprofitament urbanístic, els terrenys i les construccions adquirits per l'administració titular, en virtut de qualsevol títol i, en especial, mitjançant expropiació, a fi de 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 previstos en aquesta Llei.

- e) Els terrenys patrimonials de l'administració titular que resultessin classificats com a sòl urbà com a sòl urbanitzable amb ordenació detallada.
- f) Els recursos derivats de la gestió del corresponent patrimoni públic del sòl mentre no s'apliquin a l'adquisició de nous béns immobles.
- g) L'import de les multes imposades com a conseqüència de les infraccions urbanístiques, així com qualssevol altres ingressos expressament previstos en aquesta Llei.

Article 81

Reserves de terrenys.

1. El Pla Territorial insular i el Pla general municipal podran establir en qualsevol classe de sòl reserves de sòl de possible adquisició per a la constitució o ampliació dels patrimonis públics de sòl. Al sòl rústic les reserves només poden tenir per objecte:

- a) La realització de les obres i els serveis previstos en la lletra b) del número 1 de l'article 22 i les lletres d) i e) del número 1 de l'article 29.
- b) La preservació dels terrenys del procés urbanitzador i, en el seu cas, edificatori, així com dels valors que en ells siguin presents.

L'objecte previst en la lletra a) només serà admissible en la categoria de sòl rústic d'especial protecció quan les obres i els serveis a realitzar no siguin incompatibles amb el règim de protecció i no sigui factible localització o traçat alternatius alguns.

2. Els consells insulars i els municipis podran delimitar en sòl rústic les mateixes reserves de sòl, encara faltant tota previsió en els Plans als quals es refereix el número anterior, pel procediment prescrit per a la delimitació de les unitats d'execució i per als seus respectius patrimonis públics de sòl, però amb l'exclusiu objecte de preservar els terrenys del procés urbanitzador i, en el seu cas, edificatori, així com és garantir els valors que en ells hi hagi presents i hagin motivat la seva classificació i categorització.

3. L'establiment o la delimitació de les reserves de sòl amb la finalitat expressada en els números anteriors comporta:

- a) La declaració de la utilitat pública i la necessitat de l'ocupació a efectes d'expropiació forçosa per un temps màxim de cinc anys, prorrogable una sola vegada per uns altres dos. La pròrroga haurà de fundar-se en causa justificada i acordar-se pel procediment de delimitació de les unitats d'actuació.
- b) La subjecció de totes les transmissions que s'efectuïn en les reserves als drets de tempteig i retracte previstos en aquesta Llei en favor de l'administració que procedeixi.

4. Mitjançant conveni i per a la realització d'actuacions específiques, els municipis i els consells insulars, així com, en el seu cas, l'administració de la comunitat autònoma, podran acordar la gestió concertada de les reserves de sòl, podent aquells i aquesta adquirir béns en qualssevol de les reserves delimitades per a patrimonis públics de sòl i adscriure béns del patrimoni propi al d'una altra administració concertada.

Article 82

Incorporació al procés urbanitzador dels terrenys objecte de reserva per als patrimonis públics de sòl.

1. L'aprovació d'un Pla Parcial o Especial d'Ordenació en l'àmbit del qual quedin inclosos terrenys que pertanyin a una reserva establerta en sòl urbà o urbanitzable conforme a l'article anterior determinarà sense necessitat de tràmit o decisió alguns, la cessació, respecte dels mateixos, del règim derivat de l'esmentada reserva, quedant legalment afectats a l'execució del planejament.

2. La incorporació al procés urbanitzador i la realització de qualssevol actuacions o actes als terrenys i les construccions adquirits per les Administracions en les reserves establertes conforme a l'article anterior requeriran, quan siguin necessaris, la formulació i aprovació dels corresponents instruments d'ordenació urbanística regulats en aquesta Llei.

Article 83

Destinació dels béns integrants dels patrimonis públics de sòl.

1. Els següents béns dels patrimonis públics de sòl podran ser dedicats únicament a les finalitats que per a ells a continuació es precisen:

a) Els incorporats en virtut de la cessió de la part d'aprofitament urbanístic corresponent al municipi en concepte de participació d'aquest en les plusvàlues generades per l'ordenació urbanística, a la construcció d'habitatges de promoció pública o subjectes a algun règim de protecció pública o de limitació del preu en venda o lloguer.

b) Els adquirits, fins i tot per expropiació forçosa, en reserves de sòl delimitades en sòl rústic a usos autoritzables segons el règim aplicable als terrenys i compatibles amb el manteniment de la seva titularitat pública, la preservació de les seves característiques i la protecció dels valors en ells presents, amb exclusió en tot cas de l'ús en edificació residencial.

2. Tots els béns dels patrimonis públics de sòl no inclosos en el número anterior hauran de ser destinats, d'acord amb la seva qualificació urbanística, a:

a) Habitatges subjectes a algun règim de protecció pública o de limitació del preu en venda o lloguer.

b) Usos declarats d'interès públic, bé per disposició normativa prèvia o el planejament, bé per decisió del municipi o el consell insular.

c) Qualsevol dels usos, fins i tot lucratiu, admesos pel planejament, quan així sigui convenient per a l'execució d'aquesta, tal destinació redundi en una millor gestió del corresponent patrimoni públic i així es declari motivadament per l'administració titular i, en el seu cas, també per la competent per a aquella execució.

d) La conservació, millora, ampliació, urbanització i, en general, gestió urbanística dels propis béns del corresponent patrimoni públic de sòl, així com la promoció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública o que comporti limitació del preu en venda o lloguer.

e) La realització d'actuacions públiques o privades recolzades per l'administració pública, previstes en el planejament, per a la millora,

conservació i rehabilitació de zones degradades o d'edificacions en sòl urbà

3. Els recursos que obtingui l'administració per l'aplicació dels béns a les finalitats enunciades en el número anterior i, en general, per la seva gestió, administració i disposició, tenen la consideració d'ingressos específics afectats a finalitats determinades, als efectes del disposat en la legislació reguladora de les Hisendes Locals, i hauran d'integrar-se en el patrimoni públic de sòl.

Article 84

Disposició sobre els béns dels patrimonis públics de sòl.

1. Els béns dels patrimonis públics de sòl podran ser:

- a) Alienats mitjançant qualsevol dels procediments d'adjudicació de contractes previstos en la legislació reguladora dels contractes de les administracions públiques. El preu a satisfer per l'adjudicatari no podrà ser mai inferior al valor de l'aprofitament que tingui ja atribuït el terreny.
- b) Cedits gratuïtament o per preu fixat per al foment d'habitatges subjectes a qualsevol règim de protecció pública, directament o mitjançant conveni subscrit a tal finalitat, a qualsevol de les altres administracions públiques territorials o a entitats públiques d'aquestes, per a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública o l'establiment d'usos declarats d'interès públic, bé per disposició normativa prèvia o els plans d'ordenació urbanística, bé per decisió del consell insular o del municipi. Quan es tracti de terrenys que no tinguin encara la condició de solar, la cessió es farà amb la condició de la prèvia o simultània urbanització, inclosa el compliment dels deures de cessió i equidistribució que corresponguin. La cessió fixarà terminis màxims per a l'execució de les obres d'urbanització, en el seu cas, i d'edificació.
- c) Cedits gratuïtament o per preu fixat per al foment d'habitatges subjectes a qualsevol règim de protecció pública o limitació del preu en venda o lloguer a entitats cooperatives o de caràcter benèfic o social sense ànim de lucre, mitjançant concurs.
- d) Alienats mitjançant adjudicació directa dins de l'any següent a la resolució dels procediments als quals es refereix la lletra a) o de la celebració dels concursos previstos en la lletra c), quan uns i d'altres hagin quedat deserts, amb subjecció en tot cas als plecs o bases pels que aquests s'hagin regit.

2. S'exclouen del disposat en el número anterior, quedant prohibida la seva alienació, cessió o gravamen en qualsevol forma, inclosa la concessió del dret de superfície, els terrenys adquirits per al corresponent patrimoni públic de sòl en reserves delimitades en sòl rústic i per a la seva preservació del procés urbanitzador i edificatori i la protecció dels valors en ells presents.

Article 85

Reversió dels béns adquirits per als patrimonis públics de sòl.

L'aplicació efectiva dels béns dels patrimonis públics de sòl a qualssevol de les destinacions que li són pròpies legalment exclou la reversió dels que haguessin estat adquirits mitjançant expropiació, encara quan posteriorment

es produeixi, en virtut del planejament, un canvi en la destinació que se'ls hagi donat.

CAPÍTOL II DRETS DE SUPERFÍCIE

Article 86

Finalitat i característiques del dret de superfície.

L'administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears, els consells insulars i els municipis podran constituir el dret de superfície en terrenys de la seva propietat o integrants del patrimoni públic del sòl amb destinació a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública o limitació del preu en venda o lloguer, així com a altres usos d'interès social, el dret dels quals correspondrà al superficiari.

El dret de superfície serà transmissible i susceptible de gravamen amb les limitacions que s'haguessin fixat en constituir-ho i es regirà per les disposicions contingudes en aquest capítol, pel títol constitutiu del dret i, subsidiàriament, per les normes del dret privat.

Article 87

Concessió i règim del dret de superfície.

1. La concessió del dret de superfície, així com el seu caràcter onerós es regiran per les mateixes regles establertes per als patrimonis públics de sòl.
2. La constitució del dret de superfície haurà d'estar en tot cas formalitzada en escriptura pública i, com a requisit constitutiu de la seva eficàcia, inscriure's al registre de la propietat.
3. Quan es constitueixi a títol onerós, la contraprestació del superficiari podrà consistir en el pagament d'una suma alçada o d'un cànon periòdic, en l'adjudicació d'habitatges o locals o drets d'arrendaments d'unes o altres, o en diverses d'aquestes modalitats alhora, sense perjudici de la reversió total de l'edificat en finalitzar el termini que s'hagués pactat en constituir el dret de superfície.
4. El termini del dret de superfície no podrà excedir de setanta-cinc anys en el concedit per les administracions i altres persones públiques, ni de noranta-nou en el concedit pels particulars.
5. El dret de superfície s'extingirà si no s'edifica en el termini establert a l'instrument planejament d'aplicació o, en el seu defecte i quan aquest sigui menor, en l'establert en el títol constitutiu del dret.
6. Quan s'extingeixi el dret de superfície per haver transcorregut el termini, el propietari del sòl farà seva la propietat de l'edificat, sense que hagi de satisfer cap indemnització qualsevol que sigui el títol en virtut del qual s'hagués constituït aquell dret.

7. L'extinció del dret per transcurs del termini provocarà la de tota classe de drets reals o personals constituïts pel superficiari.

8. Si per qualsevol altra causa es reunissin en la mateixa persona els drets de propietat del sòl i els del superficiari, les càrregues que recaiguessin sobre un i altre dret continuaran gravant-los separadament.

Article 88

Beneficis del dret de superfície.

La concessió del dret de superfície per l'administració i altres persones públiques i la seva constitució pels particulars gaudirà dels beneficis derivats de la legislació d'habitatges de protecció pública, sempre que es compleixin els requisits en ella establerts.

CAPÍTOL III DRETS DE TEMPEIG I RETRACTE

Article 89

Béns subjectes als drets de tempeig i retracte i les administracions titulars.

1. Estaran subjectes al dret de tempeig i, en el seu cas, de retracte per l'administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears, les transmissions oneroses dels béns immobles, siguin terrenys o edificacions, següents:

- a) Els compresos en Plans Especials d'Ordenació formulats per a l'execució de programes d'habitatge de promoció pública, la construcció d'habitatges subjectes a un règim de protecció pública o de limitació del preu en venda o lloguer o l'execució d'operacions de rehabilitació promogudes per les Administracions públiques o entitats públiques que d'elles en depenguin.
- b) Els habitatges de promoció pública autonòmica, les subjectes a un règim de protecció pública o de limitació del preu en venda o lloguer i els resultants d'operacions de rehabilitació promogudes per les administracions públiques o entitats públiques dependents d'elles.

2. Quedaran subjectes al dret de tempeig i, en el seu cas, retracte, pels consells insulars i els municipis els béns immobles compresos a les zones a les quals es refereix l'article següent, delimitades pel procediment de delimitació de les unitats d'execució.

3. Els drets de tempeig i retracte tindran vigència mentre romangui l'afectació al corresponent règim en el supòsit de la lletra b) del número 1 i màxima de deu anys a comptar des de l'aprovació del Pla Especial d'Ordenació o la delimitació de la zona corresponent. El seu exercici es regirà per aquesta Llei i les seves normes de desenvolupament i, en tot el no previst en elles, per la legislació general de pertinent aplicació.

Article 90

Delimitació de zones.

1. A efectes de garantir el compliment del corresponent planejament urbanístic, incrementar els patrimonis públics de sòl, intervenir en el mercat immobiliari i, en general, facilitar el compliment dels objectius d'aquells consells insulars i els municipis, podran delimitar, en qualsevol classe de sòl, zones en les que les transmissions oneroses de terrenys i edificacions quedaran subjectes a l'exercici dels drets de tempteig i retracte per l'administració actuant.
2. En delimitar-se aquestes zones haurà d'establir-se, en el seu cas, si les transmissions subjectes a l'exercici d'aquells drets són només els terrenys sense edificar, tinguin o no la condició de solars, o s'inclouen també les dels terrenys amb edificació en construcció, ruï nosa o disconforme amb l'ordenació aplicable.
3. Si l'àmbit delimitat hagués declarat o es declarés, en tot o en part, com a àrea de rehabilitació o de gestió integrada, en el corresponent acord podrà establir-se que l'exercici dels drets de tempteig i retracte inclogui fins i tot a les finques edificades conforme a l'ordenació aplicable, tant en el supòsit de que la transmissió es projecti en conjunt com fraccionadament en règim o no de divisió horitzontal.
4. També podran delimitar-se zones de tempteig i retracte en sòl no rústic per tal de regular o controlar processos de parcel·lació en l'esmentat sòl.
5. Igualment, per garantir el compliment efectiu dels límits sobre preus màxims de venda o lloguer dels habitatges subjectes a qualsevol règim de protecció pública o limitació d'aquell preu, es podran delimitar zones en les que quedin subjectes a l'exercici dels drets de tempteig i retracte tant les primeres com les ulteriors transmissions oneroses d'aquelles.

Article 91

Registre administratiu de béns subjectes als drets de tempteig i retracte.

1. En la conselleria competent en matèria d'habitatge i en els consells insulars i els municipis que hagin delimitat zones conforme al previst en l'article anterior i que així ho acordin funcionarà un registre, organitzat per zones, de les transmissions oneroses de que siguin objecte els béns subjectes als drets de tempteig i retracte.
Reglamentàriament es determinarà l'organització i el funcionament del registre a què es refereix el paràgraf anterior.
2. El registre establert en la conselleria competent en matèria d'habitatge actuarà també com a registre insular i municipal respecte de les illes i els termes de tots els municipis que no tinguessin constituït registre propi. Als efectes de la gestió urbanística insular i municipal, el contingut corresponent del registre autonòmic estarà a disposició dels consells insulars i els municipis en la forma que es determini en les Normes Urbanístiques Generals.

En el supòsit previst en el paràgraf anterior, les notificacions als consells insulars i els municipis en tant que titulars dels drets de tempteig i retracte hauran de practicar-se al registre de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

3. El registre administratiu de béns immobles subjectes als drets de tempteig i retracte per raó urbanística deurà d'ofici i per a la deguda efectivitat d'aquests drets, comunicar tot el seu contingut i les seves actualitzacions periòdiques, en la forma que reglamentàriament es determini, als Col·legis notariais i de registradors.

Article 92

Notificació al registre administratiu de béns subjectes als drets de tempteig i retracte dels propòsits de transmissió.

1. Els propietaris de terrenys o edificacions subjectes als drets de tempteig i retracte que pretenguin transmetre onerosament els esmentats béns, hauran de notificar al registre administratiu de l'administració titular dels drets de tempteig i retracte, en deguda forma, el seu propòsit d'efectuar aquella transmissió.

En el supòsit de l'aplicació de l'execució per substitució del propietari, la publicació del corresponent edicte o anunci al Butlletí Oficial produirà els efectes propis de la notificació a què es refereix el paràgraf anterior.

2. La transmissió onerosa de més del cinquanta per cent de les accions o participacions socials de societats mercantils l'actiu de les quals estigui constituït en més del vuitanta per cent per terrenys o edificacions subjectes als drets de tempteig o retracte tindrà la consideració de transmissió onerosa als efectes dels disposat en aquest Capítol.

Article 93

Caducitat dels efectes de l'exercici dels drets de tempteig i retracte i la resolució de la transmissió per incompliment.

1. Els efectes derivats de l'exercici dels drets de tempteig i retracte caducaran, recuperant el propietari la plena disposició sobre el ben corresponent, pel mer transcurs del termini de tres mesos, a comptar des de l'adopció de la corresponent resolució d'adquisició, sense que l'administració hagi fet efectiu el preu en la forma convinguda.

2. Quan el preu hagi d'abonar-se en diferents terminis, l'incompliment per l'administració de qualsevol d'ells donarà dret al creditor a instar la resolució de la transmissió realitzada a favor d'aquella.

3. El preu podrà pagar-se en metà·lic o mitjançant el lliurament de terrenys de valor equivalent, si les parts així ho convenen. En el cas de pagament mitjançant lliurament de terrenys no regirà el termini de tres mesos establerts en el número 1, sinó que fixin de mutu acord les parts.

Article 94

Tempteig i retracte exercits sobre transmissió consistent en permuta.

Quan la transmissió que hagi motivat l'exercici per l'administració del dret de tempteig o el de retracte consisteixi en una permuta de terrenys amb o sense edificacions per una edificació nova o part d'ella, a construir en els esmentats terrenys, aquella quedarà igualment obligada al lliurament de l'edificació nova, en la quantitat i les condicions acordades per les parts.

Article 95

Destinació dels béns adquirits.

1. L'administració pública que hagi adquirit un bé com conseqüència de l'exercici del dret de tempteig o el de retracte estarà obligada a incorporar el bé al corresponent patrimoni públic de sòl o, en tot cas, donar al mateix una destinació conforme a les finalitats legals de la intervenció pública al mercat immobiliari.

2. L'apartament manifest de la destinació a la qual es refereix el número anterior atorgarà dret al que transmet a instar la resolució de la transmissió realitzada a favor de l'administració.

TÍTOL IV EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

Capítol I Disposicions generals

Secció 1a **Execució**

Article 96 **Esferes d'actuació pública i privada.**

1. Correspondrà a les administracions públiques urbanístiques, en tot cas i dins dels seus respectius àmbits de competència:

a) L'activitat d'execució del planejament d'ordenació urbanística consistent en actuacions urbanitzadores i d'obres públiques ordinàries.

b) La intervenció de l'activitat d'execució dels propietaris consistent en actuacions edificatòries.

2. L'activitat administrativa d'execució podrà desenvolupar-se en règim públic o privat de gestió.

Article 97 **Contingut i desenvolupament de l'activitat administrativa d'execució.**

1. L'execució del planejament d'ordenació urbanística comprèn:

a) La determinació per l'administració actuant del règim i la forma de gestió de l'activitat i la tramitació i aprovació dels pertinents instruments urbanístics.

b) L'organització temporal de l'execució i la fixació de l'ordre de les actuacions, quan les esmentades determinacions no es continguin ja en el planejament d'ordenació urbanística o sigui procedent modificar-les.

c) La delimitació de la unitat d'execució, en el cas d'actuacions urbanitzadores o d'obres públiques ordinàries.

La unitat d'execució opera simultàniament com a àmbit tant per al desenvolupament de la totalitat de les operacions jurídiques i materials precises per a l'execució integral del planejament i com a comunitat de referència per a la justa distribució de beneficis i càrregues.

En sòl urbàles unitats d'execució podran ser discontinues.

L'execució dels sistemes generals pot realitzar-se en el context de les unitats d'execució o al marge d'aquestes.

d) La conservació de les obres d'urbanització i de l'edificació.

2. Les administracions públiques executaran, a les seves respectives esferes de competència, els plans d'ordenació urbanística, d'acord amb aquesta Llei.

Article 98

Direcció, inspecció i control de l'activitat privada d'execució.

Les administracions públiques, a les seves respectives esferes de competència, dirigiran, inspeccionaran i controlaran l'activitat privada d'execució per exigir i assegurar que aquesta es produeix de conformitat amb els plans d'ordenació urbanística i els altres instruments i acords aprovats o adoptats per a l'execució d'aquests, així com, en el seu cas, els corresponents projectes tècnics d'obres.

Article 99

Actuacions urbanitzadores.

1. Són actuacions urbanitzadores les que suposin la realització material d'obres públiques per a la urbanització que tingui com resultat la producció de dos o més solars, desenvolupada d'una sola vegada o per fases conforme a una única programació.

2. Serà preceptiva l'execució mitjançant la realització prèvia i integrada a les precises obres d'urbanització, és a dir, en règim d'actuacions urbanitzadores, quan el planejament d'ordenació urbanística prevegi la nova urbanització de terrenys o la reforma de l'existent, la connexió a les xarxes de serveis existents del qual vagi a donar lloc a dos o més solars mitjançant la transformació de sòl que encara no tingui aquests serveis o aquells amb els que compti siguin inadequats o insuficients.

El planejament d'ordenació urbanística podrà subjectar en tot cas la seva execució al règim d'actuacions urbanitzadores, quan la realització prèvia i integrada d'aquesta sigui convenient per assegurar l'homogeneïtat i qualitat adequada de les corresponents obres.

3. Les parcel·les objecte d'una actuació urbanitzadora no adquiriran la condició de solars fins que, a més d'estar efectivament dotades i servides pels corresponents serveis, estiguin executades i lliurades a l'administració actuant les infraestructures mínimes d'integració i connexió amb l'entorn de la total unitat objecte de l'actuació, amb el sòl corresponent.

Article 100

Actuacions urbanístiques objecte d'específica programació.

Les actuacions públiques dissenyades i legitimades per Plans Especials d'Ordenació s'executen per l'administració pública que les hagi promogut en els termes del Pla que els atorgui cobertura, sent-los d'aplicació supletòria les disposicions relatives a les actuacions urbanitzadores.

Article 101

Actuacions d'urbanització mitjançant obres públiques ordinàries.

Les obres d'urbanització podran realitzar-se, conforme a l'article 158, mitjançant l'execució directa per l'administració actuant de les obres públiques i la percepció per la mateixa, amb càrec als propietaris de l'àmbit al que serveixin, de les pertinents quotes d'urbanització, al sòl urbà dels municipis en el que no sigui possible la delimitació de les corresponents unitats d'execució, ni les de caràcter discontinu siguin idònies per garantir una adequada execució del planejament d'ordenació urbanística.

Article 102

Execució dels sistemes generals.

L'execució dels sistemes generals comprendrà les obres d'urbanització i edificació que siguin adequades en cada cas.

Article 103

Actuacions edificatòries.

1. Són actuacions edificatòries les que tenen per objecte un únic solar o una sola parcel·la per a la seva edificació, amb prèvia o simultània realització de les obres d'urbanització pendents que siguin precises per a la seva conversió en solar i connexió amb les xarxes d'infraestructures i serveis existents i immediates, quan així procedeixi.
2. Les actuacions a les quals es refereix el número anterior només seran possibles en el sòl urbà que no estigui, ni hagi de quedar subjecte al règim propi de les actuacions urbanitzadores conforme a l'ordenació urbanística.

Secció 2a

Organització i ordre del desenvolupament de l'execució

Article 104

Organització temporal de l'execució del planejament urbanístic.

1. En el marc de les determinacions del corresponent Pla general municipal, els plans que el desenvolupin hauran de fixar les condicions objectives que defineixin un ordre bàsic de prioritats per a l'execució de les diferents

actuacions urbanitzadores, així com, de procedir, la programació per a l'edificació dels solars o, en el seu cas, parcel·les i la rehabilitació de l'edificació existent.

2. En defecte de determinacions del planejament d'ordenació urbanística sobre terminis d'urbanització i, en el seu cas, d'edificació, aquests podran fixar-se pel municipi per a unitats d'execució o, en tot cas, àrees en sòl urbà sectors o unitats d'execució al sòl urbanitzable, pel procediment de delimitació d'aquestes últimes unitats i amb el mateix abast disposat en la lletra b) de l'apartat 2.1. del número 2 de l'article 58, per assegurar la immediata execució del planejament urbanístic o, en el seu cas, graduar o escalonar en el temps l'esmentada execució, també mitjançant la fixació de quantitats màximes anuals d'edificació o construcció.

3. Totes les determinacions relatives a l'organització temporal de l'execució consistent en la urbanització i l'edificació se circumscriuran a aquells terrenys la transformació del qual o aprofitament urbanístics sigui efectivament procedent i s'establiran atenent a l'índole dels usos a establir i les necessitats que aquests siguin susceptibles de satisfer.

Article 105

Incompliment dels terminis màxims.

L'incompliment de terminis que estiguin fixats amb el caràcter de màxims i per assegurar la tempestiva execució del planejament urbanístic habilitarà per a:

- a) El canvi del sistema d'actuació i el del règim de l'execució, en el cas d'actuacions urbanitzadores executades en el d'execució privada.
- b) L'expropiació forçosa o, quan sigui procedent, l'aplicació del règim d'execució forçosa per substitució, en el cas d'actuacions edificatòries, inclosa les de rehabilitació.

Secció 3a

Formes de gestió de l'activitat administrativa d'execució

Article 106

Gestió pròpia i cooperativa.

1. L'administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears, els consells insulars i els municipis, podran utilitzar, en el marc del disposat en aquesta llei i per a la gestió de l'activitat d'execució que sigui de la seva respectiva competència, totes les formes o modalitats admeses per la legislació de règim jurídic i de contractació de les administracions públiques i de règim local. Totes elles estaran habilitades per crear Organismes autònoms de caràcter gerencial i entitats mercantils de capital íntegrament públic o mixt, de durada limitada o per temps indefinit i amb caràcter general o només per a determinades actuacions.

En particular, podran crear societats anònimes segons la normativa mercantil vigent per a alguna de les finalitats següents:

- a) Redacció, gestió i execució del planejament.
- b) Consultoria i assistència tècnica.
- c) Prestació de serveis.
- d) Activitat urbanitzadora i edificatòria, execució d'equipaments, gestió i explotació de les obres resultants.

En qualsevol cas, es realitzaran necessàriament de forma directa:

1r. La tramitació i aprovació dels instruments de planejament i els d'execució d'aquests.

2n. Les actuacions que impliquin l'exercici de potestats de policia, intervenció, inspecció, sanció i expropiació.

Sense perjudici de l'anterior, les societats mercantils de capital íntegrament públic en cap cas podran realitzar activitats que impliquin l'exercici d'autoritat.

2. Per al desenvolupament cooperatiu de l'activitat d'execució i conforme a la mateixa legislació a la qual es refereix el número anterior, les administracions a les quals el mateix es refereix podran, a més:

- a) Constituir, per mutu acord, consorcis urbanístics.
- b) Transferir i delegar competències pròpies en altres administracions, organismes d'elles dependents o entitats per elles fundades o controlades.

3. Per a la gestió indirecta, les mateixes administracions públiques podran:

a) Concedir l'activitat d'execució conforme a les regles d'aquesta Llei i sobre la base del pertinent plec de condicions, cas en què el concessionari podrà assumir la condició de beneficiari en l'expropiació.

b) Crear societats de capital mixt de durada limitada o per temps indefinit per a tots o algunes de les finalitats previstes en la lletra d) del número 1. En aquestes societats l'administració pública haurà d'ostentar la participació majoritària o, en tot cas, exercir el control efectiu o tenir la posició decisiva en el funcionament de la mateixa.

Article 107

Gerències urbanístiques.

1. Les gerències urbanístiques constituïdes per les administracions públiques podran tenir per objecte la realització d'activitats generals o específiques en matèria d'urbanisme en tot l'àmbit territorial que sigui competència de l'administració corresponent o en àrees territorials determinades del mateix.

2. El règim de gerència urbanística portarà una diferenciació orgànica o funcional, o ambdues alhora, respecte de l'organització i funcions generals pròpies de l'administració que la constitueixi, podent consistir en un òrgan de caràcter individual o col·legiat o en una entitat amb personalitat i patrimoni propi i tenir una durada indefinida o temporal, quedant en aquest últim cas extingida l'organització en finalitzar les tasques que li ha estat encomanades.

3. A la creació de les gerències urbanístiques es tindran en compte les previsions establertes per la legislació aplicable a l'administració que acordi la seva constitució. Això no obstant, qualsevol que sigui la forma adoptada per a la constitució de les gerències, l'administració que les constitueixi no podrà descentralitzar, desconcentrar o delegar en elles funcions de direcció superior i fiscalització de la gestió encomanada.

4. Les administracions podran atorgar a les gerències urbanístiques, d'entre les que siguin de la seva competència, totes o algunes de les facultats següents:

a) Funcions instrumentals de caràcter tècnic com redactar, tramitar, en el seu cas executar, i proposar a l'aprovació dels òrgans competents qualsevol classe de documents, instruments de planejament o projectes d'índole urbanística, la decisió dels quals correspongui en últim terme a l'administració que la constitueixi o a la distinta actuant.

b) Funcions que impliquin exercici d'autoritat i que li siguin transferides mitjançant descentralització funcional, com a assenyalament d'alineacions i rasants, atorgament de qualificacions, autoritzacions i llicències urbanístiques i exercici de la inspecció urbanística.

c) La gestió del corresponent patrimoni públic de sòl, a la finalitat del qual podran adquirir, posseir, reivindicar, administrar, gravar i alienar tota classe de béns, així com assumir la titularitat fiduciària de disposició sobre els mateixos.

Article 108

Convenis interadministratius de col·laboració.

1. Les administracions públiques i els seus organismes dependents o adscrits, els consorcis i les entitats mercantils creades per aquelles o qualssevol d'aquests podran subscriure convenis, amb finalitats de col·laboració, als termes autoritzats per la legislació que determini el règim jurídic de les Administracions públiques i la de règim local.

2. Els convenis als quals es refereix el número anterior podran tenir per objecte la contribució al sosteniment econòmic d'òrgans o organismes d'àmbit comarcal o supramunicipal per a la prestació d'assistència tècnica i administrativa als municipis en matèria d'ordenació urbanística.

Article 109

ConSORCIS urbanístics.

1. Els consorcis no podran tenir per objecte funcions i activitats que superin de l'esfera de competències de les administracions consorciades.

2. Als consorcis podran incorporar-se persones privades, quan això sigui necessari per al compliment de les seves finalitats i prèvia subscripció de conveni en que s'especifiquin les bases de la seva participació. La participació de persones privades en cap cas podrà ser majoritària, ni donar lloc a que controlin o tinguin una posició decisiva en el funcionament del consorci.

3. L'aprovació dels estatuts del consorci en la forma determinada legalment determinarà l'atribució a aquest de les competències administratives, que pertanyen a les administracions consorciades, que en els esmentats estatuts s'especifiquin. En cap cas podrà atribuir-se als consorcis:

a) La competència per establir o determinar tributs, però sí la de la seva gestió i recaptació, així com la de l'establiment de taxes i preus públics i la seva percepció.

b) La competència per expropiar, però sí la gestió administrativa de totes les operacions expropiatòries.

4. Els consorcis podran crear entitats mercantils de capital íntegrament públic i mixt.

5. La creació dels consorcis i els seus estatuts es publicaran, per a la seva eficàcia, al Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Article 110 **Delegació intersubjectiva de competències.**

1. Tota delegació entre administracions de competències habilitarà per al ple exercici d'aquestes, mentre no es produeixi la publicació de la seva revocació. La delegació precisa, per a la seva eficàcia, de publicació al Butlletí Oficial de les Illes Balears.

2. Poden ser beneficiaris de delegacions intersubjectives, a més de les administracions territorials, els organismes autònoms de caràcter gerencial per aquestes creats i els consorcis.

3. Els actes dictats en exercici de la delegació s'imputaran jurídicament al delegat, sense perjudici que aquest i l'entitat delegant responguin patrimonialment de forma solidària per les lesions que puguin derivar-se dels esmentats actes.

Article 111 **Convenis urbanístics d'execució.**

1. L'administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears, els consells insulars i els municipis, així com les entitats públiques adscrites o dependents d'una i altres i els consorcis creats per aquestes administracions, podran subscriure, en l'àmbit de les seves competències i conjuntament o separadament, convenis amb persones públiques i privades, tinguin aquestes o no la condició de propietaris dels terrenys afectats, per determinar les condicions i els termes de la gestió i execució del planejament urbanístic en vigor en el moment de la celebració del conveni.

2. Els convenis previstos en el número anterior tindran a tots els efectes caràcter jurídic-administratiu. En la seva negociació, tramitació, celebració i compliment s'observaran els principis de transparència i publicitat i les següents regles:

a) Quan concretin la superfície a cedir al municipi per a la materialització de l'aprofitament urbanístic que a aquest correspongui en concepte de participació de la comunitat en les plusvàues generades per l'actuació urbanitzadora, hauran d'especificar la seva incorporació al patrimoni municipal de sòl amb destinació a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública o limitació del preu en venda o lloguer.

b) Quan el seu objecte inclogui la fixació del sistema d'actuació, la definició d'aquest o alguns dels continguts que conforme a aquesta Llei són propis de

la reparcel·lació hauran de ser sotmesos a informació pública per termini de vint dies abans de la seva aprovació administrativa prèvia per a la seva firma.

3. L'acord d'aprovació del conveni d'execució i el text íntegre d'aquest hauran de ser publicats pel municipi al Butlletí Oficial de les Illes Balears i dipositats al consell insular corresponent dins dels trenta dies següents a la seva firma. Tota persona podrà consultar els convenis dipositats en els consells insulars i obtenir còpies del seu contingut.

4. Les estipulacions dels convenis:

- a) Seran nul·les de ple dret quan contravinguin els principis i les regles establerts en el número 2 o es refereixin a objectes no contemplats en aquest.
- b) Seran ineficaços mentre no es produeixi la publicació i el dipòsit previstos en el número 3.

Secció 4a **Pressuposts de l'activitat d'execució**

Article 112 **Integritat de l'ordenació.**

El desenvolupament de l'activitat d'execució requereix l'aprovació, autorització o establiment, amb respecte de la totalitat dels terrenys afectats per la mateixa, de:

- a) El planejament urbanístic idoni conforme a aquesta Llei per establir l'ordenació detallada a la classe de sòl de que es tracti, en tot cas.
- b) La reparcel·lació, quan aquesta sigui procedent conforme a aquesta Llei.
- c) La unitat d'execució i el sistema d'actuació, quan es tracti d'actuacions urbanitzadores.
- d) El projecte d'urbanització, en el cas d'actuacions urbanitzadores i també edificatòries amb prèvia o simultània urbanització o, en un altre cas, el projecte d'obres públiques ordinàries.
- e) El projecte tècnic d'obres legalment exigible, en el cas d'actuacions edificatòries

Article 113 **Legitimació del desenvolupament de l'activitat.**

1. Els actes jurídics i materials d'execució del planejament urbanístic en unitats d'execució d'actuacions urbanitzadores, complides, en el seu cas, mitjançant obres públiques ordinàries, només podran ser realitzats pels subjectes públics i, en el seu cas, privats legitimats per a això conforme a aquesta Llei.

2. Els actes d'edificació en unitats rústiques, parcel·les o solars, junt, en el seu cas, amb els de prèvia o simultània urbanització precisos per a l'esmentada edificació, només podran ser realitzats pels seus propietaris o els titulars de drets suficients a l'efecte.

Secció 5a

Projectes, obres i càrregues d'urbanització

Article 114

Projectes d'urbanització.

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que defineixen els aspectes tècnics de les obres públiques previstes pels plans d'ordenació urbanística i, en tot cas, les precisades per l'article següent. Es redactaran, en el seu cas en els termes exigits per les Normes Urbanístiques Generals, amb precisió suficient per poder ser executats, eventualment, sota la direcció de tècnic diferent al seu redactor. No podran contenir determinacions sobre ordenació ni règim del sòl o de l'edificació, així com tampoc modificar les previsions de l'instrument de planejament a l'execució del qual serveixin, sense perjudici de que puguin efectuar les adaptacions exigides per l'execució material de les obres

Tota obra d'urbanització, sigui executada en règim d'actuació urbanitzadora o edificatòria, requerirà l'elaboració d'un projecte d'urbanització, la seva aprovació administrativa i, quan es refereixin a una actuació urbanitzadora, la prèvia publicació de l'esmentada aprovació al Butlletí Oficial de les Illes Balears. En sòl urbà consolidat, quan les obres d'urbanització necessàries i preceptives per a l'edificació dels solars es refereixin a la mera reparació, renovació o millora en infraestructures o serveis ja existents, la definició dels detalls tècnics d'aquelles podran integrar-se en el projecte d'edificació com a obres complementàries.

2. Els projectes d'urbanització contindran en tot cas una memòria descriptiva de les característiques de les obres; plans de projecte i de detall que defineixin, sobre una base cartogràfica idònia i amb la precisió i escala adequades per a la seva correcta interpretació, els continguts tècnics de les obres; amidaments; quadre de preus; pressupost i plec de condicions de les obres i els serveis. Les Normes Urbanístiques Generals podran precisar el contingut i abast d'aquests documents.

3. Els projectes d'urbanització corresponents a actuacions urbanitzadores i els precisos per a actuacions edificatòries, així com els que es refereixin a obres públiques ordinàries, s'aproven pel municipi pel procediment que disposin les ordenances municipals, previ informe dels òrgans corresponents de les administracions que resultin afectades a la seva competència, quan sigui preceptiu. S'exceptuen de la regla anterior, els projectes que es tramitin de manera conjunta amb el planejament urbanístic a l'execució del qual serveixin.

L'aprovació de les obres d'urbanització incorporades com a obres complementàries en els projectes d'edificació s'entendrà implícita en la llicència de les obres d'edificació.

Quan es tracti de projectes d'obra pública ordinària que tingui per objecte la mera reparació o la renovació o millora normals d'obres i serveis ja existents,

sense alterar la destinació urbanística del sòl, no serà preceptiu el tràmit d'informació pública.

Article 115

Obres i càrregues d'urbanització.

1. Sense perjudici dels que pugui preveure el planejament urbanístic, les obres i les despeses d'urbanització que en tot cas corren a càrrec dels propietaris dels terrenys compresos en una unitat d'execució, en virtut de la inclusió dels esmentats terrenys en el procés urbanitzador i edificatori i en concepte de càrrega real proporcional a la superfície dels mateixos, són els que resulten dels conceptes següents:

a) Obres de vials, que comprenen en tot cas de les d'explanació, aferrat i pavimentació de les calçades; construcció i encintat de voravies, incloent les obres precises per facilitar la seva accessibilitat per a les persones de mobilitat disminuïda; i construcció de les canalitzacions per a serveis en el subsòl de les vies o de les voravies. Les Normes Generals Urbanístiques i, en tot cas, el planejament urbanístic podran imposar una canalització única o canalitzacions comunes per a conjunts de serveis, així com les seves característiques.

b) Obres de sanejament, incloses de les de construcció de col·lectors generals i parcials, escomeses, clavegueres, ramals, engolidors i claveguerons per a aigües pluvials i estacions depuradores, en la proporció que correspongui a la unitat d'execució.

c) Obres per a la instal·lació i el funcionament dels serveis de subministrament d'aigua, incloent quan fossin necessàries les de captació, així com en tot cas les de distribució domiciliària d'aigua potable, de rec i d'hidrants contra incendis; de subministrament d'energia elèctrica, comprnent la conducció i la distribució; d'enllumenat públic; de comunicació i telemàtica; i qualssevol altres de disposats per la legislació d'ordenació de l'edificació o previstos pel planejament urbanístic. Totes les anteriors obres comprendran les que siguin necessàries per al soterrament de les corresponents xarxes quan així estigui previst als instruments d'ordenació del territori o el planejament urbanístic d'aplicació.

d) Obres d'enjardinament i arbratge, així com de moblament urbà de parcs i jardins i vies públiques, que siguin necessàries per a l'ús i gaudeixi d'uns i altres.

e) Redacció tècnica i anuncis preceptius en la tramitació administrativa dels diferents instruments de planejament de desenvolupament precisos per a l'ordenació detallada i dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

f) Despeses de reparcel·lació o compensació i de gestió del sistema d'actuació.

g) Indemnitzacions que procedeixin a favor de propietaris o titulars de drets, inclosos els d'arrendament, referits a edificis i construccions que hagin de ser demolits amb motiu de l'execució del planejament, així com de plantacions, obres i instal·lacions que hagin de desaparèixer per resultar incompatibles amb aquest.

h) Quan així procedeixi o es prevegi expressament en el planejament urbanístic a executar, les obres d'infraestructura i serveis exteriors a la unitat d'execució que siguin precises tant per a la connexió adequada de les xarxes de la unitat a les generals municipals o supramunicipals, com per al

manteniment de la funcionalitat d'aquestes, així com qualssevol altres càrregues suplementàries que s'imposin a l'actuació.

- i) Reallotjament i retorn legalment preceptius de residents habituals.
- j) Qualsevol altres d'expressament assumits mitjançant conveni urbanístic.

2. Les despeses de conservació de la urbanització que corresponen a qui hagi d'assumir aquesta conservació conforme a aquesta Llei fins a la recepció per l'administració de les obres realitzades, són les corresponents al manteniment de totes les obres i els serveis previstos en el número anterior.

3. Els propietaris dels solars resultants i, en el seu cas, qui conforme a aquesta Llei assumeixi la realització de la urbanització tindran dret a rescabalar, amb càrrec a les entitats concessionàries o prestadores dels corresponents serveis, de les despeses corresponents a les obres precises per al primer establiment i el manteniment dels serveis de proveïment d'aigua potable, subministrament d'energia elèctrica i gas i, en el seu cas, telefonia i telecomunicacions, en la part que, conforme a la reglamentació o les condicions de prestació d'aquests, no hagi de ser assumida pels usuaris. Els costos d'establiment i de conservació s'acrediten mitjançant certificació expedida per l'administració actuant.

4. L'administració actuant podrà aprovar, prèvia audiència dels propietaris, la modificació de la previsió inicial de despeses d'urbanització en el cas d'aparició de circumstàncies tècniques objectives, la previsió de les quals no ha estat possible en ocasió de l'elaboració del projecte d'urbanització. La retaxació dels costos no podrà suposar modificació o increment en la quantia de les despeses de gestió del sistema d'actuació.

CAPÍTOL II UNITATS D'EXECUCIÓ

Article 116

Característiques i requisits de les unitats d'execució.

1. Les unitats d'execució delimiten l'àmbit espacial d'una actuació urbanitzadora o d'una de les seves fases. Hauran d'incloure's en elles els sòls dotacionals precisos per a la coherència de la urbanització i les parcel·les edificables que com a conseqüència d'ella es transformin en solars.

2. En sòl urbàno consolidat les unitats d'execució podran ser discontinues i la seva delimitació voluntària.

3. Al sòl urbanitzable el Pla Parcial d'Ordenació inclourà en una o diverses unitats d'execució tots els terrenys del sector, llevat, en el seu cas, els destinats a sistemes generals.

4. Quan l'execució en determinades unitats no sigui previsiblement rendible, per resultar el cost de les càrregues igual o major que el rendiment de l'aprofitament lucratiu materialitzable en elles, el municipi, previ informe favorable del consell insular, podrà autoritzar, sense modificar l'ordenació urbanística d'aplicació, una reducció de la contribució dels propietaris a les

càregues, una compensació econòmica a càrrec de l'administració o una combinació d'ambdues mesures, a fi de proporcionar a la corresponent unitat una rendibilitat raonable en comparació amb altres de similars característiques.

5. La no inclusió dels sistemes generals en unitats d'execució no impedirà la seva adscripció a aquestes als efectes de l'obtenció del sòl corresponent i de la materialització en elles pels propietaris afectats de l'aprofitament urbanístic a que tinguin dret.

6. Quan l'adequada resolució dels problemes que es plantegin a la vora dels sòls urbàno consolidat i urbanitzable exigeixi una gestió comuna de l'activitat d'execució, podran delimitar-se unitats d'execució comprensives de terrenys que pertanyin a ambdues classes de sòl.

Article 117

Delimitació de les unitats d'execució.

1. La delimitació de les unitats d'execució corresponents a actuacions urbanitzadores haurà d'efectuar-se en els plans d'ordenació urbanística o, en el seu defecte, per acord del municipi adoptat, d'ofici o a instància de persona interessada, prèvia informació pública i audiència dels propietaris afectats per termini comú de vint dies. Igual procediment se seguirà per a la modificació de l'efectuada pel planejament urbanístic. L'acord de delimitació, quan aquesta no s'efectuï per aquest últim, haurà de ser publicat al Butlletí Oficial de les Illes Balears.

La modificació de la delimitació de les unitats d'execució com a conseqüència dels tràmits d'informació pública i audiència no donarà lloc a nova celebració dels esmentats tràmits, quan l'alteració en més o menys de la superfície que suposi no excedeixi del deu per cent de la inicialment prevista. En cas d'excés es repetirà exclusivament el tràmit d'audiència, però limitat exclusivament als propietaris de terrenys afectats per la modificació.

2. Quan per a la realització d'obres públiques ordinàries sigui precisa la delimitació d'una o diverses unitats d'execució, la delimitació d'aquestes es durà a terme en el corresponent projecte d'urbanització, l'aprovació de la qual implicarà aquella sempre que s'hagi sotmès el procediment a tràmit d'informació pública.

Article 118

Béns de domini públic.

1. Quan a la unitat d'execució, qualsevol que sigui el sistema d'actuació determinat per dur a terme l'execució del planejament urbanístic, existeixin béns de domini públic i la destinació urbanística d'aquests sigui diferent de la finalitat a la que estiguin afectats, l'administració titular dels mateixos quedarà obligada a les operacions de mutació demanial o desafectació que siguin procedents en funció de l'esmentada destinació. L'administració actuant haurà d'instar davant d'aquella, si fos diferent, el procediment que legalment procedeixi a l'esmentat efecte.

2. Les vies urbanes que quedin compreses en l'àmbit de la unitat d'execució s'entendran de propietat municipal, llevat prova en contrari.

3. Quan a la unitat d'execució hi hagi béns de domini públic no obtinguts per cessió gratuïta, l'aprofitament urbanístic corresponent a la seva superfície pertanyerà a l'administració titular d'aquells.

4. En el supòsit d'obtenció per cessió gratuïta, quan les superfícies dels béns de domini públic, anteriorment existents, fossin iguals o inferiors a les que resultin com conseqüència de l'execució de l'instrument de planejament, s'entendran substituïdes unes per altres. Si fossin superiors, l'administració haurà de percebre l'excés, en la proporció que correspongui, en terrenys edificables.

CAPÍTOL III SISTEMES D'ACTUACIÓ

Article 119 Sistemes d'actuació.

1. Per a cada sector o, en el seu cas, unitat d'execució, el planejament urbanístic i, a falta de previsió expressa d'aquest, l'administració actuant en ocasió de la delimitació de la unitat d'execució o, en tot cas, pel procediment d'aprovació d'aquesta, haurà de determinar el règim públic o privat de l'activitat d'execució i fixar el sistema d'actuació conforme al que hagi de desenvolupar-se aquesta.

2. Els sistemes d'actuació són els següents:

- a) Concert, en el règim d'execució privada bé per compensació entre els propietaris, bé per adjudicatari seleccionat en competència pública, que pot ser substituït pel sistema d'actuació per cooperació en el cas de desistiment o abandonament de l'execució o incompliment d'aquesta.
- b) Cooperació o, en el seu cas, expropiació, en el règim d'execució pública.

3. Per a l'execució d'obres públiques ordinàries es podrà aplicar un dels sistemes a què es refereix el número anterior o establir-ne un d'específic mitjançant conveni urbanístic.

Article 120 Elecció del sistema d'actuació.

1. El sistema d'actuació es determina en aplicació de les regles de l'article 5, tenint en compte les prioritats i necessitats del desenvolupament municipal i insular i la capacitat de gestió i els mitjans economico-financers amb que efectivament compti l'administració actuant i la iniciativa privada existent per assumir l'activitat d'execució, tot això davant de les finalitats i els principis fixats en els articles 3 i 4.

2. Sense perjudici del disposat en els números següents, per a la realització d'actuacions urbanitzadores en sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable gaudirà de preferència, amb caràcter general i en principi, el sistema de concert.
3. Sense perjudici de la seva fixació directa per a l'execució pública del planejament, l'aplicació del sistema de cooperació procedirà quan hagi de substituir-se el sistema de concert.
4. Llevat el disposat en el número anterior, l'opció pel sistema de cooperació haurà de motivar-se en raons d'interès públic justificatives de l'acció urbanitzadora pública.
5. Només podrà determinar-se el sistema d'expropiació quan raons d'urgència o d'especial interès públic així ho demandin, així com per a la realització d'actuacions urbanitzadores dirigides a servir de suport a la construcció d'habitatges de promoció pública o subjectes a algun règim de protecció pública o limitació del preu en venda o lloguer. L'elecció d'aquest sistema haurà d'anar acompanyada de la fixació dels compromisos de tipus econòmic i tècnic i els terminis i les condicions que permetin de garantir l'execució pública de l'actuació.

Article 121

Substitució del sistema de concert.

1. Procedirà la substitució, d'ofici o a instància de part, del sistema de concert pel de cooperació en cas de desistiment o abandonament de l'execució i d'incompliment dels deures legals i de les obligacions inherents a aquell, previ procediment dirigit a la declaració de l'esmentat incompliment i en el que haurà de sentir-se als interessats i, en tot cas, als propietaris afectats.
2. El procediment per a la substitució del sistema de concert pel de cooperació, s'iniciarà d'ofici o a instància de part i haurà de tenir per objecte:
 - a) L'acceptació del desistiment de l'execució o la determinació de l'existència bé d'abandonament de l'execució, bé d'incompliments de deures o obligacions legals o voluntàriament assumits i, en el seu cas, la seva identificació i abast. El desistiment només podrà acceptar-se si, transcorreguts tres mesos des de la publicació al Butlletí Oficial de les Illes Balears i la notificació dels propietaris afectats de la incoació del procediment amb indicació de la possibilitat de la presentació d'iniciatives per a la continuació de l'execució, no es presentés cap iniciativa.
 - b) La concreció dels deures legals i les restants obligacions pendents de compliment i de les obres d'urbanització i edificació que encara restin per executar.
2. L'acabament del procediment podrà
 - a) Ser preparat mitjançant convenis urbanístics amb els propietaris que, això no obstant la substitució del sistema d'actuació, desitgin continuar incorporats al procés urbanitzador i edificatori.

- b) Tenir lloc, substituïnt a la resolució administrativa unilateral, mitjançant conveni urbanístic subscrit amb tots els propietaris afectats i les altres persones incorporades al sistema d'actuació substituït.

CAPÍTOL IV RÈGIM D'EXECUCIÓ PRIVADA DE LES ACTUACIONS URBANITZADORES

Secció 1a Disposicions de caràcter general

Article 122 Sistema de concert.

En el sistema d'actuació mitjançant concert els propietaris, constituïts, en el seu cas, en junta de compensació o societat mercantil, o la persona seleccionada en competència pública, sigui o no propietària de terrenys a la unitat d'execució, duen a terme l'activitat d'execució en condició d'agent urbanitzador sota la direcció, inspecció i control de l'administració municipal.

Article 123 Iniciativa per a l'establiment i definició del sistema.

La iniciativa per a l'establiment i la definició del sistema de concert podrà deduir-se:

- a) Amb ocasió de la iniciativa per a l'aprovació del planejament legitimador de l'activitat d'execució i fins a l'aprovació d'aquest, només per qui sigui propietari de terrenys en el sector o unitat d'execució.
- b) Des de l'aprovació definitiva del planejament a que es refereix la lletra anterior o la delimitació de la unitat d'execució, si aquesta no s'hagués efectuat per aquell, fins transcorreguts tres mesos de la publicació de la declaració pel Municipi de la procedència de l'execució en el sector o, en el seu cas, unitat d'execució, exclusivament per propietaris de terrenys compresos en el àmbit sencer de l'actuació urbanitzadora, que representin al manco el 50% de la superfície total d'aquest.
La declaració prevista en el paràgraf anterior només podrà tenir lloc després de transcorregut un any des de l'aprovació definitiva del planejament o, en el seu cas, delimitació de la unitat d'execució corresponents.
L'acord per que es declari la procedència de l'execució en un o diversos sectors o unitats d'execució haurà de ser publicat al Butlletí Oficial de les Illes Balears.

- c) Des del dia següent al de l'acabament del termini de tres mesos des de la publicació de la declaració municipal de procedència de l'execució prevista en la lletra anterior, qualsevol persona, encara que no sigui

propietària de sòl al sector o la unitat d'execució.

Article 124

Consulta prèvia preceptiva.

1. El plantejament, en sòl urbanitzable que no compti encara amb ordenació detallada aprovada, de les iniciatives a les quals es refereix la lletra a) de l'article anterior només podrà tenir lloc una vegada formulada i evacuada consulta prèvia al municipi sobre la viabilitat de la transformació urbanitzadora dels terrenys corresponents.

2. La sol·licitud de consulta haurà de basar-se en estudi relatiu a la seva adequació al model de creixement urbà de que s'hagi dotat el municipi i en ella s'especificaran els següents extrems:

a) Proposta d'àmbit i usos predominants de l'actuació urbanitzadora projectada, assenyalant o redelimitant una o diverses unitats d'execució. El seu perímetre es definirà amb viaris i alineacions pròpies de l'ordenació estructural, establint-ho de la manera més racional possible per a l'estructuració urbanística del territori.

b) Proposta de programació temporal, amb terminis indicatius, i de fixació del sistema d'actuació, així com de garantia de l'execució de l'actuació urbanitzadora.

3. L'Ajuntament Ple, valorant la pertinència de la transformació mitjançant urbanització dels terrenys, la idoneïtat de l'àmbit i els usos suggerits per a la mateixa, els terminis proposats i la resta de circumstàncies urbanístiques concurrents, optarà motivadament i als efectes de l'evacuació de la consulta, per una de les següents alternatives:

1ª. Declaració de la viabilitat de la transformació urbanitzadora objecte de consulta, amb fixació del sistema d'actuació per a l'execució del planejament a què, en el seu cas, pogués donar lloc.

El municipi podrà optar en tot cas pel règim d'execució pública, fixant el corresponent sistema d'actuació.

2ª. Declaració motivada de la inviabilitat de la iniciativa objecte de la consulta, fins i tot per raó de la seva programació temporal.

4. La consulta haurà d'evacuar-se en el termini de dos mesos des de la presentació, en deguda forma, de la corresponent sol·licitud, transcorregut el qual sense notificació de cap acord podrà reiterar-se davant del consell insular, per a què, previ requeriment al municipi i, cas de no ser atès aquest, es pronunciï exclusivament sobre la viabilitat o no de la transformació pretesa en el termini d'un mes des del venciment sense efecte del requeriment practicat. Transcorregut aquest últim termini sense cap notificació de resolució podrà entendre's evacuada la consulta en sentit negatiu o de declaració de la inviabilitat de la transformació als efectes de l'accés a la tutela judicial. El pronunciament del consell insular declaratori de la inviabilitat de la transformació constituirà el municipi en l'obligació de determinar el règim de l'execució i els altres extrems als quals es refereix el número anterior, el compliment del qual podrà ser exigint en via judicial.

Article 125

Afectació real dels terrenys al compliment dels deures i obligacions del sistema de concert.

L'establiment i la definició del sistema de concert determinarà l'afectació real de la totalitat dels terrenys inclosos al sector o la unitat o unitats d'execució al compliment dels deures legals i les obligacions inherents al mateix, amb inscripció al registre de la propietat en la forma legalment procedent.

Secció 2a

Concert amb els propietaris per a l'execució per compensació

Article 126

Formalització de la iniciativa.

1. La iniciativa dels propietaris de sòl prevista en les lletres a) i b) de l'article 123 haurà de formalitzar-se mitjançant la presentació al municipi dels següents documents:

a) Acreditació de la condició de propietaris dels que adoptin la iniciativa i, en el seu cas, de la representació pels mateixos d'almenys el 50% de la superfície del sector o unitat d'actuació, acompanyada de relació concreta i individualitzada dels béns i drets compresos al sector o unitat d'actuació i que hagin de quedar vinculats al sistema d'execució per dur a terme aquesta, amb expressió dels seus titulars i indicació de la seva residència i domicili d'acord amb les dades del registre de la propietat i, en el seu cas, del cadastre.

b) Acreditació, en el seu cas, de la formulació amb caràcter previ de la sol·licitud de consulta prevista en l'article 124 i de l'acord o resolució estimatòria declarant la viabilitat de la transformació urbanitzadora dels corresponents.

c) En el seu cas, projecte de Pla Parcial d'Ordenació.

d) Projecte d'urbanització del sector o unitat d'execució i programa temporal de desenvolupament de l'actuació.

e) Proposta d'estatuts i bases d'actuació de la junta o juntes de compensació o, en cas de propietari únic o d'entitat mercantil constituïda per tots els propietaris de terrenys afectats, de conveni urbanístic amb el contingut prescrit en l'article 111; una i una altra protocol·litzada notarialment.

Els estatuts de la junta de compensació hauran d'expressar el nom, domicili, objecte i finalitats de l'entitat; l'òrgan urbanístic sota la tutela del qual actua; l'actuació urbanitzadora que constitueix el seu objecte; condicions o requisits d'incorporació com a membre; òrgans de govern i administració, la seva forma de designació i facultats que els corresponguin i les regles que regeixin el seu funcionament i adopció d'acords; drets i obligacions dels membres; mitjans econòmics i regles per a l'exacció de tot tipus d'aportacions; recursos deduïbles contra els acords de l'entitat; i normes sobre dissolució i liquidació.

Les bases d'actuació hauran de contenir els criteris per a la valoració d'i), els terrenys vinculats a l'actuació i de qualsevol altres aportacions, ii) tota classe de drets reals i personals constituïts sobre ells o per raó dels mateixos, iii) edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que s'hagin de derriure o demolir; els procediments per contractar l'execució de les obres d'urbanització

i, en el seu cas, d'edificació; els criteris de valoració dels solars resultants constitutius de finques jurídico civils independents en funció de l'aprofitament de que siguin susceptibles; les regles per a l'adjudicació de les finques resultants als membres en proporció als drets aportats; les regles per a la valoració de les edificacions de nova construcció quan la junta quedi facultada per a aquesta i els criteris per a la fixació del preu de venda a tercers; la forma i els terminis en què els membres hagin de realitzar aportacions en espècie, metà·lic o indústria a la junta; les regles per a la distribució de beneficis i pèrdues; els supòsits de compensació a metà·lic de les diferències d'adjudicació; el moment a partir del qual es pugui procedir a l'edificació en solars aportats o adjudicats; la forma d'exacció, en el seu cas, de les quotes de conservació de la urbanització; i qualssevol altres complementàries que es considerin oportunes per a la més correcta execució de l'actuació urbanitzadora.

f) Projecte o projectes de reparcel·lació per compensació, quan la iniciativa es formuli per propietaris que representin almenys el seixanta per cent de la superfície total del sector o, en el seu cas, unitat o unitats d'execució. El o els projectes de compensació s'hauran d'ajustar a les regles de la reparcel·lació.

g) Acreditació d'haver-se inserit anunci de la iniciativa al Butlletí Oficial de les Illes Balears i en almenys un dels diaris de major difusió en l'illa corresponent.

2. Quan la iniciativa es formuli per tots els propietaris de terrenys inclosos al sector o unitat d'execució, la proposta d'estatuts i bases d'actuació de la junta de compensació podrà ser substituïda per proposta de conveni urbanístic amb el contingut previst en l'article 111.

Article 127

Procediment per a l'estimació de la iniciativa i aplicació del sistema.

1. Presentada una iniciativa al municipi, el batle, dins del mes següent, sotmetrà al Ple l'adopció d'un dels dos acords següents:

a) Desestimació de la iniciativa per qualsevol causa que la justifiqui, incloses les referides tant a l'exercici de la potestat de planejament quan la iniciativa es formuli simultàniament amb sol·licitud d'aprovació del planejament precís per legitimar l'execució, com a la determinació pel planejament urbanístic en vigor d'un sistema d'execució pública o, de no contenir aquest previsió expressa sobre això, la procedència de l'elecció d'un dels sistemes d'execució pública, així com per no ajustar-se la iniciativa a la programació temporal establerta.

b) Estimació de la iniciativa.

2. En el mateix acord plenari per que s'estimi la iniciativa es procedirà a:

a) L'aprovació inicial del projecte de Pla Parcial d'Ordenació que s'hagués presentat conjuntament amb la iniciativa.

En aquest cas s'observarà en la ulterior tramitació el procediment prescrit per a l'aprovació dels Plans Parcial d'Ordenació.

b) L'aprovació inicial, en els restants casos, de la delimitació de la o les unitats d'execució, si procedeix, i del projecte o projectes d'urbanització, així com, en el seu cas, del projecte o projectes de compensació mitjançant compensació, amb obertura, per termini mínim de vint dies, del tràmit d'informació pública i audiència dels propietaris de tots els terrenys afectats, que hauran de ser esmentats individualment. Aquesta citació no serà procedent en el cas de que

la iniciativa hagi estat formulada per tots els propietaris o el que ho sigui únic dels terrenys.

3. En ocasió de l'aprovació definitiva del Pla Parcial d'Ordenació presentat conjuntament amb la iniciativa o, en un altre cas, una vegada transcorregut el termini del tràmit d'informació pública i audiència i en vista del resultat del mateix, el Ple haurà d'adoptar acord sobre l'aprovació definitiva de:

1. En el seu cas, la delimitació de la o les unitats d'execució.
2. L'establiment del sistema de concert.
3. Els estatuts i les bases d'actuació de la junta de compensació o, en el seu cas, el conveni urbanístic, amb les rectificacions que fossin procedents per raons de legalitat o a l'efecte de les al·legacions presentades.
4. El o els projectes d'urbanització presentats, així com, en el seu cas, el o els projectes de compensació.

Quan s'apreciés l'existència de deficiències en el projecte o projectes d'urbanització o compensació presentats o la procedència de l'emissió d'informe o informes d'òrgans o organismes que, per raó de les seves competències, s'estimin determinants, podrà adoptar-se, respecte d'aquell o aquells, acord d'ajornament de l'aprovació definitiva fins a esmenar les deficiències observades o l'emissió dels informes considerats.

4. El termini màxim per resoldre i els efectes del transcurs d'aquest sense adopció de resolució expressa seran els establerts en aquesta Llei per a l'aprovació dels Plans Parcials d'Ordenació.

Article 128

Desenvolupament del concert per compensació.

1. L'aprovació definitiva de l'establiment del sistema de concert per compensació determinarà

a) L'assumpció pels propietaris de l'activitat d'execució en els termes i condicions en les quals hagi quedat definit el sistema per al seu desenvolupament sota la direcció, supervisió, intervenció i control de l'administració municipal.

b) L'obligació de la constitució de garantia de la correcta execució a favor del municipi per import mínim del quinze per cent del import total previst de les obres d'urbanització amb caràcter previ al començament d'aquestes.

2. La gestió de l'activitat d'execució podrà dur-se a terme:

a) En junta de compensació, la constitució de la qual serà preceptiva quan els propietaris la iniciativa dels quals hagi donat lloc a l'aplicació del sistema no representin la totalitat de la superfície de sòl del sector o unitat d'execució.

La junta de compensació tindrà la consideració d'ens corporatiu de dret públic, amb personalitat jurídica i plena capacitat d'obrar des de la seva inscripció administrativa i la de la constitució dels seus òrgans directius, l'activitat del qual es regirà pel dret administratiu quan fa a l'aplicació d'aquesta Llei i pel dret privat en tota la resta.

b) Mitjançant societat mercantil constituïda a l'efecte i en el capital de la qual participin els propietaris de tots els terrenys afectats pel sistema d'actuació.

c) Directament pel propietari únic dels terrenys del sector o unitat d'execució.

3. En el cas de gestió en junta de compensació:

a) La junta exercirà l'activitat d'execució del planejament per encomanda legal i assumirà davant el municipi la directa responsabilitat de la realització de les obres d'urbanització i, en el seu cas, d'edificació.

b) Els propietaris que no haguessin participat en la iniciativa hauran d'incorporar-se a la junta, si no ho haguessin fet ja abans, dins del mes següent a la notificació individualitzada de l'aprovació definitiva de les bases d'actuació i els estatuts d'aquella. Transcorregut aquest termini seran expropiats a favor de la junta tots els propietaris que no s'hi haguessin incorporat.

Podran incorporar-se també a ella la o les empreses urbanitzadores que hagin de participar en l'execució.

c) L'incompliment pels membres de la junta dels seus deures legals i altres obligacions derivades del sistema habilitarà al batle per disposar l'expropiació dels seus drets en favor de l'esmentada entitat, que tindrà la condició de beneficiària.

d) La Junta actuarà com fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques inicials, podent ocupar-les als efectes de la realització de les obres d'urbanització:

1. Dels propietaris membres, sense més limitacions que les establertes en els estatuts, des del moment que es fixi a l'efecte a les bases d'actuació.

2. Dels propietaris no adherits al sistema, des de l'inici del procediment d'expropiació.

e) La Junta podrà recaptar dels seus membres, per delegació legal del municipi, les quotes d'urbanització per la via de constrenyiment, podent formular-se contra les liquidacions recurs d'alçada davant de la Comissió de Govern o, de no existir aquesta, el batle del municipi.

f) De l'òrgan màxim de govern de la junta formarà part en tot cas un representant del municipi.

g) Contra tots els acords i decisions de la Junta podrà deduir-se en tot cas recurs d'alçada davant de la Comissió de Govern del municipi.

4. En cas de gestió mitjançant societat mercantil, tots els propietaris hauran d'aportar a la mateixa els terrenys, construccions i edificacions de que siguin titulars al sector o la unitat o unitats d'execució.

Secció 3a.

Concert amb adjudicatari de l'execució

Article 129

Formalització de la iniciativa i d'alternatives a ella.

1. La iniciativa a la qual es refereix la lletra c) de l'article 123, així com les alternatives a la mateixa, hauran de formalitzar-se mitjançant la presentació al municipi dels següents documents:

1. En el seu cas, projecte de modificació o millora del planejament en vigor.

2. Projecte o projectes d'urbanització del sector o la unitat o unitats d'execució.

3. Proposta de conveni urbanístic a subscriure entre l'adjudicatari de l'execució, l'administració actuant i, en el seu cas, els propietaris afectats que acceptin col·laborar en l'execució, en el que es farà constar els compromisos, terminis, garanties i penalitzacions que regularan l'adjudicació d'aquesta.

4. Proposició jurídic-econòmica comprensiva dels següents aspectes:

a) Desenvolupament de les relacions entre l'adjudicatari de l'execució i els propietaris, justificant, en el seu cas, la disponibilitat d'aquell sobre els terrenys d'aquests, els acords ja assolits i les disposicions relatives al mode de retribució de l'agent urbanitzador.

Quan no existeixi coincidència o acord entre l'adjudicatari de l'execució i els propietaris de terrenys afectats, la regulació de les esmentades relacions haurà de concretar adequadament les següents bases:

1ª . L'adjudicatari haurà de suportar la totalitat de les despeses derivats de la urbanització, en la mesura que li siguin compensats mitjançant retribució en terrenys edificables o en metà·lic pels propietaris de terrenys edificables resultants de l'actuació urbanitzadora.

2ª . Els propietaris podran cooperar amb l'adjudicatari mitjançant l'aportació de les seves finques, parcel·les o solars originaris, a l'estat en el qual es trobessin d'acord amb les dues modalitats genèriques següents:

- Abonant en metà·lic i com a retribució en favor de l'adjudicatari la seva quota part de les despeses d'urbanització i garantint aquest deute, per rebre en canvi la o les parcel·les urbanitzades o solars que li corresponguin.

- Contribuint proporcionadament a les despeses d'urbanització mitjançant cessió de terrenys edificables. En aquest cas els correspondrà rebre, lliure de càrregues, menor superfície de solar que en la modalitat anterior, constituint la diferència la retribució de l'adjudicatari.

b) Estimació de la totalitat de les despeses d'urbanització.

c) Proporció o part dels solars resultants de la actuació constitutiva de la retribució de l'adjudicatari o definició de les quotes quan es prevegi el pagament en metà·lic, expressant-se si li correspon rebre algun recàrec sobre l'estimació de despeses d'urbanització en concepte de benefici o retribució de la gestió.

d) Quadern de compromisos assumits voluntàriament protocol·litzat notarialment, en el que hi hauran de figurar, en tot cas alguns dels següents:

d.1) Efectuar aportacions al patrimoni públic de sòl del municipi o del consell insular.

d.2) Destinar solars resultants a finalitats d'interès públic o social.

d.3) Promoció o construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció oficial o a limitació en el preu de venda o lloguer.

e) Incidència econòmica dels compromisos assumits per l'adjudicatari per edificar, amb finalitats d'interès social, els terrenys que hagin d'atribuir-se-li tant a la valoració d'aquests com a la seva quantificació i mode d'adquisició.

f) Oferiment de constitució de garantia, financera o real, per import mínim del set per cent del cost previst de les obres d'urbanització

5º. Acreditació d'haver-se inserit anunci de la iniciativa al Butlletí Oficial de les Illes Balears i en almenys un dels diaris de major difusió a l'illa. Aquest requisit no serà exigible a les alternatives.

2. Les iniciatives i les alternatives formulades per propietaris podran incloure persones que no tinguin tal condició, indicant la intervenció i els drets que els corresponen. Les iniciatives i les alternatives formulades per no propietaris podran incloure propietaris, amb indicació dels drets que els corresponen.

Aquestes últimes no tindran en cap cas la condició d'iniciatives o alternatives formulades per propietaris.

3. Serà d'aplicació a aquestes iniciatives i alternatives el disposat en el número 2 de l'article 126.

4. L'adjudicatari de l'execució haurà de ser seleccionat en competència pública quan s'aprovi la iniciativa o una de les alternatives a ella presentades i serà el responsable d'executar la corresponent actuació urbanitzadora en qualitat d'agent urbanitzador, per compte de l'administració actuant i segons el conveni estipulat.

5. L'agent urbanitzador podrà en qualsevol moment, en escriptura pública i prèvia autorització, cedir la seva condició a tercer que se subrogui en totes les seves obligacions respecte de l'administració actuant i els propietaris de terrenys. L'administració podrà denegar l'autorització per raó de menyscabament de l'interès general o defraudació de la competència pública en l'adjudicació, havent en tal cas d'acordar simultàniament la prossecució de l'actuació pel sistema de cooperació o procedir a nova licitació. La cessió parcial, per a tram o porció minoritària de l'actuació urbanitzadora, requerirà que entre cedent i adquiridor assumeixin, solidària o mancomunadament, una programació degudament coordinada i un conjunt de compromisos que satisfacin les exigències de l'adjudicació del concurs. Perquè l'agent urbanitzador pugui contractar prestacions accessòries de la seva gestió amb tercer, sense transmetre-li les seves responsabilitats davant de l'administració actuant, n'hi haurà prou que doni compte d'això a aquesta.

Article 130

Tramitació de la iniciativa i de les alternatives.

1. El contingut tècnic de la iniciativa i de les alternatives es presentaran al municipi a la vista, amb la documentació a la qual es refereixen els apartats 1r, 2n i 5è del número 1 de l'article anterior, acompanyada, en el seu cas, de projectes complementaris. Les proposicions jurídic-econòmiques i la proposta de conveni es presentaran en plica tancada amb la documentació prevista als apartats 3r i 4t del número 1 de l'article anterior.

2. Presentada una iniciativa, el batle, sense necessitat d'acord d'aprovació inicial, obrirà un període d'informació pública de trenta dies que s'anunciarà mitjançant edicte publicat al Butlletí Oficial de les Illes Balears i, posteriorment o simultàniament, en un dels diaris de major difusió a l'illa, advertint de la possibilitat de formular al·legacions i presentar alternatives en competència, limitades en el seu cas a proposicions jurídic econòmiques. No serà preceptiva la notificació personal als propietaris afectats, però, abans de la publicació de l'edicte, haurà de remetre's avís, amb el seu contingut, al domicili fiscal dels qui constin en el cadastre com titulars de drets afectats per l'actuació urbanitzadora proposada.

3. Durant tot el procediment, en el que hauran d'observar-se els tràmits, distints dels regulats en el número anterior, previstos per al procediment d'aprovació del Pla presentat o, en un altre cas, del projecte d'urbanització,

podran ser objecte de consulta pública, al municipi, la iniciativa i alternatives presentades davant d'aquest, així com de les al·legacions formulades.

4. L'acte d'obertura de pliques se celebrarà en la següent data hàbil a la conclusió de l'últim termini d'informació pública. Del seu desenvolupament i resultat es llevarà acta, sota fe pública administrativa i davant de dos testimonis com a mínim. Totes les actuacions podran ser objecte de consulta i al·legació pels interessats durant els deu dies següents al d'obertura de pliques. Els competidors, durant aquest període, podran associar-se unint les seves proposicions.

Article 131

Aprovació d'iniciativa o alternativa i adjudicació de l'execució de l'actuació urbanitzadora.

1. Conclou la instrucció del procediment, l'Ajuntament Ple podrà aprovar la solució tècnica plantejada en la iniciativa o una de les alternatives presentades a la mateixa, amb les modificacions parcials que, en el seu cas, estimi oportunes, així com adjudicar, motivadament, l'execució de l'actuació urbanitzadora a qui hagués formulat la proposició jurídic-econòmica corresponent.

L'aprovació de la solució tècnica implicarà la del planejament urbanístic i del projecte o projectes d'urbanització corresponents.

Als municipis de menys de 10.000 habitants de dret, prèviament a l'aprovació, serà preceptiu en tot cas i sense perjudici dels altres que fossin pertinents conforme a aquesta Llei, informe del consell insular sobre l'adequació de l'expedient a les determinacions de l'ordenació territorial i urbanística d'aplicació.

2. Als efectes del número anterior es preferirà la solució que proposi un àmbit d'actuació més idoni o obres d'urbanització més convenientes; la que comporti una major qualitat de les obres a realitzar; la que fixi terminis de desenvolupament més breus o compromisos més rigorosos; la que presti majors garanties efectives de compliment; la que comprometi la seva realització assumint, expressa i raonadament, un benefici empresarial més proporcionat per la promoció i gestió de l'actuació; la que prevegi la construcció de més habitatges subjectes a un règim de protecció pública o limitació del preu en venda o lloguer o, en el seu cas, la implantació d'usos d'interès social més necessaris; o la que prevegi justificadament, per a unes mateixes obres, un menor preu màxim sense minva de la qualitat. Complementàriament es preferirà la proposició que ofereixi més incentius, garanties o possibilitats de col·laboració dels propietaris afectats per l'actuació, per facilitar o assegurar el seu desenvolupament.

3. La idoneïtat de les obres d'urbanització per al servei públic, les garanties i terminis de la seva execució, la proporcionalitat de la retribució de l'agent urbanitzador i, complementàriament, la facilitat amb la qual aquest pugui disposar del terreny necessari per urbanitzar, seran els criteris en els que haurà de fundar-se tota decisió pública sobre la selecció de l'adjudicatari i l'oportunitat mateixa de l'execució de l'actuació urbanitzadora.

4. L'Ajuntament Ple podrà rebutjar raonadament la iniciativa i totes les alternatives a ella, per considerar que cap d'elles resulta adequada per a una correcta execució, resolent no procedir aquesta, convocar concurs sobre la base d'unes condicions urbanístiques definides o optar pel règim públic de l'execució quan concorrin raons d'interès públic que així ho justifiquin.

5. Els acords municipals hauran de ser sempre expressament motivats.

6. Quan no resulti adjudicatària la persona que va formular la iniciativa o alternativa els estudis del qual o projectes tècnics s'incorporin totalment o parcialment a la solució aprovada o siguin útils per a la seva execució, el municipi garantirà el reembors, per compte de l'adjudicatari, de les despeses justificades de redacció de les solucions, projectes o estudis en favor de qui els va realitzar i va aportar.

Així mateix, en el cas que el promotor de la iniciativa o alternativa tècnica que serveixi de base per a l'aprovació municipal no resulti adjudicatari del mateix, sempre que contingui una solució tècnica pròpia i original, podrà subrogar-se al lloc i parada de l'adjudicatari elegit, assumint i garantint els mateixos compromisos, garanties i obligacions imposats a aquest. La subrogació haurà de sol·licitar-se del municipi dins dels deu dies següents a la notificació de l'acord d'adjudicació, entenent-se aquesta atorgada, entretant a títol provisional.

No serà d'aplicació el disposat en el paràgraf anterior quan el primer adjudicatari hagi estat seleccionat atenent a les majors possibilitats de col·laboració dels propietaris afectats que hagués ofert i garantit.

7. L'adjudicatari haurà de subscriure els compromisos, assumir les obligacions i prestar les garanties corresponents. Això no obstant, podrà renunciar a l'adjudicació si aquesta suposa compromisos diferents dels que ell va oferir. La renúncia per altres causes, no justificades, comportarà en el seu cas, la pèrdua de les garanties provisionals constituïdes i la selecció d'un nou adjudicatari.

8. La resolució de l'Ajuntament Ple sobre l'aprovació i adjudicació d'una actuació urbanitzadora haurà de produir-se dins dels quaranta dies següents a aquell en el qual hagués conclòs.

Adoptat acord municipal d'aprovació i adjudicació se'n donarà trasllat al consell insular.

9. El dret a executar una actuació urbanitzadora en qualitat d'agent urbanitzador seleccionat en competència pública s'adquireix només en virtut de resolució expressa, que haurà de ser publicada al Butlletí Oficial de les Illes Balears. Això no obstant, quan no havent-se presentat cap alternativa a la iniciativa per la que se sol·liciti l'adjudicació, formalitzada amb totes les condicions legalment exigibles, transcorri el termini màxim sense resolució expressa, el promotor de la iniciativa podrà requerir el municipi per a què sigui procedent directament segons el disposat en els dos números anteriors.

10. L'aprovació d'iniciatives i alternatives i l'execució de la corresponent actuació urbanitzadora podran condicionar-se a l'efectiva realització de determinacions pròpies d'altres actuacions a executar prèviament o simultàniament, sempre que estigui prou garantit el compliment de les obres

connexes i es prevegi una adequada coordinació entre les respectives actuacions. L'adjudicació així condicionada imposarà les obligacions econòmiques precises per compensar als afectats per l'actuació més costosa amb càrrec als d'altres que es beneficiïn d'aquella per concentrar-se en la mateixa obres o sobre costos de comuna utilitat.

L'incompliment per l'agent urbanitzador principal de les condicions que afectin al desenvolupament d'una altra actuació connexa podrà donar lloc a la suspensió d'ambdues actuacions urbanitzadores. L'adjudicatari d'una actuació urbanitzadora subjecte a determinades condicions haurà de comprometre's a assumir al seu risc i ventura aquesta eventualitat, encara que podrà fer reserva del dret a subrogar-se arribat el cas al lloc de l'agent urbanitzador principal, amb els requisits establerts en el número 5 de l'article 129.

11. L'adjudicació de l'execució es formalitzarà mitjançant conveni urbanístic a subscriure, d'una part, per l'agent urbanitzador i, d'un altre, tant per l'administració actuant com, en el seu cas, per aquelles altres que haguessin assumit compromisos en l'esmentada execució. En ell es faran constar les condicions, els compromisos i els terminis per a l'execució de l'actuació urbanitzadora, les garanties que l'agent urbanitzador presta per assegurar el seu compliment i les penalitzacions a què se sotmet per incompliment.

Article 132 **Adjudicació preferent.**

1. L'aplicació de l'adjudicació preferent només podrà interessar-se per qui hagi presentat una iniciativa o alternativa tècnica pròpia i original que:

- a) Afavoreixi l'efectivitat de les polítiques públiques pertinents per raó dels usos previstos en l'àmbit de la corresponent actuació.
- b) S'acompanyi de projecte de compensació o reparcel·lació per a la totalitat dels terrenys afectats i subscrit per la totalitat dels seus propietaris, en condicions de ser aprovat junt amb la iniciativa o alternativa corresponent.

2. Les iniciatives o alternatives que satisfacin els requisits del número anterior tindran preferència a efectes d'adjudicació de l'execució respecte de les que, sense complir-los, pretenguin competir-hi. Si concorreguessin diverses iniciatives o alternatives que reclamessin fundadament l'adjudicació preferent, es preferirà la que es promogui per a una sola unitat d'execució, segons delimitació establerta pel planejament ja prèviament vigent, a la que pretengui incloure un àmbit diferent o major.

El disposat en el paràgraf anterior s'entén sense perjudici de la potestat municipal de disposar les modificacions tècniques urbanístiques en l'acte d'aprovació i de l'obligació de l'adjudicatari de garantir que quedaran realitzades, amb càrrec a l'actuació si fos precís, les obres d'escomesa i extensió imprescindibles per connectar aquella, en el que sigui necessari, amb les xarxes exteriors d'infraestructures de servei.

3. No procedirà l'adjudicació preferent en aquells àmbits concrets per als que el municipi exclouï la possibilitat de la seva aplicació, per haver reservat els terrenys per a la gestió directa per l'administració o amb la finalitat de suscitar necessàriament la competència entre iniciatives i alternatives que assumeixin la realització de millores especials en la urbanització o majors aportacions al

patrimoni municipal de sòl, per compensar proporcionadament el major i singular aprofitament dels terrenys.

Article 133

Relacions entre l'agent urbanitzador i els propietaris.

1. Els propietaris que expressament declinin cooperar, per entendre inconvenient l'actuació urbanitzadora de que es tracti, podran renunciar a l'esmentada cooperació si interessen, mitjançant sol·licitud formalitzada en document públic i presentada abans de l'acord d'adjudicació de l'execució, l'expropiació dels seus terrenys. L'esmentada sol·licitud determinarà la incoació de l'expedient de determinació del preu just per a la finca o parcel·la corresponent segons el valor que correspongui al sòl, conforme a la legislació aplicable.

Quan més d'un propietari declini cooperar, l'expedient expropiatori podrà tramitar-se pel procediment de taxació conjunta mitjançant la incorporació de les successives finques o parcel·les a l'expedient incoat amb motiu de la primera sol·licitud formulada.

2. L'adjudicatari de l'execució, en la seva condició d'agent urbanitzador, podrà exercir les següents prerrogatives:

a) sotmetre a aprovació administrativa projectes d'urbanització, pressuposts de càrregues d'urbanització i, a falta d'acord amb els propietaris afectats, un o diversos projectes de reparcel·lació forçosa dins de l'àmbit de l'actuació, així com ésser oït abans de l'esmentada aprovació.

b) Oposar-se a la parcel·lació i a l'edificació en l'àmbit de l'actuació, fins a la conclusió de l'execució. L'atorgament de les llicències precises per a aquells actes requerirà la prèvia audiència de l'agent urbanitzador.

No podran atorgar-se llicències de parcel·lació o edificació a les unitats d'execució o per a terrenys sotmesos a actuacions urbanitzadores fins que, una vegada adjudicada l'execució, es compleixin les condicions legals previstes per a això, devent el titular de la finca o parcel·la haver contribuït proporcionadament a les càrregues de l'actuació i haver quedat garantida la urbanització de la parcel·la, quan menys amb caràcter simultani a la seva edificació.

c) Exigir que els propietaris el retribueixin pagant-li quotes d'urbanització o cedint en el seu favor terrenys edificables dels que han de ser urbanitzats en desenvolupament de l'actuació.

L'agent urbanitzador podrà optar per la retribució mitjançant la cessió de terrenys edificables quan assumeixi el compromís de promoure, sobre els terrenys que rebí en paga de la seva retribució, habitatges subjectes a un règim de protecció pública o a limitació en el preu en venda o lloguer o altres usos d'interès social, sempre que aquestes destinacions atribueixin als terrenys un valor màxim legal que permeti determinar amb objectivitat la seva equivalència amb les despeses d'urbanització.

d) Sol·licitar l'ocupació directa dels terrenys subjectes a reparcel·lació i necessaris per desenvolupar les infraestructures d'urbanització, en els termes previstos per la legislació general.

4. Els propietaris tindran dret a rebre, en tot moment, informació degudament documentada sobre les despeses d'urbanització que hagin d'abonar i a

cooperar a l'actuació en els termes establerts per la Llei i l'acord d'adjudicació de l'execució, sempre que assumeixin les càrregues i els riscos del seu desenvolupament. Podran, així mateix i per a la millor execució del planejament, sotmetre a consideració de l'administració actuant suggeriments i esmenes per a l'elaboració, correcció o modificació dels projectes i pressuposts expressats en la lletra a) del número anterior, sempre que les posin també en coneixement de l'agent urbanitzador.

El propietari que contribueixi a les despeses de la urbanització podrà exigir que l'agent urbanitzador executi aquesta amb la diligència d'un bon empresari i que l'administració actuant supervisi l'execució de l'actuació en els termes previstos per la Llei. El dret dels propietaris afectats per l'actuació es determinarà en funció del seu aprofitament subjectiu.

5. En el no disposat per aquesta Llei, les relacions entre l'agent urbanitzador i els propietaris es regiran pel que lliurement convinguin, amb subjecció a l'ordenació del territori i urbanística i la programació aprovada.

Article 134

Garanties i responsabilitats de l'adjudicatari agent urbanitzador.

1. L'agent urbanitzador, per percebre dels propietaris les seves retribucions, ha d'anar assegurant, davant de l'administració actuant, la seva obligació específica de convertir en solar les parcel·les dels qui hagin de retribuir-li, mitjançant garanties que:

- a) S'aniran constituint, amb independència de les previstes en la lletra f) del número 1 de l'article 129, quan s'aprovi la reparcel·lació forçosa o expedient de gestió urbanística d'efectes anàlegs en la virtut dels quals s'adjudiquin a l'agent urbanitzador terrenys en concepte de retribució i, en tot cas, abans de la liquidació administrativa de la quota d'urbanització.
- b) Es prestaran per valor igual al de la retribució que les motivi i, en el seu cas, pel superior que resulti d'aplicar l'interès legal dels diners en funció del temps que previsiblement vagi a existir entre la percepció de la retribució i l'inici efectiu de les obres corresponents.
- c) Consistiran en primera hipoteca sobre els terrenys adjudicats a l'urbanitzador o en garantia financera prestada amb els requisits exigits per la legislació reguladora de la contractació de les Administracions públiques.
- d) Seran cancel·lades, prèvia resolució de l'administració actuant, a mesura que es realitzin, en termini, cada una de les obres que siguin l'objecte de la corresponent obligació garantida. És procedent la cancel·lació parcial segons el preu de l'obra realitzada conforme al pressupost de càrregues aprovat administrativament.

2. Sense perjudici de les altres mesures procedents, l'agent urbanitzador que incompleixi l'obligació expressada en el número anterior deurà a l'administració actuant:

- a) En cas d'anul·lació o revocació de l'acord d'adjudicació o de resolució del conveni subscrit, el valor de les retribucions ja percebudes, previ descompte del de les obres realitzades; i
- b) Quan incorri en mora en la seva obligació d'urbanitzar, els interessos de la quantitat que resultin conforme a la lletra anterior, segons el tipus d'interès legal.

El deute serà declarat mitjançant resolució de l'administració actuant prèvia audiència de l'interessat i, en cas d'impagament, podrà ser recaptada per via de constreyniment. Les quantitats així recaptades es destinaran preferentment a garantir o sufragar la total execució de les obres o, subsidiàriament, a compensar als propietaris pels perjudicis soferts.

3. El disposat en els dos números anteriors no serà d'aplicació en els casos en el que l'agent urbanitzador i els propietaris així ho hagin convingut, sense perjudici de les accions civils que els assisteixin, així com en aquells en els que s'hagi anul·lat o revocat l'acord d'adjudicació de l'actuació urbanitzadora o resolt el conveni subscrit, mentre la retribució de l'agent urbanitzador es trobi dipositada a disposició de l'administració actuant o subjecte a afecció real que impedeixi a l'agent urbanitzador disposar lliurement del terreny amb el qual se li hagi retribuït i sota condició resolutòria que asseguri el seu retorn a l'amo inicial. Aquesta última afecció s'establirà en la resolució aprovatòria de la reparcel·lació, sempre que l'agent urbanitzador així ho sol·liciti, i es cancel·larà a instància de l'administració actuant, tan aviat aquell assumeixi el règim de responsabilitats i garanties regulat en els números 1 i 2 anteriors.

4. L'agent urbanitzador serà responsable dels danys causats als propietaris o a altres persones com a conseqüència de la seva activitat o a falta de diligència en el compliment de les seves obligacions, llevat quan aquells tinguessin el seu origen en una ordre directa de l'administració actuant o en el compliment d'una condició imposada per ella.

Article 135

Pagament mitjançant quotes d'urbanització.

1. Excepte en el cas de que l'agent urbanitzador assumeixi el compromís de promoure habitatges subjectes a un règim de protecció pública o limitació en el preu en venda o lloguer o usos d'interès social, procedirà la retribució en metà·lic de l'actuació urbanitzadora:

- a) Quan així es determini en l'acord d'adjudicació de l'actuació urbanitzadora.
- b) Quan, havent-se determinat la retribució en terrenys edificables, algun propietari expressi la seva disconformitat amb la proporció de terrenys que li correspongui cedir. En aquest supòsit, el propietari podrà sol·licitar el pagament en metà·lic per conducte notarial dirigit a l'agent urbanitzador i al municipi dins dels deu dies següents a l'acord al qual es refereix la lletra anterior, assegurant l'esmentat pagament mitjançant la prestació de garantia financera o real proporcional a la prestada per l'agent urbanitzador de conformitat amb el disposat en la lletra f) del número 1 de l'article 129.
- c) Quan, després de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, es produeixin variacions en les despeses d'urbanització degudes a canvis en el projecte d'urbanització no imputables a l'agent urbanitzador.

En aquest supòsit, les diferències s'aprovaran per l'administració actuant i es liquidaran mitjançant compensacions en metà·lic, podent procedir-se a la seva recaptació mitjançant quotes d'urbanització quan siguin positives.

En el cas de que els propietaris formulin oposició, justificada en informe tècnic, a la previsió de despeses del corresponent projecte d'urbanització, l'administració actuant haurà de sol·licitar del consell insular l'emissió d'un informe sobre la correcció de les esmentades despeses.

2. La retribució mitjançant quotes d'urbanització s'adequarà a les regles següents:

a) L'import de les quotes i la forma de la seva liquidació seran aprovats per l'administració actuant, sobre la base d'una memòria i un compte detallat i justificat i prèvia audiència dels interessats. L'import haurà de correspondre's amb la previsió inicial de despeses d'urbanització o, en el seu cas, amb la modificada aprovada per l'administració actuant.

L'aprovació haurà de tenir lloc en el termini màxim d'un mes, transcorregut el qual sense efecte s'entendrà produïda per acte presumpte, l'acreditació en document públic administratiu del qual tindrà efectes per a la reclamació per l'agent urbanitzador de les corresponents quotes líquides.

b) La tramitació del procediment corresponent podrà fer-se conjuntament amb la del projecte de reparcel·lació. En tot cas, una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació:

1º. L'agent urbanitzador podrà exigir també, en el seu cas, el desemborsament de les indemnitzacions substitutòries que procedeixin.

2º. Les parcel·les subjectes a pagaments de quotes d'urbanització i de les indemnitzacions substitutòries pertinents s'afectaran als esmentats pagaments, com a càrrega real que haurà d'inscriure's al registre de la propietat conforme al disposat en la legislació hipotecària, per l'import cautelar estipulat en el compte de liquidació provisional. L'agent urbanitzador podrà sol·licitar, en qualsevol moment posterior, que es practiqui nova afecció en la quantia que aprovi l'administració actuant, fins a cobrir l'import total degut amb càrrec a cada parcel·la, a excepció dels dèbits que els seus propietaris tinguin afiançats o avalats.

c) Podrà reclamar-se el pagament anticipat de les inversions previstes per als sis mesos següents als propietaris de les parcel·les directament servides per les obres corresponents, així com també als de les indirectament afectades per aquestes, a aquest últim cas en proporció estimada a l'esmentada afectació. Les liquidacions que així es girin s'entendran practicades amb caràcter provisional, a reserva de la liquidació definitiva a tramitar conforme al disposat en la lletra a).

d) L'impagament de les quotes donarà lloc a la seva recaptació mitjançant constrenyiment sobre la finca corresponent per l'administració actuant i en benefici de l'agent urbanitzador. La demora en el pagament meritarà l'interès legal dels diners en favor de l'agent urbanitzador. Incorrerà en mora la quota impagada el mes de la notificació de la resolució que autoritzi el seu cobrament immediat.

e) L'agent urbanitzador podrà convenir amb els propietaris obligats un ajornament en el pagament de les quotes d'urbanització, sense que pugui postergar-se a l'inici de l'edificació, llevat fiança o aval que garanteixi l'esmentat pagament.

3. L'import final de les quotes meritades per cada finca o parcel·la es determinarà repartint entre tots els resultants de l'actuació, en directa proporció al seu aprofitament objectiu, les càrregues totals del sector o unitat d'execució, encara que excepcionalment podrà corregir-se aquest criteri de repartiment segons regles objectives i generals, estipulades al conveni subscrit o en aprovar-se el projecte d'urbanització o de reparcel·lació, per compensar les situacions diferencials que reportin per a determinades

parcel·les la seva proximitat respecte d'equipaments o serveis comuns o altres circumstàncies urbanístiques objectives.

4. També podrà imposar i liquidar les quotes d'urbanització regulades en el present article l'administració que executi qualsevol obra d'infraestructura que doti dels serveis propis de la condició de solar a parcel·les determinades. Si les obres així finançades servissin per a una posterior actuació urbanitzadora, els propietaris que les haguessin sufragat tindran dret a què se'ls compensi en el marc d'aquesta pel valor actual d'aquelles.

Article 136

Règim de l'activitat d'execució.

Les relacions derivades de l'adjudicació de l'execució es regiran pel disposat en aquesta Llei i, en el marc de la mateixa, en els plans d'ordenació urbanística, el conveni subscrit, l'acord d'adjudicació i els altres actes adoptats per al seu compliment. L'anul·lació o revocació de l'adjudicació, així com la resolució del conveni subscrit s'acordarà per l'administració actuant, previ informe del consell insular, que podrà ser instat també per l'agent urbanitzador. Sense perjudici de les responsabilitats econòmiques que procedeixin, la resolució determinarà la cancel·lació de l'execució del planejament en curs en l'àmbit corresponent. El corresponent acord deurà a més i quan procedeixi:

- a) Declarar, de conformitat amb l'esmentat informe, l'edificabilitat d'aquells terrenys que han assolit la condició de solar i el propietari dels quals hagi contribuït prou a les càrregues d'urbanització.
- b) Iniciar el procediment per a la reclassificació d'aquells terrenys en els quals, donat l'avançat de les obres d'urbanització, sigui possible concloure-les en el règim propi de les actuacions edificatòries.
- c) Incoar, si s'estima oportú, el procediment pertinent per acordar el reinici de l'execució mitjançant un nou agent urbanitzador que assumeixi les obligacions de l'antic, afectant els béns i recursos resultants de la liquidació de l'actuació cancel·lada a executar la que la substitueixi o, en un altre cas, i llevat perjudici per a l'interès públic o tercer sense culpa, disposar:
 - 1r. La devolució de les contribucions a les despeses d'urbanització, efectivament satisfetes i no aplicades a la seva destinació, als propietaris de terrenys en els que es no vagi a reiniciar l'execució, prèvia modificació pel mateix procediment seguit per a la seva adopció dels corresponents actes administratius dictats per a l'execució de l'actuació cancel·lada; o
 - 2n. La compensació que sigui pertinent als propietaris que hagin contribuït a les despeses d'urbanització amb càrrec a l'execució de les garanties prestades per l'antic agent urbanitzador, quan aquesta procedeixi.
- d) Començar, en el seu cas, la tramitació dels procediments declaratius de l'incompliment de deures urbanístics que siguin pertinents.

CAPÍTOL V RÈGIM D'EXECUCIÓ PÚBLICA DE LES ACTUACIONS

Secció 1a Sistema d'actuació mitjançant cooperació

Article 137 Sistema de cooperació.

1. En el sistema de cooperació l'administració actuant assumeix íntegrament l'activitat d'execució, desenvolupant-la amb la col·laboració dels propietaris de terrenys afectats en els termes de la Llei.

El sistema de cooperació comporta, quan procedeixi, la reparcel·lació, en el seu cas forçosa, per a l'equitativa distribució dels beneficis i les càrregues entre els propietaris, incloses les despeses de gestió del sistema. Aquestes despeses en cap cas podran ser superiors al deu per cent dels d'urbanització.

2. Als efectes de l'activitat d'execució l'administració actuant podrà optar entre:

- a) La gestió directa, actuant, en el seu cas, a través de societat de capital íntegrament públic i encomanant l'execució material de les obres a contractista o contractistes seleccionats pels procediments o d'acord amb els principis previstos en la legislació de contractes de les Administracions públiques.
- b) La gestió indirecta, mitjançant la concessió de l'activitat d'execució d'acord amb aquesta Llei i prèvia convocatòria del pertinent concurs.

3. Els propietaris, que, constituïts en associació administrativa, podran participar en la gestió del sistema a títol merament consultiu i d'auxili i control merament informatiu:

- a) Posar a disposició de l'administració la totalitat dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.
- b) Permetre l'ocupació per l'administració de qualssevol terrenys necessaris per a l'execució de les obres d'urbanització, sobre els quals tindrà aquella, des de l'ocupació, plena disposició fiduciària per ministeri de la Llei.
- c) Abonar les despeses d'urbanització i de gestió del sistema que els corresponguin, bé satisfent les quantitats que a l'efecte els siguin liquidades, bé aportant, en el seu cas amb caràcter forçós, mitjançant reparcel·lació, la totalitat o part del aprofitament urbanístic, l'edificabilitat o el o els solars resultants.

Article 138 La resolució d'aplicació del sistema en substitució del de concert; els seus efectes.

1. La resolució per la que se substitueixi el sistema de concert pel de cooperació haurà d'establir amb tota precisió:

- a) En el seu cas, els incompliments apreciats.
- b) El contingut i abast dels deures, les obligacions i els compromisos pendents encara de compliment.

- c) Les obres d'urbanització i, en el seu cas, d'edificació que estiguin encara pendents, el cost previst per a unes i altres i la gestió del sistema, així com el termini estimat per a l'acabament de l'execució.
 - d) El sòl edificable necessari per sufragar tant els costos del sistema com les obres d'urbanització i, en el seu cas, d'edificació.
2. Acordada l'aplicació del sistema de cooperació, l'administració actuant assumirà la totalitat de l'execució encara pendent per compte i càrec i, en el seu cas, en substitució dels propietaris o de l'adjudicatari d'aquella .
3. L'adopció de la resolució a la qual es refereix el número primer habilitarà a l'administració actuant, sense tràmit ni requisit ulteriors alguns, per a:
- a) Procedir immediatament a l'ocupació dels terrenys i restants béns i drets que, per la seva qualificació urbanística, hagin de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta.
 - b) Localitzar els terrenys precisos per a la cessió de l'aprofitament urbanístic corresponent al municipi i procedir a la seva ocupació.
 - c) Formular i, en tot cas, executar els instruments de planejament complementaris, així com el o els projectes d'urbanització i, en el seu cas, d'edificació que siguin precisos.
 - d) Formular i, en tot cas, executar el o els projectes de reparcel·lació forçosa, en el seu cas complementaris o de modificació dels que ja s'haguessin formulat, necessaris per a l'equitativa distribució de beneficis i càrregues, incloent els nous costos derivats de la fixació i definició del sistema, compresos els de gestió d'aquest, que no podran superar el deu per cent del total dels del compte de liquidació definitiva del sistema.

Article 139

Definició del sistema.

1. La definició del sistema, que haurà de precisar com a mínim les condicions d'abonament de les despeses a satisfer pels propietaris, s'efectuarà unilateralment per l'administració en fixar-lo o mitjançant conveni urbanístic, fins i tot en els supòsits de propietari únic dels terrenys afectats i d'aplicació del sistema en substitució del de concert.
2. Amb la definició del sistema l'administració actuant haurà de practicar als propietaris requeriment perquè, en el termini de vint dies, optin per una de les alternatives previstes en la lletra c) del número 3 de l'article anterior, amb acceptació de les condicions imposades. La notificació del requeriment es practicarà al domicili que els propietaris tinguessin assenyalat o fos conegut i, en un altre cas, en que constés al registre de la propietat o en el cadastre, per aquest ordre.
3. El sistema se seguirà en règim d'aportació forçosa i, en el seu cas, mitjançant reparcel·lació igualment forçosa en els següents supòsits:
- a) Sense necessitat cap tràmit ulterior i respecte de quants propietaris no hagin efectuat cap opció expressa en el termini atorgat en el requeriment practicat a l'efecte, fins i tot si tots els terrenys pertanyen a un únic propietari.

- b) Sense necessitat del requeriment al qual es refereix el número anterior, quan el sistema s'apliqui en substitució del de concert en qualsevol de les seves dues varietats.

Article 140

Efectes de la definició del sistema.

La definició del sistema de cooperació, fins i tot a la seva aplicació en substitució del de concert, suposarà l'afectació legal de tots els terrenys, construccions i edificacions, així com restants drets, a la gestió del sistema i l'execució de l'actuació urbanitzadora en els termes i condicions que procedeixin, havent d'inscriure's al registre de la propietat en la forma pertinent d'acord amb la legislació d'aplicació.

Article 141

Anticipació i ajornament del pagament de les despeses d'urbanització.

L'administració actuant, excepte en el supòsit de gestió mitjançant societat mixta en la que participin tots els propietaris, podrà

- a) Exigir dels propietaris, fins i tot per la via de constrenyiment i a compte de les despeses d'urbanització, el pagament anticipat de quantitats per import que no excedeixi del corresponent al total de les inversions previstes per als pròxims sis mesos.
- b) Convenir amb els propietaris, quan les circumstàncies així ho aconsellin i en les condicions que es determinin d'acord, en el seu cas, amb l'entitat mitjançant la que es gestioni el sistema, un ajornament en el pagament de les despeses d'urbanització.

Article 142

Ocupació i disposició de béns i execució de les obres d'urbanització.

1. Des de l'aprovació del projecte de reparcel·lació:

- a) L'administració actuant podrà acordar l'ocupació immediata de tots o part dels béns i procedir a l'exercici de la facultat de disposició d'aquests amb caràcter fiduciari, a proposada, en el seu cas, de l'entitat mitjançant la que es gestioni el sistema i a favor d'aquesta.
- b) Serà possible la inscripció al registre de la propietat a favor del municipi, en els termes de la legislació general aplicable, del sòl de cessió obligatòria i gratuïta, conforme a la identificació que d'aquest es faci en el projecte de reparcel·lació.
- c) L'administració actuant, així com l'entitat mitjançant la que es gestioni el sistema prèvia autorització d'aquella, podran, durant tot el desenvolupament de l'actuació i fins la conclusió de la seva execució, alienar sòl edificable reservat per sufragar els costos quantificats en el projecte de reparcel·lació o, en el seu cas, en la resolució que hagi fixat o definit el sistema.

2. L'administració actuant i, en el seu cas, l'entitat mitjançant la que es gestioni el sistema, podran, en contractar l'execució material de les obres amb empreses urbanitzadores, convenir el pagament del preu mitjançant:

- a) L'import de l'alienació de sòl edificable.

b) L'adjudicació a l'empresa de determinat aprofitament lucratiu, determinada edificabilitat o concrets solars resultants. Aquesta modalitat de pagament requerirà l'aprovació de l'administració actuant.

Article 143

Liquidació de l'actuació.

1. Concloues les obres d'urbanització i rebuda aquesta definitivament pel municipi o, en el seu cas, l'administració diferent actuant, s'elaborarà per l'entitat responsable de l'execució, el compte de liquidació de l'actuació.

Elaborat el compte de liquidació, l'administració haurà de posar a disposició dels propietaris que no hagin resultat adjudicataris de solars, ni hagin estat ja indemnitzats de qualsevol altra forma, els solars, l'aprofitament urbanístic lucratiu o l'edificabilitat encara restants, tenint en compte que les despeses efectivament realitzades en la gestió i execució, en la proporció que els correspongui segons les seves respectives finques originàries.

2. Els propietaris als quals es refereix el paràgraf segon del número anterior podran formular reclamació davant de l'administració actuant, basada en la lesió del valor econòmic dels seus drets, dins del termini legal del recurs administratiu pertinent, que haurà de ser resolta en el mateix termini legal establert per a la d'aquest. En cas d'estimació de la reclamació, la diferència que es reconegui serà satisfeta en metàl·lic amb càrec al compte de l'actuació.

3. Als efectes del disposat en el número anterior i, en general, de la cobertura de les diferències entre costos previstos i reals, l'administració actuant i, en el seu cas, l'entitat mitjançant la que es realitzi la gestió prèvia autorització d'aquella, podran alienar el sòl de que disposi fiduciàriament. En cas de restar encara sòl a la seva disposició, hauran de procedir a la seva alienació i posterior distribució proporcional de l'import de la mateixa entre els propietaris amb dret a aquella.

Secció 2a

Sistema d'actuació per expropiació

Article 144

Sistema d'expropiació.

1. En el sistema d'expropiació l'administració actuant aplica l'expropiació a la totalitat o a part dels béns i drets de la unitat d'execució i realitza per si mateixa les obres d'urbanització i, en el seu cas, d'edificació. La finalitat de l'expropiació s'esgota i compleix, en aquest cas, amb l'execució del corresponent instrument de planejament.

2. L'establiment o la determinació del sistema d'expropiació comporta la subjecció de totes les transmissions que s'efectuïn als drets de templeig i retracte previstos en aquesta Llei en favor de l'administració actuant.

3. El pagament del preu just podrà satisfer-se mitjançant l'adjudicació de terrenys de valor equivalent. Així mateix podrà aplicar-se la reparcel·lació per a la inscripció i adjudicació de solars resultants de l'actuació en els supòsits en els que es convingui aquesta modalitat per al pagament del preu just de l'expropiació i per a la distribució dels beneficis i càrregues en els supòsits en els que s'acordi l'alliberament de l'expropiació de béns afectats.

4. Per a l'execució de l'actuació, l'administració actuant podrà desenvolupar l'expropiació mitjançant beneficiari privat conforme a la legislació aplicable. Quan es tracti d'actuacions excepcionals de singular rendibilitat pel seu gran aprofitament o per la destinació lucrativa atribuït als terrenys, el beneficiari legal de l'expropiació haurà de compensar a l'erari públic pel major aprofitament objectiu que aquests presentin respecte al valorable per fixar el preu just.

5. A sol·licitud del propietari interessat, l'administració actuant podrà alliberar de l'expropiació determinats béns i drets, mitjançant la imposició de les condicions urbanístiques que procedeixin.

6. Per a la determinació dels béns i drets subjectes a expropiació, així com dels seus titulars, s'estarà a les dades que resultin dels registres públics conforme al disposat per la legislació general.

Article 145

Relació de propietaris i descripció de béns i drets.

1. La delimitació d'unitats d'execució pel sistema d'expropiació, quan no es contingui ni resulti de l'instrument de planejament, haurà d'anar acompanyada d'una relació de propietaris i una descripció de béns i drets, redactades d'acord amb el disposat en la legislació d'expropiació forçosa.

2. Els béns de domini públic s'identificaran, relacionaran i descriuran de forma separada i independent als efectes del disposat en l'article següent.

Article 146

Formes de gestió del sistema.

L'administració actuant podrà optar en el sistema d'actuació per expropiació entre:

a) La gestió directa, en la que ella realitza directament l'execució, encomanant la realització material de les obres a contractista o contractistes seleccionats pels procediments previstos en la legislació de contractes de les Administracions públiques.

b) La gestió indirecta, en la que concedeix l'activitat d'execució, d'acord amb les normes establertes en aquesta Llei, ja sigui sobre la base de la convocatòria del corresponent concurs, o la iniciativa presentada per

qualsevol que pretengui operar com agent urbanitzador. El concessionari assumirà la condició de beneficiari de l'expropiació.

Article 147

Gestió indirecta de l'actuació a iniciativa privada.

Per a la gestió indirecta del sistema, a iniciativa d'interessat, hauran d'observar-se les següents regles:

a) Podrà exercir la iniciativa, com a agent urbanitzador, qualsevol persona física o jurídica interessada a assumir la gestió de l'actuació urbanitzadora.

b) La iniciativa per a l'adjudicació de l'execució contindrà

1r. L'oferta de compra dels terrenys inclosos a la unitat d'execució per preu determinat, fixat en funció dels criteris de valoració establerts en la legislació general aplicable; o l'oferta d'incorporació al procés urbanitzador mitjançant aportació de sòl i a més, i en el seu cas, de diners, i pagament per permuta amb parcel·les edificables.

2n. El projecte d'urbanització, amb descripció de les obres d'urbanització i, en el seu cas, d'edificació a realitzar i indicació dels costos d'execució estimats.

3r. Fases i terminis en els que es compromet el desenvolupament dels diferents treballs que comporti l'actuació.

4t. Garanties econòmiques per al desenvolupament dels treballs que no podrà ser inferior al set per cent del cost de les obres objecte de la concessió.

5è. Previsions que es considerin puguin suposar una millora per a l'estimació de l'oferta proposada, com ara aportacions respecte a les previstes en l'ordenació vigent relatives al patrimoni públic de sòl, dotacions, preu màxim de venda de solars o edificacions, i altres concretes que beneficiïn a la col·lectivitat.

Els continguts de la iniciativa relatius a l'oferta de compra, fases i terminis dels treballs i altres previsions es presentaran en plica tancada per salvaguardar la concurrència en igualtat de condicions amb les eventuais alternatives.

c) En cas que la iniciativa presentada compleixi la normativa d'aplicació, l'administració actuant i, en el cas de la municipal, el batle haurà de resoldre sobre la seva aprovació prèvia, sotmetent-la a informació pública per termini d'un mes per a la presentació d'alternatives.

d) Durant el període d'informació pública qualsevol interessat a assumir la gestió com agent urbanitzador podrà anunciar la seva intenció de formular alternativa, prestant caució en quantia del doble del cost del projecte d'urbanització presentat amb la iniciativa. Finalitzat el tràmit d'informació pública es fixarà un termini, que no podrà ser inferior a vint dies, per a la presentació de les alternatives anunciades. La no presentació en termini de l'alternativa anunciada determinarà la pèrdua de la caució a favor de l'administració actuant.

Article 148

Gestió indirecta de l'actuació a iniciativa pública.

Per a la gestió indirecta, a iniciativa pública, hauran d'observar-se les següents regles:

- a) El plec de condicions per a l'adjudicació de la concessió haurà de complir els requisits mínims que s'estableixin en les Normes Urbanístiques Generals quant a compromisos i obligacions del concessionari. Les ofertes que es presentin hauran d'incorporar en tot cas els continguts assenyalats en la lletra b) de l'article anterior.
- b) Podrà presentar oferta qualsevol persona física o jurídica.
- c) Els propietaris de terrenys inclosos a la unitat d'execució que representin com a mínim el seixanta per cent de la superfície total d'aquesta i que formulin oferta constituïts en societat mercantil a la que s'hi hagin aportats tots els terrenys afectats, tindran dret preferent a l'adjudicació, sempre que la seva oferta iguali la més avantatjosa d'entre les presentades. En la societat a què es refereix el paràgraf anterior podran participar, junt amb els propietaris, terceres persones que contribueixin al finançament de les obres.

Article 149 **Adjudicació de la concessió.**

1. Amb independència de la iniciativa que hagi donat lloc al procediment de concessió de la gestió del sistema, ultimada la informació pública de les iniciatives i alternatives o presentació d'ofertes, l'administració actuant procedirà a l'adjudicació, observant els següents criteris:

1r. Es preferirà la iniciativa, alternativa o oferta que, en coherència amb l'entorn i àmbit on es localitzi, origini major benefici per a la col·lectivitat; proposi termes adequadament avantatjosos per als propietaris afectats, establint incentius, garanties o possibilitats de col·laboració amb els mateixos; proposi un àmbit d'actuació més idoni; contingui les obres d'urbanització més convenients, assumint les qualitats i els costos de les obres més adequats per a la seva execució; així com l'oferta que s'obligui a terminis de desenvolupament més breus i compromisos més rigorosos.

2n. La concessió podrà atorgar-se conjuntament a dos o més oferents, previ acord entre els mateixos i acceptació per l'administració actuant dels continguts de l'esmentat acord.

3r. L'adjudicació es formalitzarà mitjançant la firma del corresponent conveni urbanístic entre l'administració actuant i l'agent urbanitzador, sense necessitat d'informació pública o cap altre tràmit.

2. L'adjudicació de la concessió determinarà l'aprovació del projecte d'urbanització i la iniciació de l'activitat d'execució o del procediment expropiatori.

3. El concessionari, que tindrà en tot cas poder de disposició fiduciària sobre els terrenys de la unitat d'execució, necessitarà autorització de l'administració actuant per poder procedir a l'alienació o la constitució de garanties reals. Quan, conclòs el procés d'urbanització, el concessionari no atorgui les escriptures de propietat de les parcel·les edificables resultants en favor dels propietaris corresponents, l'administració actuant el podrà substituir.

Article 150

Preu just i el seu pagament en espècie.

1. El preu just dels béns i drets es determinarà mitjançant aplicació dels criteris establerts per la legislació general de pertinent aplicació.
2. El pagament del preu just podrà produir-se, de conformitat amb l'expropiat, mitjançant permuta amb altres finques, parcel·les o solars que pertanyin a l'administració actuant o al beneficiari de l'expropiació, no necessàriament localitzades a la unitat d'execució. La falta d'acord sobre la valoració de la finca, parcel·la o solar oferta en paga del preu just no impedirà la permuta d'un bé per un altre, si bé l'expropiat podrà acudir al jurat d'expropiació perquè fixi amb caràcter definitiu el valor de l'adjudicada en pagament. La diferència en més que suposi el valor que estableixi l'esmentat jurat es pagarà sempre en metà·lic.
3. El preu just es fixarà per mutu acord o, amb caràcter definitiu, per decisió del jurat d'expropiació. El mutu acord serà possible en qualsevol moment anterior a la fixació definitiva en via administrativa del preu just i haurà de respectar els criteris de valoració a què es refereix el número 1. En tot cas, l'acceptació per l'expropiat del preu ofert per l'administració actuant o el seu concessionari en el termini concedit a l'efecte, determinarà el reconeixement i pagament d'aquest incrementat en un deu per cent.

Article 151

Alliberament de l'expropiació.

1. A sol·licitud de l'interessat i amb la conformitat, en el seu cas, del concessionari de l'activitat d'execució, l'administració actuant podrà excepcionalment i previ tràmit d'informació pública per vint dies, alliberar de l'expropiació determinats béns o drets, mitjançant la imposició de les condicions urbanístiques que procedeixin per assegurar l'execució de l'instrument de planejament.
2. La resolució estimatòria de la sol·licitud d'alliberament, l'eficàcia de la qual requerirà l'acceptació expressa de les condicions en ella imposades al seu beneficiari, haurà de precisar, per a la seva validesa, els béns i drets afectats per l'alliberament, així com també els termes i les condicions de la vinculació dels esmentats béns i drets al procés urbanitzador i edificatori i les garanties a prestar pel beneficiari per assegurar el compliment d'aquells termes i altres condicions imposades. La resolució liberatòria de l'expropiació comportarà en el seu cas, la reversió del bé o dret al seu titular.
3. L'incompliment de les obligacions derivades dels termes i les condicions establerts en la resolució lliberatòria de l'expropiació suposarà a sol·licitud, en el seu cas, del concessionari de l'activitat d'execució i a elecció de l'administració actuant i en funció de les circumstàncies concurrents, l'execució forçosa amb realització de les garanties prestades o l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat, amb pèrdua en favor de l'administració de les al·ludides garanties en tots els casos.

Article 152

Procediment per a l'expropiació.

Per a l'expropiació podrà aplicar-se tant el procediment individualitzat com el de taxació conjunta, conforme a la legislació general de pertinent aplicació i aquesta Llei. Les Normes Urbanístiques Generals podran concretar les regles per a l'aplicació del procediment de taxació conjunta.

Secció 3a

Execució dels sistemes generals

Article 153

Formes d'obtenció del sòl i d'execució.

1. El sòl destinat a sistemes generals s'obté:
 - a) Quan estiguin inclosos o adscrits a sectors o unitats d'execució, mitjançant cessió obligatòria i gratuïta i pels procediments previstos per al desenvolupament de l'activitat d'execució, així com per expropiació o ocupació directa.
 - b) En els restants supòsits, mitjançant expropiació o ocupació directa.
2. Les obres d'urbanització corresponents als sistemes generals s'executen, conforme a les determinacions substantives, temporals i de gestió de l'instrument de planejament:
 - a) Conjuntament amb les restants obres d'urbanització i al si del sistema d'actuació establert, en el supòsit previst en la lletra a) del número anterior o, en el seu cas, com a obres públiques ordinàries.
 - b) Com a obres públiques ordinàries, en els restants casos.

Article 154

Ocupació i, en tot cas, expropiació dels terrenys.

1. L'expropiació o ocupació directa dels sistemes generals no inclosos ni adscrits a un sector o unitat d'execució haurà de tenir lloc dins dels cinc anys següents a l'aprovació del planejament d'ordenació que legitimi l'activitat d'execució.
2. Transcorregut sense efecte el termini previst en el número anterior, el procediment d'expropiació forçosa s'entendrà incoat per ministeri de la Llei si, efectuat requeriment a tal finalitat pel propietari afectat o els seus drethavents, transcorre un any des de l'esmentat requeriment sense que la incoació es produeixi.
Des que s'entengui legalment incoat el procediment expropiatori, el propietari interessat podrà formular full d'apreciació, així com, transcorreguts dos mesos sense notificació de cap resolució, dirigir-se al jurat d'expropiació als efectes de la fixació definitiva del preu just.

La valoració haurà de referir-se al moment de la incoació del procediment per ministeri de la Llei i la meritació d'interessos es produirà des de la formulació per l'interessat de full d'apreciació

3. En el supòsit de sistemes generals inclosos o adscrits a sectors o unitats d'execució, l'administració expropiant s'incorporarà a la comunitat de referència per a la distribució de beneficis i càrregues a la unitat d'execució que correspongui i per la superfície en cada cas expropiada.

Article 155

Ocupació directa dels terrenys destinats a sistemes generals.

1. Els terrenys destinats a sistemes generals podran obtenir-se mitjançant la seva ocupació directa en canvi del reconeixement al seu titular del dret a integrar-se en una determinada unitat d'execució amb excés d'aprofitament urbanístic objectiu, així com de permuta forçosa amb terrenys d'un patrimoni públic de sòl de dimensions suficients i característiques adequades per servir de suport a l'aprofitament urbanístic que correspongui al propietari afectat.

L'ocupació directa requerirà la determinació:

- a) De l'aprofitament urbanístic que correspongui al propietari afectat.
 - b) De la unitat d'execució en la que haurà de fer-se efectiu el dret de la lletra anterior o, en un altre cas, dels terrenys que pertanyen a un patrimoni públic de sòl a permutar amb els ocupats i en els quals pugui ser materialitzat l'aprofitament del propietari afectat, així com, en el seu cas, de la indemnització a satisfer en metà·lic per la part d'aprofitament no materialitzable en ells.
2. El procediment d'ocupació directa podrà acabar-se per conveni i haurà de respectar les següents regles:
- a) Seran preceptives la publicació de la relació de terrenys i propietaris afectats, amb indicació dels aprofitaments urbanístics corresponents a aquests i de les unitats d'execució en les que els esmentats aprofitaments hauran de fer-se efectius o, en un altre cas, dels terrenys que pertanyen a patrimonis públics de sòl a permutar amb cada un dels propietaris, i la notificació personal a aquests últims, amb un mes d'antelació, de l'ocupació prevista i les altres circumstàncies rellevants que en ella concorrin.
 - b) Contra la relació a què es refereix la lletra anterior podran els propietaris afectats formular reclamació davant del jurat d'expropiació, sense l'acord del qual no podrà ser-se procedent a cap acte d'ocupació.
 - c) En el moment de l'ocupació haurà de llevar-se acta fent constar el lloc i la data d'atorgament i l'administració actuant; la identificació dels titulars dels terrenys ocupats i la situació registral d'aquests; la superfície ocupada, el o els aprofitaments urbanístics que els corresponguin i la unitat o unitats d'execució en els que aquests hauran de fer-se efectius o, en un altre cas, els terrenys que pertanyen a un patrimoni públic de sòl que es permuten, així com, en el seu cas, la indemnització complementària de la permuta forçosa.
 - d) Les actuacions hauran d'entendre's amb el Ministeri fiscal pel que fa a propietaris desconeguts no compareixents incapacitats sense representació i propietats litigioses.

- e) Els propietaris afectats per l'ocupació tindran dret a l'expedició de certificació administrativa acreditativa de tots els extrems de l'acta aixecada.
- f) La certificació administrativa de l'acta d'ocupació directa produirà els efectes propis de la reparcel·lació i servirà de reconeixement del dret a la indemnització complementària de la permuta, la qual haurà d'abonar-se dins dels tres mesos següents a l'acte d'ocupació.
- g) L'administració actuant remetrà al registre de la propietat certificació de l'acta aixecada als efectes de la pràctica de les inscripcions procedents.

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.

1. Quan no estigui prevista en el planejament d'ordenació urbanística, ni sigui precisa ni convenient la delimitació d'unitats d'execució per a la realització d'actuacions urbanitzadores, l'activitat d'execució d'aquell es durà a terme mitjançant obres públiques ordinàries, d'acord amb la legislació que sigui aplicable per raó de l'administració pública actuant.
2. El sòl precís per a les dotacions públiques s'obtindrà en el supòsit previst en el número anterior per:
 - a) Cessió obligatòria i gratuïta, en virtut, en el seu cas, de reparcel·lació.
 - b) Cessió en virtut de conveni urbanístic.
 - c) Expropiació.
3. El cost de les obres públiques que siguin d'urbanització conforme a aquesta Llei se sufragarà pels propietaris compresos en l'àmbit d'influència d'aquelles mitjançant pagament de les corresponents quotes d'urbanització, la quantia de la qual haurà de ser fixada a la reparcel·lació o conveni urbanístic o, en el seu defecte, en el propi projecte de les obres. L'àmbit d'influència delimitat per aquest tindrà la condició d'unitat d'execució a tots els efectes de la gestió. Les finques o parcel·les corresponents quedaran afectes, amb caràcter real, al pagament de les quotes a què es refereix el paràgraf anterior. Els municipis podran disposar el pagament ajornat de les quotes d'urbanització, amb fraccionament d'aquestes en quotes anuals, fins a un període màxim de deu anys.

Secció 2a

Execució en àrees de gestió integrada

Article 157

Àrees de gestió integrada.

De conformitat, en el seu cas, amb el planejament de l'ordenació del territori, el planejament d'ordenació urbanística podrà establir àrees de gestió integrada atenent a les seves característiques, objectius urbanístics i complexitat de la gestió. La delimitació de les esmentades àrees directament pel pla o, en defecte en aquest de tota determinació sobre això, pel procediment de delimitació d'unitats d'execució comportarà la coordinació i integració de les accions de l'administració de la comunitat autònoma, el consell insular i els municipis, així com, en el seu cas, les restants Administracions amb competències l'exercici de les quals pugui contribuir a la consecució dels objectius perseguits. Les Normes Urbanístiques Generals podran concretar els supòsits en els que sigui procedent l'establiment d'aquestes àrees.

Article 158

Efectes de la delimitació d'àrees de gestió integrada.

La delimitació d'àrees de gestió integrada produirà els següents efectes:

- a) L'obligació de l'administració de la comunitat autònoma, el consell insular i els municipis, així com, en el seu cas, les restants Administracions públiques, de cooperar entre si i de coordinar l'exercici de les seves competències al servei de la consecució dels objectius fixats per a l'àrea de que es tracti.
- b) L'habilitació per a l'organització consorcial de la gestió de l'àrea de que es tracti, en els termes que lliurement acordin les administracions en el marc de la legislació reguladora d'aquestes.
- c) L'habilitació per a l'establiment i la recaptació, fins i tot per l'organització consorcial de l'àrea, de preus públics per la prestació de serveis i la utilització tant dels béns que hagin estat aportats a aquella o estiguin adscrits o siguin administrats per ella, com de les infraestructures i els equipaments i els serveis per la mateixa construccions.
- d) La submissió de totes les transmissions de la propietat a l'àrea corresponent i en favor, en el seu cas, de l'organització consorcial als drets de tempteig i retracte regulats en aquesta Llei pel termini màxim de sis anys.

Article 159

Formes d'actuació a les àrees de gestió integrada.

L'activitat d'execució que en cada cas sigui precisa a les àrees de gestió integrada es desenvoluparà segons sigui procedent, mitjançant:

- a) La delimitació d'una o diverses unitats d'execució i amb aplicació en elles de qualsevol dels sistemes d'actuació previstos en aquesta Llei.
- b) La realització d'obres públiques ordinàries, que fins i tot poden ser concertades amb la iniciativa privada a través de la subscripció dels oportuns convenis.

Secció 3a

Execució en actuacions edificatòries

Article 160

Edificació de parcel·les, solars i, en el seu cas, unitats rústiques.

L'execució del planejament d'ordenació urbanística als solars i, en el seu cas, parcel·les tindrà lloc mitjançant la directa realització de les obres d'edificació o construcció precises per a la materialització de l'aprofitament previst per aquell, quan l'esmentada execució no hagi de tenir lloc en unitats d'execució delimitades a tal finalitat.

En aplicació del planejament d'ordenació urbanística i les condicions establertes en aquesta Llei podrà ser-se procedent igualment a l'edificació o construcció en unitats rústiques.

L'exercici del dret a edificar les parcel·les i els solars, així com, en el seu cas, a les unitats rústiques haurà de produir-se en les condicions i en el temps que necessiti la llicència i, en el seu cas, l'ordre d'execució conforme a les determinacions de l'ordenació aplicable.

El dret i el deure d'edificar correspondran a qui sigui propietari del sòl o titular d'un dret suficient a l'efecte. La transferència del dret implica legalment la del deure.

Article 161

Pressuposts de l'edificació.

1. L'edificació de parcel·les i solars requerirà

- a) L'establiment de l'ordenació detallada del sòl i el compliment dels deures legals de la propietat d'aquest segons el seu règim urbanístic, en tot cas.
- b) La prèvia execució de les obres d'urbanització o, en el seu cas, el compliment dels requisits exigibles per alternar aquelles i les d'edificació.

L'edificació o construcció en unitats rústiques només serà possible previ compliment de totes les condicions imposades en aquesta Llei a l'efecte.

2. L'edificació de parcel·les amb simultània execució de les obres d'urbanització que restin encara per transformar aquelles en solars només serà possible assegurant el compliment d'aquest deure en els termes següents:

- a) Es comprometrà a no utilitzar l'edificació fins a la conclusió de les obres d'urbanització i incloure tal condició en els actes de transmissió de la propietat o cessió de l'ús de l'immoble. La llicència recollirà aquest compromís, que haurà de fer-se constar en les escriptures de declaració d'obra en construcció o d'obra nova que s'atorguin.
- b) Prestarà garantia de l'import íntegre del cost de les obres d'urbanització precises en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques.

Article 162

Expropiació o execució mitjançant substitució per incompliment del deure d'edificar.

1. Quan l'ordenació urbanística o actes municipals dictats a l'emparament de la mateixa imposin l'edificació, en el seu cas prèvia demolició o mitjançant la rehabilitació de l'existent, en determinat termini màxim per estar destinat o poder destinar-se el solar o, en el seu cas, la parcel·la a habitatges subjectes a qualsevol règim de protecció oficial o que impliqui la limitació del preu en venda o lloguer, l'incompliment del deure d'edificar habilitarà a l'administració actuant per expropiar la parcel·la o el solar o procedir a l'execució del planejament mitjançant substitució del propietari.

2. La declaració d'una parcel·la o solar en situació d'execució per substitució tindrà com pressupost la de l'incompliment del deure d'edificar en procediment dirigit a tal finalitat, que podrà iniciar-se d'ofici o a instància de qualsevol persona que pretengui construir habitatges subjectes a qualsevol règim de protecció pública o limitades en el seu preu de venda o lloguer i al qual haurà de donar-se audiència al propietari afectat. Una i una altra declaració podran tenir lloc en una mateixa resolució.

3. La sol·licitud d'interessat per a la iniciació del procediment previst en el número anterior haurà de reunir, com a mínim, els següents requisits substantius i documentals:

- a) Fonamentar, en el seu cas, l'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar pel propietari de la parcel·la o, en el seu cas, del solar.
- b) Expressar el compromís de construir habitatges subjectes a qualsevol règim de protecció pública o amb limitació en el seu preu de venda o lloguer.
- c) Acompanyar-se, com a mínim, d'una memòria valorada de les obres d'edificació o rehabilitació, comprensiva, en el seu cas, d'avantprojecte de les obres d'urbanització precises i de document acreditatiu de la constitució de garantia d'execució d'aquestes en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les Administracions públiques i per l'import del set per cent del total de les obres.

4. La sol·licitud d'interessat per a la convocatòria de concurs haurà de reunir, com a mínim, els requisits substantius i documentals els següents:

- a) Aportar el projecte d'edificació o rehabilitació o compromís de presentar el projecte en el termini corresponent, acompanyat a l'est últim suposat d'aval per valor del cinc per cent comprensiu, en el seu cas, de les obres d'urbanització precises i de document acreditatiu de la constitució de la garantia requerida.
- b) Contenir compromís de cessió, condicionada al pagament del seu cost, dels drets sobre el projecte tècnic acompanyat per a la seva execució per la persona que resulti adjudicatària i els compromisos de compliment dels deures legals encara pendents, d'abonament del preu de l'adjudicació al propietari substituït i d'execució de l'edificació projectada en determinat termini.

5. La declaració de la situació d'execució per substitució continguda en resolució que esgoti la via administrativa:

- a) Haurà de ser comunicada, als efectes que siguin procedent conforme a la legislació aplicable, mitjançant certificació, al registre de la propietat per a la pràctica de la inscripció que sigui procedent conforme a la legislació de pertinent aplicació.
 - b) Habilitarà per a la convocatòria de concurs bé per un particular bé per l'administració actuant dirigit a l'execució, en substitució del propietari, per persona que es comprometi a l'edificació en condicions i termini determinats.
6. En cas d'inactivitat del municipi durant un mes, la declaració de la situació d'execució per substitució i, en el seu cas, la convocatòria de concurs podrà sol·licitar-se del consell insular.

Article 163

Concurs per a la substitució del propietari incomplidor.

1. El concurs per a la substitució del propietari incomplidor es farà d'ofici o a instància d'interessat.
 2. Quan el concurs es convoqui d'ofici per l'administració actuant:
 - 2.1. La convocatòria haurà de produir-se dins dels dos mesos següents a la declaració de la situació d'execució per substitució.
 - 2.2. La convocatòria del concurs haurà d'expressar les condicions pertinents, entre les que hauran de figurar, en tot cas i com a mínim, les següents:
 - a) Preu a satisfer per l'adjudicatari, que en cap cas podrà ser inferior al cinquanta per cent del valor del aprofitament urbanístic atribuït a la parcel·la o el solar.
 - b) Termini màxim per a l'execució de l'edificació i, en el seu cas, les obres d'urbanització.
 - c) Règim de protecció pública aplicable als habitatges a realitzar o, en un altre cas, preus màxims de venda o arrendament dels esmentats habitatges.
 - d) Garantia definitiva del compliment del deure d'edificar.
 - e) Alternativament al pagament en metà·lic del preu, proposta de pagament del solar i, en el seu cas, de les obres corresponents amb parts determinades de la edificació resultant formalitzades en règim de propietat horitzontal.
 - 2.3. La diferència entre el preu fixat en la convocatòria i l'efectiu resultant de l'adjudicació correspondrà a l'administració actuant, que haurà d'aplicar-ho al patrimoni públic de sòl.
 - 2.4. L'acord d'adjudicació produirà la transmissió forçosa de la propietat.
 - 2.5. Les proposicions dels participants en el concurs podran incloure oferta dirigida al propietari d'acord de pagament en espècie. No podrà resoldre's sobre l'adjudicació sense atorgar audiència al propietari perquè pugui manifestar la seva acceptació d'alguna de les ofertes que li haguessin estat formulades o el seu rebuig de totes. Transcorregut sense efecte el tràmit d'audiència o havent rebutjat el propietari totes les ofertes, se serà procedent sense més tràmits a l'adjudicació del concurs.
- En el cas que el propietari acceptés alguna de les ofertes formulades, haurà de presentar, per si mateix o a través del corresponent concursant i dins del període d'audiència, conveni, subscript amb l'esmentat concursant i protocol·litzat notarialment, preparatori de la resolució del concurs.

2.6. L'escriptura pública atorgada per el batle sobre la base de la certificació municipal de l'acord d'adjudicació servirà com a títol de la transmissió forçosa.

2.7. En cas de quedar desert el concurs, el municipi podrà optar, dins dels dos mesos següents, entre la convocatòria de nou concurs o l'adquisició, així mateix forçosa i pel preu fixat en aquell primer, de la parcel·la o solar amb destinació al patrimoni municipal de sòl. En la convocatòria del segon concurs, el preu de licitació s'incrementarà en les despeses haguts en el primer.

3. Quan el concurs es convoqui a instància d'interessat:

3.1. Qualsevol persona podrà formular unes bases d'actuació, comptant l'adjudicatari amb les prerrogatives i obligacions de l'agent urbanitzador en l'execució d'actuacions urbanitzadores pel sistema de concert.

3.2. Les bases d'actuació constaran d'alternativa tècnica i proposició jurídica econòmica.

L'alternativa tècnica estarà formada per:

a) Projecte bàsic d'edificació o rehabilitació acompanyat, en el seu cas, d'avantprojecte d'urbanització per completar les obres precises per a la condició de solar. Ambdós documents contindran una memòria de qualitats, tant de les obres d'edificació com de les d'urbanització, descrivint, com a mínim, els elements significatius i rellevants que permetin de determinar el cost total de l'actuació.

b) Document expressiu de la cessió, condicionada al pagament del seu cost, dels drets sobre el projecte tècnic acompanyat per a la seva execució per la persona que resulti adjudicatària, així com dels compromisos de compliment dels deures legals encara pendents, d'abonament del preu de l'adjudicació i d'execució de l'edificació projectada en determinat termini.

c) Proposta de conveni urbanístic a subscriure entre l'adjudicatari, l'administració actuant i el o els propietaris afectats, en la que es farà constar els compromisos, terminis, garanties i penalitzacions que regularan l'adjudicació.

La proposició jurídica econòmica haurà d'especificar els següents aspectes:

1r. Desenvolupament de les relacions entre l'adjudicatari i el propietari de la finca, expressant, en el seu cas, els eventuais acords ja assolits i les disposicions relatives al mode de finançament de l'actuació i retribució de l'adjudicatari.

2n. Estimació de la totalitat dels costos d'execució de l'actuació.

3r. Proposta de preu d'adquisició de l'immoble o proposta de pagament del solar i dels costos de promoció i execució, mitjançant l'atribució a l'adjudicatari de parts determinades de la edificació resultants de valor equivalent a aquells, formalitzades en règim de propietat horitzontal.

Quan a l'edificació es prevegin usos heterogenis o el valor de les seves diverses parts, per raó de la seva localització en planta, orientació o d'altres d'anàlegs, resultessin molt diferents, s'aplicaran coeficients correctors d'ús i localització, justificant-los en funció dels seus valors relatius de repercussió, amb la finalitat d'aconseguir una homogeneïtzació ponderada de la retribució en parts de la edificació.

3.3. El règim de garanties i de relacions entre administració, adjudicatari i propietari, serà l'establert per al sistema d'actuació mitjançant concert contemplat en aquesta llei, si bé adaptat a les especificitats derivades de la seva consideració constructiva.

En el supòsit d'opció per pagament en edificació resultant, l'adjudicatari podrà de no acceptar el propietari l'oferta formulada, sol·licitar del municipi la seva imposició forçosa. Aquest haurà de resoldre, en el termini màxim d'un mes, prèvia audiència del propietari, podent introduir modificacions en la proposta. L'aprovació administrativa produirà per a la parcel·la o solar, els efectes de la reparcel·lació i, en particular:

- a) L'adjudicació de la parcel·la o solar en proindivís i en la proporció resultant a l'adjudicatari junt amb el propietari o propietaris.
- b) L'ocupació de la parcel·la o solar per l'adjudicatari del concurs als efectes de la realització de les obres.

El transcurs del termini màxim per resoldre expressament habilitarà per entendre estimada la sol·licitud a tots els efectes.

Article 164

Incompliment de l'adjudicatari del concurs.

L'execució per substitució serà d'aplicació a l'incompliment de les condicions de l'adjudicació del concurs, si bé en tal cas el preu de referència serà als efectes del previst en l'article anterior, el del valor del total aprofitament urbanístic de la parcel·la o el solar, sense perjudici de les conseqüències econòmiques que hagin de seguir-se de l'incompliment en els termes que es determinin reglamentàriament.

CAPÍTOL VII CONSERVACIÓ D'OBRES I CONSTRUCCIONS

Secció 1a Obres d'urbanització

Article 165

Deure de conservació de les obres d'urbanització.

1. Llevat el disposat en el número següent, correspon al municipi la conservació a les obres d'urbanització executades amb aplicació de qualsevol dels sistemes d'actuació previstos en aquesta Llei, qualsevol que hagi estat el règim de l'execució. L'assumpció pel municipi de la conservació només es produirà en el moment de la recepció pel mateix de les corresponents obres. Fins a l'esmentat moment el deure de conservació correspondrà en tot cas a la persona o entitat executora de les obres d'urbanització, tenint els costos corresponents la consideració de despeses d'urbanització. Aquest deure no serà traslladable als adquiridors de parcel·les o solars.

2. La conservació de les obres d'urbanització correspon als propietaris de solars, integrats legalment en entitat urbanística de conservació, en els mateixos termes disposats en el número 2 per al municipi i amb independència de que les obres siguin o no de primera execució, en els següents supòsits:

- a) Quan hagi estat assumida voluntàriament per qualsevol procediment.

- b) Quan els solars estiguin compresos en unitats d'execució o àmbits delimitats a aquest sol efecte per als que el planejament d'ordenació urbanística així ho disposi.
- c) Quan siguin resultat d'actuacions urbanitzadores autònomes l'ús predominant de les quals sigui el turístic o residencial de baixa densitat de caràcter aïllat o de complexos industrials o terciaris de similar caràcter, en tot cas.

3. Les entitats urbanístiques de conservació són entitats de dret públic, d'adscripció obligatòria i, des de la seva inscripció al registre administratiu que es determini reglamentàriament, personalitat i capacitat jurídiques pròpies per al compliment de les seves finalitats. Estaran subjectes a la tutela del municipi i podran sol·licitar i obtenir d'aquest l'aplicació de la via de constrenyiment per a l'exigència de les quotes de conservació que correspongui satisfer als propietaris. La participació dels propietaris en les despeses de conservació es determinarà

- a) D'acord amb la que disposin els estatuts de l'entitat urbanística de conservació.
- b) En el seu defecte, d'acord amb la que els hagi correspost en el sistema d'execució de la unitat d'execució corresponent.
- c) En últim terme, conforme a la que els estigui assignada a la comunitat de propietaris, si se n'ha constituït una en règim de propietat horitzontal.

Article 166

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, conservació i lliurament de les esmentades obres.

2. La recepció definitiva, quan en ella s'hagin observat deficiències, haurà de determinar-les i fixar un termini determinat per a esmenar-les. Mentre no es tingui per produïda aquesta última, del qual es llevarà acta, la recepció definitiva no produirà els efectes que li són propis.

3. La recepció de les obres requerirà la presència del batle o el seu delegat, assistit per facultatiu municipal o designat per aquell, el facultatiu encarregat de la direcció de les obres i la persona o entitat, pública o privada, responsable de l'execució d'acord amb el sistema d'actuació aplicat, assistit de facultatiu si ho estima oportú.

Si les obres es trobessin en bon estat i d'acord amb les prescripcions previstes i el funcionari facultatiu o el tècnic designat pel municipi així ho apreciés es donaran per rebudes. S'aixecarà la corresponent acta, començant llavors, sense perjudici de l'assumpció pel municipi o per l'entitat responsable en els supòsits del número 3 de l'article anterior de la conservació, el termini de garantia, que serà d'un any. Durant l'any de garantia, la persona o entitat que hagués lliurat les obres al municipi respondrà de quants defectes i vicis de construcció siguin apreciats, havent de procedir 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, que només podrà ser cancel·lada i tornada al termini de l'any de garantia.

Quan les obres no es trobin en estat de ser rebudes es farà constar així a l'acta, així com els defectes observats i les mesures precises per remeiar-los i el termini màxim en el que aquestes hauran de ser executades.

4. Incumbirà el lliurament de les obres d'urbanització a:

- a) La persona o entitat, pública o privada, responsable de l'actuació, inclosa l'administració actuant si és diferent de la municipal, quan es tracti d'obres resultants d'una unitat d'execució.
- b) La persona que materialment les hagi executat, en un altre cas.

5. Les persones a qui es refereix el número anterior podran sol·licitar del municipi la recepció de les obres d'urbanització des del moment en què aquestes hagin quedat totalment acabades, acompanyant a la sol·licitud el certificat final de les obres emès pel director d'aquestes o tècnic legalment competent per a això. L'acte de recepció haurà de produir-se dins dels quatre mesos següents a la presentació de la sol·licitud, llevat que el municipi acordi, dins dels dos primers mesos del mateix, de prorrogar-lo en dos mesos més. L'acord de pròrroga haurà de motivar-se en el número de sol·licituds pendents o en l'entitat o complexitat de les obres a rebre. Transcorregut el termini màxim per a la recepció de les obres sense que aquesta hagi tingut lloc, s'entendrà produïda per ministeri de la Llei, quedant rellevat el sol·licitant del seu deure de conservació i començant a partir de l'esmentat moment el còmput de l'any de garantia a què es refereix el número 3.

6. La recepció de les obres haurà de tenir lloc fins i tot si la persona que hagi de lliurar-les no fos localitzable i es produirà mitjançant l'atorgament d'acta, la certificació administrativa de la qual es remetrà al registre de la propietat als efectes procedents conforme a la legislació general de pertinent aplicació.

7. Podran ser objecte de recepció parcial aquelles parts d'obra susceptibles de ser executades per fases que puguin ser lliurades a l'ús públic o a la seva funció pròpia en tot cas, segons l'establert al corresponent instrument de planejament.

Secció 2a

Obres d'edificació i en béns immobles en general

Article 167

Deure de conservació i rehabilitació.

1. Els propietaris de terrenys, construccions i edificis, així com d'instal·lacions i equips situats o no en ells, tenen el deure del seu manteniment conforme a les instruccions de la documentació tècnica de l'obra executada i, en tot cas, en condicions de seguretat, salubritat, adorn públic i decòrum i funcionalitat, realitzant els treballs i obres precisos per conservar-los o rehabilitar-los, a finalitat, en tot cas, de mantenir a tot hora les condicions requerides per a l'habitabilitat o l'ús efectiu.

Els municipis podran ordenar, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per conservar aquelles condicions.

2. El deure dels propietaris d'edificis i construccions assoleix fins a l'import dels treballs i obres que no excedeixi el límit del contingut normal d'aquell, representat per la meitat del valor d'una construcció de nova planta amb similars característiques i igual superfície útil o, en el seu cas, d'ídntiques dimensions que la preexistent, realitzada amb les condicions necessàries per a que la seva ocupació sigui autoritzable o, en el seu cas, quedi en condicions de ser legalment destinada a l'ús que li sigui propi.

Quan l'administració ordeni o imposi al propietari l'execució d'obres de conservació o rehabilitació que superin de l'esmentat límit, aquest podrà requerir d'aquella que sufragui l'excés. En tot cas, l'administració podrà establir:

- a) Ajuts públics, en les condicions que estimi oportunes, però mitjançant conveni, en el que podrà contemplar-se l'explotació conjunta de l'immoble.
- b) Bonificacions sobre les taxes per expedició de llicències.

Article 168

Inspecció periòdica de construccions i edificacions.

1. Els propietaris de les construccions o edificacions catalogades o protegides i les dedicades a qualsevol ús públic, incloses les de caràcter turístic, així com, en qualsevol cas, totes aquelles l'antiguitat de les quals sigui superior a vint-i-cinc anys, hauran d'encomanar a una entitat de control de la qualitat de l'edificació o a un tècnic facultatiu competent, cada cinc anys, la realització d'una inspecció dirigida a determinar l'estat de conservació.

2. Els informes tècnics que s'emetin a l'efecte de les inspeccions hauran de consignar el resultat de la practicada, amb determinació de:

- a) Els desperfectes i les deficiències apreciats, les seves possibles causes i les mesures recomanades, en el seu cas prioritzades, per assegurar l'estabilitat, la seguretat, l'estanquitat i la consolidació estructurals, així com per mantenir o recuperar les condicions d'habitabilitat o d'ús segur i efectiu segons la destinació pròpia de la construcció o edificació.
- b) El grau d'execució i efectivitat de les mesures adoptades i dels treballs i obres realitzats per emplenar les recomanacions contingudes en el o, en el seu cas, els informes tècnics de les inspeccions anteriors.

L'eficàcia, a efectes administratius, dels informes tècnics requerirà en el seu cas, el visat col·legial i la presentació tempestiva de còpia dels mateixos al municipi.

Els municipis podran requerir dels propietaris l'exhibició dels informes tècnics resultants de les inspeccions periòdiques i, cas de comprovar que aquestes no s'han realitzat, ordenar la seva pràctica o realitzar-les en substitució i a costa dels obligats.

Article 169

Situació legal de ruïna.

1. Procedirà la declaració de la situació legal de ruïna urbanística d'una construcció o edificació en els següents supòsits:

- a) Quan el cost de les reparacions necessàries per tornar a la que estigui en situació de manifest deteriorament l'estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructurals o per restaurar en ella les condicions mínimes per

fer possible el seu ús efectiu legítim, superi el límit del deure normal de conservació.

b) Quan acreditant el propietari el compliment puntual i adequat de les recomanacions de al manco els informes tècnics corresponents a les dues darreres inspeccions periòdiques, el cost dels treballs i obres realitzats com a conseqüència d'aquestes dues inspeccions, sumant al de les que s'hagin d'executar als efectes assenyalats en la lletra anterior, superi el límit del deure normal de conservació, amb comprovació d'una tendència constant i progressiva en el temps a l'increment de les inversions precises per a la conservació de l'edifici.

2. Correspondrà al municipi la declaració de la situació legal de ruïna, previ procediment en el que, en tot cas, s'haurà de donar audiència al propietari interessat i a la resta de titulars de drets afectats.

3. La declaració de la situació legal de ruïna urbanística:

a) Haurà de disposar les mesures necessàries per evitar danys a persones i béns i pronunciar-se sobre l'incompliment o no del deure de conservació de la construcció o edificació.

En cap cas serà possible l'apreciació d'aquest incompliment, quan la ruïna sigui causada per força major, fet fortuït o culpa de tercer, així com quan el propietari hagi estat diligent en el manteniment i ús de l'immoble.

b) Constituirà al propietari en l'obligació:

1º. De procedir, a elecció seva, a la completa rehabilitació o a la demolició, quant es tracti d'una construcció o edificació no catalogada, ni protegida, ni subjecta a cap procediment dirigit a la catalogació o a l'establiment d'un règim de protecció integral.

2º. D'adoptar les mesures urgents i realitzar els treballs i les obres necessàries per mantenir i, en el seu cas, recuperar l'estabilitat i la seguretat, en la resta de supòsits. En aquest cas, l'administració podrà convenir amb el propietari els termes de la rehabilitació definitiva. De no arribar-se a acord, l'administració podrà optar entre ordenar les obres de rehabilitació necessàries, amb atorgament simultani d'ajuda econòmica adequada, o procedir a la substitució del propietari incomplidor aplicant l'execució forçosa en els termes disposats per aquesta Llei.

Article 170

Ordres d'execució d'obres de conservació i obres d'intervenció.

1. Els municipis, i l'administració competent en matèria de patrimoni històric-artístic i de turisme en el cas d'edificis declarats d'interès cultural i destinats a l'allotjament turístic, respectivament, hauran de dictar ordres d'execució d'obres de reparació, conservació i rehabilitació d'edificis i construccions deteriorats o en condicions deficientes per al seu ús efectiu legítim.

Els municipis estaran habilitats, a més, per dictar ordres d'execució d'obres de millora en tota classe d'edificis per a la seva adaptació a l'ambient, urbà o rural. Els treballs i les obres ordenats hauran de referir-se a elements ornamentals i secundaris de l'immoble de que es tracti, pretendre la restitució del seu aspecte originari o tradicional o coadjuvar a la seva millor conservació, havent de fixar-se termini i condicions per a la seva execució.

2. L'incompliment injustificat de les ordres d'execució habilitarà a l'administració actuant per adoptar qualsevol d'aquestes mesures:

- a) Execució subsidiària a costa de l'obligat i fins al límit del deure normal de conservació.
- b) Imposició de fins a deu multes coercitives amb periodicitat mínima mensual, per valor màxim, cada una d'elles, del deure per cent del cost estimat de les obres ordenades. L'import de les multes coercitives imposades quedarà afectat a la cobertura de les despeses que generi efectivament l'execució subsidiària de l'ordre incompleta, sense perjudici de la repercussió del cost de les obres en l'incomplidor.
- c) Substitució del propietari incomplidor mitjançant el procediment previst en aquesta llei per a l'execució per substitució del deure d'edificar.

Article 171

Àrees de reconversió territorial.

1. A més de les determinades pel planejament de l'ordenació del territori, els consells insulars i els municipis, a iniciativa pròpia o de l'administració de la comunitat autònoma, podran establir àrees de reconversió territorial amb la finalitat de la seva recuperació patrimonial i la seva revitalització social i econòmica, així com de l'adequada recuperació de la qualitat en zones turístiques saturades.

Quan la delimitació de les àrees de reconversió territorial no es contingui en el planejament de l'ordenació del territori o de l'ordenació urbanística vigent, podrà tramitar-se, d'ofici o a iniciativa, en el seu cas, de les conselleries competents en matèria de turisme o d'ordenació del territori, pel procediment previst per als Plans Especials d'Ordenació. L'àmbit de les àrees estarà format per:

- a) Conjunts o zones de sòl urbà de rellevant interès cultural, que es trobin sotmesos a un progressiu deteriorament de l'edificació, dels seus espais lliures o de les seves infraestructures.
- b) Àrees urbanes o urbanitzades que, amb independència dels usos en elles existents i dels valors que hi concorrin, presentin deficiències o manques, incloses les d'ordre turístic, d'especial gravetat.
- c) Zones o àrees turístiques declarades saturades per la conselleria competent en matèria de turisme.

En els supòsits previstos en el paràgraf anterior, les àrees hauran d'ordenar-se mitjançant Plans Especials d'Ordenació, que adoptaran la denominació de Plans de Reconversió Territorial i incloure, en els previstos en les lletres a) i b), com a mínim una illeta i, en el previst en la lletra c), la total zona declarada saturada.

2. La delimitació d'àrees de reconversió territorial en sòl urbà consolidat comportarà la reclassificació de la superfície que incloguin com sòl urbà no consolidat.

3. La gestió de les àrees de reconversió territorial podrà adoptar qualsevol de les formes previstes en aquesta llei i, en particular, alguna o algunes de les següents:

- a) Les actuacions que requereixi la reconversió podran instrumentar-se mitjançant concertació entre les diverses administracions públiques interessades, cas en què es formalitzarà com conveni interadministratiu a

iniciativa, indistintament, del consell insular o del municipi. L'administració de la comunitat autònoma i les restants administracions públiques també podran ser part del esmentat conveni.

En el cas a què es refereix el paràgraf anterior, podrà constituir-se per a la gestió un consorci, que tindrà la consideració d'administració actuant.

- b) Les actuacions podran també aprovar-se a iniciativa d'un particular i, en el seu cas, en el mateix acte de la seva aprovació adjudicar-se a aquest les obres per a la seva execució.
- c) En cas de preveure's l'execució mitjançant obres d'urbanització, l'administració actuant podrà convocar concursos per a la realització en règim d'execució privada.
- d) L'administració actuant podrà convocar concursos per a la substitució dels propietaris. Els esmentats concursos podran convocar-se i adjudicar-se conjuntament amb els esmentats en la lletra c) o separadament d'ells.

3. L'aprovació d'una actuació de reconversió comporta els següents efectes per als terrenys i edificis inclosos en el seu àmbit:

- a) La declaració de la urgència de l'ocupació a efectes de l'aplicació de l'expropiació forçosa quan així ho determini la resolució o l'acord aprovatori.
- b) L'atorgament a l'administració actuant dels drets de tempteig i retracte en els termes establerts en aquesta Llei.
- c) La declaració de la situació d'execució per substitució de les obres d'edificació i conservació o rehabilitació, sense necessitat d'observar terminis o tràmits addicionals ni de dictar ordres d'execució a l'efecte.

Article 172

Ruïna física imminent.

1. Quan una construcció o edificació amenaci d'arruïnar-se de manera imminent, amb perill per a la seguretat pública o la integritat del patrimoni arquitectònic catalogat o declarat d'interès històric o artístic, el batle estarà habilitat per disposar totes les mesures que siguin precises, inclòs l'apuntament de la construcció o edificació i el seu desallotjament. Les esmentades mesures només excepcionalment, però mai si es tracta de patrimoni catalogat o declarat d'interès històric o artístic, podran estendre's a la demolició que sigui estrictament indispensable per protegir adequadament valors superiors i, sens dubte, la integritat física de les persones.

2. El municipi serà responsable dels danys i perjudicis que resultin de les mesures a què es refereix el número anterior, sense que això suposi exempció de la responsabilitat que incumbeix al propietari. Les indemnitzacions que satisfaci el municipi hauran de repercutir-se en el propietari fins al límit del deure normal de conservació.

3. L'adopció de les mesures previstes en aquest article no pressuposarà ni implicarà la declaració de la situació legal de ruïna urbanística.

TÍTOL V EXPROPIACIÓ FORÇOSA PER RAÓ URBANÍSTICA

Article 173

Els supòsits expropiatoris.

1. Sense perjudici de la seva aplicació per a l'execució del planejament urbanístic en els termes d'aquesta Llei, l'expropiació forçosa per raó urbanística podrà procedir, a més d'en els supòsits previstos per la legislació general pertinent, en els següents, la concurrència dels quals determinarà per si mateixa la utilitat pública d'aquella:

- a) La destinació dels terrenys, per la seva qualificació urbanística, 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 per existir, en tot cas, necessitat urgent d'anticipar la seva adquisició.
A els efectes de l'expropiació es consideraran inclosos en aquests terrenys els limítrofs que fossin imprescindibles per realitzar les obres o establir els serveis públics previstos en el planejament o que resultin especialment beneficiats per aquelles obres o serveis.
- b) La constitució o dotació, conforme a aquesta Llei, dels patrimonis públics de sòl.
- c) La declaració, definitiva en via administrativa, de l'incompliment dels deures legals urbanístics del propietari, quan la declaració estigui motivada per:
 - 1r. La realització d'actes de parcel·lació o reparcel·lació, ús de sòl o edificació legalment mereixedors de la qualificació d'infracció urbanística greu.
 - 2n. La no observació dels terminis fixats per a l'execució total del planejament, inclòs el deure d'edificar, o d'alguna de les fases en que aquell hagi quedat dividit.
 - 3r. La no observació dels deures de conservació i manteniment dels immobles legalment exigibles.
- d) La no adequació dels immobles a les condicions mínimes de salubritat i habitabilitat legalment establertes en termes que comporti la necessitat del seu sanejament.
- e) La declaració o catalogació administratives formals, conforme a la legislació urbanística o la sectorial aplicable, del valor cultural, històric-artístic o mediambiental de terrenys o edificis que els faci mereixedors de la seva preservació o especial protecció.
- f) L'obtenció de terrenys destinats en el planejament d'ordenació urbanística a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, així com a usos declarats d'interès social.

2. L'expropiació pot seguir-se pel procediment de taxació individual o conjunta.

Article 174

Preu just i el seu pagament en espècie; òrgan competent per a la seva fixació; avinença i la seva bonificació.

1. El preu just dels béns i drets es determinarà sempre mitjançant aplicació dels criteris establerts per la legislació general per a la valoració per raó d'urbanisme.

2. El pagament del preu just podrà produir-se mitjançant l'adjudicació de terrenys o d'aprofitament de valor equivalent, cas en què no serà d'aplicació bonificació alguna per avinença.

El sol desacord a la valoració de la finca, parcel·la, solar o aprofitament ofert en paga del preu just no impedirà la permuta d'un bé per un altre, si bé l'expropiat podrà acudir al jurat d'expropiació per a què fixi amb caràcter definitiu el valor de l'adjudicat en pagament. La diferència en més que suposi el valor que fixi l'esmentat jurat es pagarà sempre en diners.

Article 175

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'identifiquin quant a situació, superfície i confrontants.
- b) Fixació de preus, d'acord amb la classificació i la qualificació del sòl.
- c) Fulls de preu just individualitzat de cada finca, en les que es contindran no solament 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. El projecte d'expropiació serà exposat al públic per termini de trenta dies perquè els qui puguin resultar interessats formulin les observacions i reclamacions que estimin convenientes, en particular pel que fa a titularitat o valoració dels seus respectius drets.

3. La informació pública s'efectuarà mitjançant la inserció d'anuncis al Butlletí Oficial de les Illes Balears i en un periòdic dels de major circulació a l'illa.

4. Així mateix, les taxacions es notificaran individualment als que apareguin com a titulars de béns o drets en l'expedient, mitjançant trasllat literal del corresponent full d'apreciació i de la proposta de fixació dels criteris de valoració, per a què puguin formular al·legacions en el termini d'un mes, explicant a partir de la data de notificació.

5. La resolució aprovatòria de l'expedient es notificarà als interessats titulars de béns i drets que figuren en el mateix, conferint-los un termini de vint dies durant el qual podran manifestar per escrit davant de l'òrgan competent la seva disconformitat amb la valoració establerta en l'expedient aprovat.

6. L'administració actuant donarà trasllat de l'expedient i el full d'apreciació impugnada al jurat d'expropiació, a efectes de fixar el preu just.

7. Si els interessats no formulessin oposició a la valoració en l'esmentat termini de vint dies, s'entendrà acceptada la que es va fixar en l'acte aprovatori de l'expedient, entenent-se determinat el preu just definitivament i de conformitat.

Article 176

Procediment de taxació individual.

En cas de no seguir-se el procediment de taxació conjunta, la relació de propietaris i la descripció de béns i drets afectats hauran de ser aprovades per l'administració actuant, previ un període d'informació pública per termini de vint dies, llevat que l'esmentada relació es contingués ja en la delimitació de la unitat d'execució, el projecte d'urbanització o el projecte d'obra pública ordinària.

Article 177

Ocupació i inscripció en el registre de la propietat.

1. Una vegada 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 actuació, en els termes disposats per la legislació hipotecària.

2. Als efectes de la inscripció registral s'aportarà l'acta o 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 conforme a la legislació hipotecària. L'esmentat títol, així com els que siguin necessaris per practicar les inscripcions hauran d'anar acompanyats, en el seu cas, dels respectius planols, per a arxiu, en el seu cas, al registre de la propietat.

Article 178

Urgència en l'ocupació: requisits.

1. Quan s'apliqui el procediment de taxació conjunta, l'ocupació dels béns i drets afectats es realitzarà en la forma prescrita per aquesta Llei.

2. Quan se segueixi el procediment de taxació individualitzada, la declaració d'urgència en l'ocupació a què es refereix l'article 52 de la Llei d'expropiació forçosa haurà d'acompanyar-se de memòria justificativa de les raons particulars que motivin la urgència.

Article 179

Avinença: bonificacions.

1. Durant la tramitació de l'expedient expropiatori i abans de l'acte pel que es fixi definitivament en via administrativa el just preu, l'administració actuant i els titulars dels béns i els drets objecte d'aquell expedient podran determinar l'esmentat just preu per mutu acord, de conformitat amb la legislació reguladora, amb caràcter general, de l'expropiació forçosa.

2. L'acceptació pels expropiats en el termini concedit a l'efecte del preu ofert per l'administració, els donarà dret a percebre l'esmentat preu incrementat en un cinc per cent.

Article 180

El jurat d'expropiació: caràcter, funció i composició.

1. El jurat d'expropiació és l'òrgan de l'administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears especialitzat en matèria d'expropiació forçosa així com de responsabilitat patrimonial per causa urbanística. Estarà adscrit a la conselleria competent en matèria d'ordenació urbanística, que li facilitarà tota la infraestructura administrativa per al seu adequat funcionament, i actuarà en el compliment de les seves funcions amb plena autonomia funcional.

2. El jurat d'expropiació actuarà amb competència resolutòria definitiva, posant els seus actes fi a la via administrativa, per a la fixació del just preu en les expropiacions, quan l'administració expropiant sigui la de la comunitat autònoma, els consells insulars o els municipis.

En matèria de responsabilitat patrimonial per raó de l'ordenació urbanística operarà com a òrgan consultiu superior de la comunitat autònoma, així com dels consells insulars i els municipis.

3. El jurat d'expropiació es compondrà dels següents membres, designats pel Govern de les Illes Balears:

a) President: un jurista de reconegut prestigi i més de deu anys d'experiència, proposat pel conseller competent en matèria d'ordenació del territori

b) Vocals:

- Tres funcionaris del cos general de Llettrats de l'administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears.
- Tres tècnics facultatius superiors, dels quals un haurà de ser arquitecte i els altres dos d'especialitats diferents de la enginyeria al servei, en tots els casos, de la comunitat autònoma de les Illes Balears.
- Tres tècnics facultatius superiors, designats pels consells insulars, un per cada consell.
- Tres tècnics facultatius elegits per la Federació de municipis de les Illes Balears.
- Un professional lliure col·legiat en representació dels Col·legis Oficials d'Arquitectes o Enginyers Superiors, depenent de la naturalesa dels béns o drets a expropiar.
- Quan es tracti d'expropiacions insulars o municipals, un representant de la corporació interessada, amb veu però sense vot.

c) Secretari: actuarà com a secretari del jurat un funcionari de la comunitat autònoma de les Illes Balears de cos per a l'ingrés del qual es requereixi titulació superior, amb veu i sense vot.

4. Podran actuar de ponents als efectes de la preparació de les propostes d'acord o dictamen i intervenint en les deliberacions del jurat amb veu, però sense vot, qualssevol funcionaris tècnics facultatius al servei de la comunitat autònoma, els consells insulars i els municipis.

5. El jurat podrà reunir-se en ple o seccions.
6. Reglamentàriament es determinarà l'organització i el funcionament del jurat.

Article 181

Motivació i notificació dels acords del jurat d'expropiació.

1. Els acords del jurat d'expropiació seran sempre motivats, havent de contenir, en el seu cas, expressa justificació dels criteris emprats per a la valoració a efectes de preu just o indemnització, amb relació al disposat en la legislació general aplicable i, en el seu cas, en aquesta Llei.
2. Els acords del jurat hauran de ser immediatament notificats tant a l'administració expropiant o, en el seu cas, responsable, com als interessats en els corresponents procediments administratius. Els de fixació del just preu en les expropiacions posaran fi a la via administrativa.

TÍTOL VI DISCIPLINA URBANÍSTICA

Capítol I Disposicions generals

Article 182 **Funcions de disciplina urbanística.**

1. Correspon als municipis i als consells insulars vetllar pel compliment de les disposicions d'aquesta Llei i de les normes i altres instruments que la complementen o desenvolupen, així com dels instruments de l'ordenació del territori, per fer efectives les finalitats, principis i béns proclamats en el Títol preliminar d'aquesta Llei.

2. Cada consell insular podrà crear, juntament amb els municipis que així ho decideixin voluntàriament, un consorci insular per a l'exercici per aquest de les competències d'inspecció, protecció de la legalitat i restabliment de l'ordre pertorbat, sanció de les infraccions i exigència de la responsabilitat patrimonial que procedeixi que en aquest Títol s'atribueixen als consells insulars i els municipis.

Constituint el consorci, els municipis que no en formin part s'hi podran incorporar en qualsevol moment, transferint les competències municipals que procedeixi.

Article 183 **Potestats administratives i pressuposts de la disciplina urbanística.**

1. L'administració competent assegura el compliment de l'ordenació del territori mitjançant l'exercici de les següents potestats:

- a) La intervenció preventiva dels actes d'edificació o construcció i ús del sòl, inclòs el subsòl i el vol, en les formes disposades en aquesta Llei.
- b) La inspecció de l'execució dels actes subjectes a intervenció preventiva i qualssevol altres que impliquin la transformació o l'ús del sòl, natural o construït.
- c) La protecció de la legalitat d'ordenació del territori i d'ordenació urbanística i el restabliment de l'ordre jurídic pertorbat, en els termes previstos en aquesta Llei.
- d) La sanció de les infraccions urbanístiques.

La disciplina urbanística comporta l'exercici de totes les potestats anteriors en quants supòsits així procedeixi.

2. La legitimitat de l'execució dels actes de parcel·lació, urbanització, construcció o edificació i instal·lació, així com de qualsevol altra obra o ús objectiu del sòl té com a pressupost la concurrència de les tres següents circumstàncies:

- a) La vigència de l'ordenació del territori i d'ordenació urbanística idònia conforme a aquesta Llei per legitimar l'activitat d'execució.
- b) La cobertura en projecte aprovat administrativament, quan sigui legalment exigible.

c) L'obtenció, vigència i eficàcia de la resolució o resolucions en les quals hagi de concretar-se la intervenció administrativa prèvia conforme a aquesta Llei.

3. L'exercici de les potestats previstes en aquest article és inexcusable. A aquest efecte, les autoritats i els funcionaris estan obligats a iniciar, tramitar i resoldre, en els terminis previstos en cada cas, els procediments establerts per a l'esmentat exercici. L'incompliment d'aquest deure podrà donar lloc a responsabilitat disciplinària.

4. Es declaren d'interès supramunicipal les funcions de control, inspecció, protecció i sanció en el seu cas, de les activitats i els actes regulats per l'ordenació del territori i l'ordenació urbanística. A fi de garantir l'efectiu compliment d'aquesta, els consells insulars podran adoptar mesures de:

- a) Assistència i cooperació amb els municipis per garantir l'eficax compliment de les esmentades funcions.
- b) Coordinació del desenvolupament de les esmentades funcions, mitjançant plans i programes d'inspecció insular que respectin la potestat d'autorganització municipal dels corresponents serveis propis.
- c) Substitució en casos concrets dels municipis, de conformitat amb el disposat en l'article 60 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

Article 184

Col·laboració en l'exercici de les funcions de control, inspecció, protecció i sanció.

1. Tots tenen el deure de col·laborar en desenvolupament de les funcions de control, inspecció, protecció i sanció que aquesta Llei atribueix a les administracions amb competència en matèria d'ordenació del territori i ordenació urbanística.

2. Els particulars facilitaran a l'administració la informació veraç i suficient que aquesta els requereixi.

3. Les administracions públiques col·laboraran en el compliment d'aquestes funcions.

CAPÍTOL II INSPECCIÓ URBANÍSTICA

Article 185

Funció inspectora.

1. La inspecció per a la disciplina urbanística és una potestat d'exercici inexcusable, dirigida a comprovar que les operacions, les activitats i els actes públics i privats de parcel·lació, urbanització, construcció o edificació, instal·lació, obertura i funcionament d'establiments i ús del sòl, del subsòl i el vol s'ajusten a la legislació i ordenació territorials i urbanístiques i, en particular, al disposat en aquesta Llei.

2. Els municipis i els consells insulars han de desenvolupar les esmentades funcions inspectores, dins de les seves respectives competències, en règim de cooperació, col·laboració i coordinació interadministratives, sense perjudici del disposat en el número 2 de l'article 182.

3. En particular, la funció inspectora:

- a) Vetlla pel compliment de les finalitats, principis i béns proclamats al Títol preliminar d'aquesta Llei i les disposicions i instruments que la desenvolupen i complementen en el marc de l'ordenació del territori.
- b) Vigila i investiga els actes i les activitats que poguessin vulnerar la normativa assenyalada en la lletra anterior.
- c) Denuncia quantes anomalies observi a l'aplicació dels instruments per a l'ordenació ambiental, del territori i urbanística.
- d) Informa i proposa les administracions i autoritats competents sobre l'adopció de les mesures cautelars, correctives i sancionadores que jutgi convenients per a la conservació ambiental i el compliment de l'ordenació del territori i la ordenació urbanística.
- e) Instrueix els procediments sancionadors que se li encomanin.
- f) Col·labora amb els tribunals de Justícia i les administracions competents en matèria ambiental, d'ordenació del territori i d'ordenació urbanística.
- g) Exerceix quantes altres funcions assessores, inspectores i de control li siguin encomanades.

3. L'exercici de la funció inspectora comprèn les següents potestats:

- a) Investigació i accés a registres i arxius per a l'exercici de les seves funcions.
- b) Extensió d'actes d'inspecció que gaudiran de presumpció de veracitat respecte dels fets que en elles es consignin.
- c) Requeriment i obtenció de l'auxili de la força pública quan fos necessari.

4. Tots tenen el deure de col·laborar en l'exercici de les funcions inspectores facilitant els documents i la informació que els sol·licitin els funcionaris i autoritats que les exerceixin.

Article 186 **Personal d'inspecció.**

1. Els municipis de més de 10.000 habitants de dret i les mancomunitats i qualssevol altres formes organitzatives o funcionals de col·laboració de municipis i d'aquests amb el corresponent consell insular amb finalitats urbanístiques, així com els consorcis a què fa referència el número 2 de l'article 182, hauran de comptar amb una unitat administrativa destinada a la funció inspectora regulada en aquest Capítol.

Els municipis que no tinguin deure de comptar amb la unitat a què fa referència el paràgraf anterior, ni tinguin organitzada la funció inspectora en qualsevol de les formes previstes en aquest, asseguraran el compliment d'aquesta funció mitjançant cooperació amb el consell insular en qualsevol de les formes admeses per aquesta Llei o delegació de la competència pròpia en aquest consell.

2. Els consells insulars hauran de comptar amb funcionaris que realitzin funcions d'inspecció, que tindran la condició d'inspectors insulars.

3. A l'exercici de les seves funcions, els inspectors gaudiran de plena autonomia i tindran, a tots els efectes, la condició d'agents de l'autoritat. Estan facultats per requerir i examinar tota classe de documents relatius a l'instrument de planejament i la seva execució, comprovar l'adequació dels actes en realització a la legislació i ordenació urbanística aplicable i obtenir la informació necessària per al compliment de la seva comesa. Tant les administracions públiques com els particulars estan obligats a prestar-los la col·laboració que necessitin.

La negativa no fundada a facilitar la informació sol·licitada pels inspectors, en especial la relativa al contingut i els antecedents dels pertinents actes administratius, constituirà obstaculització de l'exercici de la potestat d'inspecció i tindrà la consideració d'infracció administrativa, en el seu cas disciplinària.

Els inspectors exerciran sempre les seves funcions proveïts d'un document oficial que acrediti la seva condició. Les actes que s'aixequin de les visites d'inspecció tindran la consideració de document públic administratiu.

Article 187

Visites i actes d'inspecció.

1. Tota parcel·lació, urbanització, construcció o edificació i instal·lació o qualsevol altra actuació de transformació o ús del sòl, del vol o del subsòl podrà ser visitada a efectes de la seva inspecció en les ocasions que s'estimin oportunes. En cas d'apreciació d'indis de la comissió d'una possible infracció urbanística l'inspector ho advertirà a la persona responsable, deixant constància de l'esmentada advertència a l'acta, i formularà proposta d'adopció de quantes mesures resultin pertinents.

2. Les actes de la inspecció gaudeixen de presumpció de veracitat, que només cedeix quan en el procediment que s'instrueixi com conseqüència de les mateixes es provi la seva inexactitud o falta de certesa o s'aportin proves que la contradiguin.

3. A cada una de les unitats administratives en les que es desenvolupin funcions inspectores es durà un llibre de les visites d'inspeccions efectuades i un registre de les actes que amb motiu d'aquestes s'hagin estès.

4. Aixecada acta d'inspecció per inspector insular, es donarà trasllat d'ella al municipi corresponent. Aquest haurà de comunicar al consell insular si ha incoat procediment de protecció de la legalitat urbanística i, en el seu cas, sancionador.

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.

1. Sense perjudici de qualssevol altres requisits administratius imposats expressament per aquesta o altres lleis, les activitats i els actes de transformació, aprofitament i ús del sòl, subsòl i vol quedaran subjectes en tot cas a control previ de la seva legalitat a través de la llicència i, en el seu cas, autorització, així com d'intervenció mitjançant ordres d'execució.

2. Als efectes del disposat en el número anterior, els municipis ostentaran respecte de qualssevol activitats o actes d'urbanització i edificació i ús del sòl, a més de les facultats legitimades per actes consensuals o unilaterals, les següents potestats:

- a) D'inspecció i control de les actuacions, obres, instal·lacions i usos.
- b) D'imposició d'obligacions de fer i no fer, en cas d'incompliment dels compromisos assumits en virtut d'acte o conveni per a la realització d'operacions, activitats o actes urbanístics.
- c) D'interpretació, modificació, resolució o rescati en els termes previstos en la normativa de contractació de les Administracions públiques, quan aquesta sigui aplicable.

Secció 1^a

Llicències urbanístiques

Subsecció 1a

Principis comuns a les llicències urbanístiques

Article 189

Competència per a l'atorgament de les llicències.

1. Els municipis controlen, mitjançant la pertinent intervenció prèvia, la legalitat dels actes, les activitats i les operacions sotmesos a llicència.

2. La competència per atorgar la llicència urbanística correspondrà a l'òrgan municipal determinat conforme a la legislació de règim local.

Article 190

Procediment general d'atorgament de llicències.

1. Sense perjudici del disposat en l'article 195, el procediment per a l'atorgament de les llicències es regularà per les corresponents ordenances municipals, d'acord amb el disposat en els dos números següents. El Govern de les Illes Balears, a proposta del conseller competent en matèria d'ordenació del territori, podrà aprovar un procediment que regirà en defecte d'ordenança municipal aplicable i s'aplicarà en tot cas, amb caràcter supletori.

2. El procediment s'iniciarà sempre a instància de l'interessat i les llicències s'atorgaran d'acord amb les previsions de la legislació i de l'ordenació tant del territori com urbanística d'aplicació.

La resolució denegatòria haurà de ser motivada, amb referència explícita a la norma o normes de l'ordenació del territori i la urbanística amb les que estigui en contradicció l'activitat o l'acte sotmès a llicència.

El mer transcurs del termini màxim establert per a la resolució des de la presentació de la sol·licitud habilitarà per entendre estimada aquesta. El còmput de l'esmentat termini màxim per resoldre expressament només es podrà interrompre una sola vegada mitjançant requeriment d'esmenar deficiències o de millora de la sol·licitud formulada.

3. Per resoldre sobre l'atorgament de les llicències s'estarà a:

a) L'ordenació del territori i la urbanística vigent en el moment de dictat de la resolució, sempre que aquest es produeixi dins del termini màxim per a això.

b) L'ordenació del territori i la urbanística en vigor al temps de venciment del termini màxim per resoldre, en un altre cas.

En el còmput del termini màxim per resoldre es descomptarà en tot cas el temps de suspensió del procediment com a conseqüència de requeriment d'esmenar deficiències o insuficiències en la sol·licitud.

4. Quan per tractar-se d'actes a realitzar en terrenys de domini públic, sigui necessària concessió o autorització per part de l'ens titular de l'esmentat domini, no es podrà donar curs a cap sol·licitud de llicència fins que s'acrediti l'obtenció de la preceptiva concessió o autorització. D'igual manera es procedirà quan els actes a realitzar estiguin subjectes a autoritzacions concurrents a atorgar amb caràcter previ per altres Administracions públiques, excepte que la legislació sectorial aplicable disposi una altra cosa. Per això, s'haurà de formular el pertinent requeriment d'esmenar aquesta deficiència en la sol·licitud de llicència que s'hagués presentat.

5. Quan per la naturalesa de l'acte subjecte a llicència siguin necessaris la qualificació urbanística prevista en aquesta llei, la qualificació tècnica per raó de la normativa sobre activitats classificades, l'avaluació ambiental o l'informe o qualsevol altra intervenció preceptius i vinculants d'òrgans o entitats administratives no municipals, no es podrà resoldre sobre l'atorgament de la llicència mentre no constin en el procediment d'aquesta la qualificació, la resolució, l'informe o la intervenció precises o hagi transcorregut el termini legalment establert per al seu dictat o evacuació en sentit favorable conforme a la normativa aplicable.

En el supòsit previst en el número anterior i quan la qualificació, avaluació o la resta d'intervenció s'instin conjuntament amb la llicència d'obres, el termini màxim per resoldre sobre la llicència urbanística serà el resultat de la suma al determinat per la normativa reguladora de la qualificació, avaluació, informe o intervenció de l'òrgan administratiu no municipal del previst en l'article 195. Deduïda una sol·licitud de llicència l'objecte de la qual estigui subjecte a qualssevol de les esmentades intervencions no municipals i en la que s'interessin igualment aquestes, es suspendrà el procediment i es remetran la sol·licitud i la documentació acompanyada a l'òrgan competent per a la intervenció que procedeixi. Durant el transcurs del termini màxim legal per a la

resolució sobre aquesta intervenció municipal, la data de l'inici i final de la qual s'haurà de comunicar a l'interessat, el procediment relatiu a la llicència quedarà en suspens, no corrent el termini màxim per resoldre sobre aquesta.

Article 191

Integració del règim urbanístic i el d'activitats classificades o subjectes a avaluació d'impacte ambiental.

1. La llicència atorgada conforme a aquesta Llei portarà implícita la d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses i la d'activitats industrials, quan aquestes siguin procedents i es sol·licitin conjuntament amb la d'obra.

Quan la llicència es refereixi a actes, operacions o activitats que requereixin altres autoritzacions municipals, el procediment previst per a aquestes s'integrarà al procediment d'atorgament d'aquella.

L'acord d'atorgament de la llicència haurà d'expressar, quan procedeixi:

- a) La o la resta d'autoritzacions municipals que comporti.
- b) La inclusió de la d'activitats o la seva improcedència.

2. En el supòsit de que els actes, les operacions i les activitats subjectes a llicència requereixin la qualificació tècnica corresponent a activitats classificades o l'avaluació d'impacte ambiental, no es podrà atorgar la llicència quan la declaració tècnica o l'avaluació ambiental hagués estat negativa o s'incomplissin les mesures de correcció determinades en una o altra.

Les condicions expressades per la qualificació tècnica en el cas de les activitats classificades i les consignades en la resolució de l'avaluació ambiental formaran part de les condicions legals de la llicència municipal en tot cas.

3. Les llicències podran denegar-se pels motius previstos en la legislació específica que reguli les autoritzacions a les quals es refereix el paràgraf segon del número 1 i quedaran subjectes al règim d'inspecció i, en el seu cas, sanció previst en l'esmentada legislació.

Article 192

Efectes de les llicències.

1. L'obtenció de la corresponent llicència legitima l'execució dels actes i les operacions i la implantació i el desenvolupament dels usos i les activitats corresponents.

En cap cas podran adquirir-se facultats o drets en contra l'ordenació del territori i de la urbanística.

2. Quan les llicències resultin sobrevengudament disconformes amb l'ordenació del territori i la urbanística, en virtut de l'aprovació d'un nou instrument prevalent o de la innovació del vigent al temps de l'atorgament d'aquelles que no contempli expressament la possibilitat de la conservació d'aquestes llicències o de les edificacions que legitimin en règim de fora d'ordenació i les obres no hagin encara conclòs o els usos no hagin cessat, el municipi:

- a) Declararà motivadament, la disconformitat i acordarà com a mesura cautelar, la suspensió immediata de les obres o dels usos per termini que no pot ser superior a quatre mesos.
- b) Dins del període de vigència de la mesura cautelar i prèvia audiència de l'interessat, revocarà la llicència en tot o en part, determinant, en el seu cas, els termes i condicions en que les obres ja iniciades o els usos que es desenvolupaven puguin ser acabades o continuar desenvolupant-se, respectivament, amb fixació de la indemnització a que hi hagi lloc pels danys i perjudicis causats

El disposat en el paràgraf anterior no serà d'aplicació quan els instruments d'ordenació del territori o el planejament urbanístic sobrevinguts contemplin l'aplicació als actes legítims mitjançant llicència de la situació de fora d'ordenació.

Article 193

Prestació provisionals de serveis per les empreses subministradores.

Les empreses subministradores d'energia elèctrica, aigua, gas, telefonia i altres serveis de telecomunicacions o telemàtics exigiran per a la contractació provisional, durant l'execució de les obres, dels respectius serveis l'acreditació de la preceptiva llicència, fixant com a termini màxim de durada del contracte l'establert en ella per a l'execució de les obres. El subministrament haurà de cessar als tres mesos de la finalització del termini d'execució de les obres fixat a la llicència.

Subsecció 2a. ***Llicència d'obres***

Article 194

Actes subjectes a llicència d'obres.

Estan subjectes a l'obtenció de llicència d'obres, sense perjudici de les altres autoritzacions que siguin procedents d'acord amb la legislació sectorial aplicable, les operacions i els actes següents:

- a) Les parcel·lacions o qualssevol altres actes de divisió o segregació de finques o terrenys en qualsevol classe de sòl, no incloses en projectes de reparcel·lació.
- b) Els moviments de terres, com desmuntaments, explanacions, excavacions i terraplens, excepte que estiguin inclosos en projectes d'obres d'urbanització degudament aprovats i autoritzats.
- c) Les obres de construcció, edificació i implantació d'instal·lacions de tota classe, fins i tot les provisionals, de nova planta, així com els tancaments d'obra fixa, també quan es realitzin dins el domini públic natural o no.
- d) Les obres d'ampliació de construccions, edificis i instal·lacions de tota classe existents.
- e) Les obres de modificació o reforma que afectin a l'estructura, l'organització interior o l'aspecte exterior de les construccions, els edificis i les instal·lacions de totes classes

- f) Les obres d'intervenció, qualsevol que sigui el seu abast, en edificis, construccions i instal·lacions declarades com a bé d'interès cultural o catalogades i protegides.
- g) Les obres de vialitat i d'infraestructures, serveis i altres actes d'urbanització, que hagin de realitzar-se al marge de projectes d'urbanització o d'obres públiques ordinàries degudament aprovats.
- h) La tala o abatiment d'arbres formen part de masses arbòries o estiguin aïllats, així com en tot cas els catalogats com a arbres singulars, excepte quan aquests actes comptin amb una autorització de l'administració agrària.
- i) La demolició de les construccions, excepte en els casos declarats de ruïna imminent.
- j) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
- k) L'acumulació d'abocaments i el dipòsit de materials aliens a les característiques pròpies del paisatge natural que contribueixin al deteriorament o degradació del mateix, així com la realització d'abocaments de tota classe en superfície i en el subsòl.
- l) L'obertura de camins, així com la seva modificació o pavimentació
- m) La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, provisionals o permanents, excepte quan es duguin a terme en instal·lacions o zones d'acampada que els inclogui la seva autorització.
- n) La instal·lació d'hivernacles.
- o) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- p) Les instal·lacions i els usos del de qualsevol classe que es realitzin o afectin al subsòl.
- q) La instal·lació de línies elèctriques, telefònics o d'altres similars i la col·locació d'antenes de qualsevol classe.
- r) Les construccions i instal·lacions de caràcter temporal o precari destinades a espectacles i activitats recreatives.
- s) Els altres actes que assenyalin els instruments de planejament urbanístic.

2. Estan també subjectes a llicència els actes de construcció i edificació que realitzin els particulars en terrenys de domini públic, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que atorgui l'ens titular del domini públic.

3. No estan subjectes a prèvia llicència les obres que siguin objecte d'ordres d'execució.

4. Quan els actes de construcció, edificació i ús del sòl siguin promoguts pels municipis en el seu propi terme municipal, l'acord que els autoritzi o aprovi està subjecte als mateixos requisits i produeix els mateixos efectes que la llicència urbanística als efectes d'aquesta Llei, sense perjudici del disposat en la legislació de règim local.

Article 195

Procediment específic d'atorgament de la llicència d'obres.

1. El procediment s'iniciarà a instància de l'interessat, a la sol·licitud del qual haurà d'acompanyar:

- a) Declaració de ser el sol·licitant titular de dret suficient per a la realització de l'acte pretès sobre el solar, la parcel·la o, en el seu cas, unitat rústica mínima de que es tracti.
- b) L'autorització o les autoritzacions prèvies o concurrents exigides per la legislació aplicable a cada cas, així com la concessió o concessions corresponents quan l'operació o l'acte pretesos suposin l'ocupació o utilització de domini públic del que sigui titular administració diferent.
- c) Memòria indicativa de la finalitat i l'ús de les obres projectades, amb indicació de si tenen per objecte la instal·lació d'activitat subjecta al règim de les classificades i, en el seu cas, a avaluació prèvia ambiental, així com acreditació, en el seu cas, de l'aprofitament preexistent, justificant la seva realització lícita en execució de l'ordenació del territori i la urbanística vigent.
- d) Projecte tècnic que reuneixi les condicions establertes en l'article següent, així com, en el seu cas, projecte tècnic de les instal·lacions de l'activitat classificada a implantar que reuneixi les exigències de la normativa reguladora de les activitats classificades i estudi ambiental elaborat conforme a la normativa que disposi la subjecció a avaluació d'aquest caràcter.

2. Sense perjudici dels tràmits que es determinin a les ordenances municipals reguladores d'aquest procediment, hauran d'emplenar-se els següents tràmits:

- a) Comunicació a les administracions afectades perquè en el termini d'un mes emetin informe sobre els aspectes de la seva competència.
- b) Informe o informes tècnics, previstos a les corresponents ordenances o en la legislació sectorial aplicable, que en tot cas hauran de considerar l'adequació del projecte a la legalitat urbanística, a les normes d'edificació i construcció, amb especial consideració de les relatives a la reducció de l'impacte paisatgístic i ambiental de les operacions, estalvi de consum de l'aigua, conservació energètica i promoció de l'accessibilitat per a les persones amb mobilitat disminuïda.
- c) Informe jurídic.
- d) Els altres tràmits i diligències que siguin necessaris o convenients en funció de l'emplaçament, la naturalesa dels actes o les operacions o dels seus efectes.

En el cas que l'acte objecte de la sol·licitud que doni lloc al procediment estigui subjecte a avaluació ambiental prèvia o estigui dirigit a albergar les instal·lacions d'activitat subjecte al règim de les classificades, s'haurà de procedir conforme al disposat en el número 5 de l'article 190 i l'article 191 i realitzar-se tots els tràmits disposats per la normativa reguladora de l'avaluació ambiental i de les activitats classificades, segons procedeixi, inclòs també el d'informació pública.

3. La resolució sobre la sol·licitud haurà de notificar-se a l'interessat dins del termini màxim per resoldre que sigui d'aplicació en cada cas, que haurà de ser determinat a les ordenances municipals, sense que en cap cas pugui ser superior a dos mesos en el cas de les obres menors i tres mesos en el d'obres majors. En defecte de previsió expressa a les corresponents ordenances municipals, regiran aquests últims.

Només es conceptuaran com a obres menors aquelles de tècnica senzilla i de poca entitat constructiva i econòmica, que no suposin alteració de volum, de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del número d'habitatges i locals, ni

afectin al disseny exterior, els fonaments, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de totes les classes d'edificis, construccions i instal·lacions. En cap cas s'entendran com aquestes les parcel·lacions, els tancaments de murs de fàbrica de qualsevol classe i les intervencions en àmbits i elements declarats com a béns d'interès cultural, catalogats o protegits, els grans moviments de terres i la tala massiva d'arbres.

Article 196

Projecte tècnic d'obres.

1. El projecte tècnic que es presenti, per ser legalment preceptiu, per documentar la sol·licitud de llicència d'obres haurà de complir els requisits que disposin les lleis i en tot cas les següents:

a) Estar autoritzat per facultatiu competent conforme a la legislació aplicable i disposar del corresponent visat col·legial, excepte si ha estat redactat per l'administració pública.

b) Definir les obres en grau i amb precisió suficients per permetre que un facultatiu distint de l'autor pugui dirigir les obres o treballs corresponents.

c) Comptar amb una memòria urbanística com a document específic i independent, en el que s'indiqui la finalitat i l'ús de les obres projectades i es raoni la seva adequació a l'ordenació del territori i la urbanística aplicables. La memòria s'acompanyarà de plànol de situació a escala mínima de 1:5000 o 1:2000, segons es tracti, respectivament, de terrenys de sòl rústic o d'altra classe, i de qualsevol altra informació gràfica que resulti precisa per justificar o il·lustrar el seu contingut, amb indicació expressa de la classificació del sòl objecte de la mateixa i de la normativa i ordenances aplicables.

2. El projecte tècnic a què es refereix el número anterior s'integra, quan tingui per objecte obres d'edificació, pel projecte bàsic i el projecte d'execució.

Als efectes d'aquesta Llei s'entén per:

a) Projecte bàsic: aquell en el que es defineixen de forma precisa les característiques generals de les obres mitjançant la definició i la justificació de solucions concretes.

b) Projecte d'execució: aquell que, desenvolupant el projecte bàsic, conté la determinació completa de les obres, amb els detalls i especificacions de tots els materials, elements, sistemes constructius i equips.

Una vegada presentat en el municipi, el projecte tècnic adquireix el caràcter de document oficial, responent l'autor de l'exactitud i veracitat de les dades tècniques en ell consignades a tots els efectes.

3. El projecte bàsic haurà de tenir, com a mínim, els següents documents:

a) Memòria descriptiva de les característiques generals de l'obra i justificativa de les solucions adoptades.

b) Plànols generals a escala i acotats de plantes, altures i seccions.

c) Pressupost amb estimació global de cada capítol, ofici o tecnologia.

4. El projecte d'execució haurà de tenir els documents que exigeixi la legislació reguladora de l'edificació i, en tot cas, els següents:

a) Memòria de cementació, estructura i oficis.

b) Plànols de cementació i estructura; plànols de detall; esquemes i dimensionament d'instal·lacions.

- c) Plec de condicions tècniques generals i particulars.
- d) Estat d'amidaments.
- e) Pressupost obtingut per aplicació de preus unitaris d'obra.

5. Quan la llicència d'obres s'hagi sol·licitat i obtingut mitjançant la presentació d'un projecte bàsic, serà preceptiva la presentació en el municipi del projecte d'execució, ajustat a les determinacions d'aquell, dins dels sis mesos següents a l'atorgament de la llicència. El municipi disposarà d'un mes per comprovar la conformitat del projecte d'execució amb el projecte bàsic. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi notificat a l'interessat resolució expressa que ho impedeixi, es podran iniciar les obres. Aquesta data serà la que determinarà l'inici del transcurs del termini d'execució fixat en la llicència.

6. Si el municipi detectés, transcorregut el termini a que fa referència el número anterior, alteracions a les determinacions del projecte bàsic d'acord amb el quals s'atorgà la llicència, ordenarà la paralització immediata de les obres i requerirà la presentació de nou projecte tècnic d'execució que reflecteixi la realitat.

Presentat el projecte tècnic requerit s'alçarà la suspensió decretada durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte inicialment aportat. Per a la resolució sobre l'esmentada sol·licitud s'estarà a la normativa d'aplicació vigent en el moment d'atorgament de la llicència, sempre que no s'hagi sobrepassat el termini fixat en ella per a l'execució de les obres.

No serà d'aplicació l'aixecament de la suspensió previst en el paràgraf anterior quan:

- a) La modificació suposi variació en el número d'habitatges o places d'allotjament autoritzats o comporti alteració de les condicions d'ús del sòl, altura, volum, situació de les edificacions i ocupació màxima autoritzades.
- b) Amb total independència del disposat en la lletra anterior, es tracti d'obres realitzades en edificis catalogats o inclosos en conjunts històric-artístics, subjectes a la legislació del patrimoni històric o protegits pel planejament urbanístic.

Amb motiu de la resolució sobre el nou projecte tècnic presentat s'adoptaran les mesures que poguessin ser procedents per a la protecció de la legalitat urbanística i, en el seu cas, la sanció d'infraccions.

7. No serà exigible projecte tècnic, per a les obres menors a què es refereix el darrer paràgraf de l'article anterior, excepte que aquest vengui imposat per la normativa general de l'edificació.

Article 197

Contingut de les llicències.

1. Sense perjudici dels altres extrems pertinents conforme al règim urbanístic del sòl rústic, les llicències inclouran entre les seves determinacions com a mínim:

- a) La classe i categoria urbanística del sòl objecte de l'actuació.
- b) Finalitat de l'actuació i ús al que es destinarà
- c) Altura, volums i ocupació de solar, parcel·la o unitat rústica permesos.
- d) Quantitat en la que es pressuposten les obres.
- e) En sòl rústic, data de l'acord del consell insular atorgant la preceptiva qualificació urbanística.

f) La data des de la que es pugui o hagi de produir la iniciació o, en el seu cas, el termini màxim d'execució una vegada iniciades les obres i el període màxim en el qual pot estar interrompuda l'execució d'aquestes per causa imputable al promotor de l'obra. A l'efecte de fixar la data màxima d'acabament, el projecte que acompanyi a la sol·licitud de llicència haurà de contenir indicació del termini normal d'execució de l'obra.

La data a partir de la qual es puguin o hagin d'iniciar les obres es fixarà de conformitat amb les determinacions pertinents del planejament general, però podrà ser, en tot cas, objecte de pacte o acord entre el municipi i el sol·licitant, preparatori de la resolució sobre la sol·licitud de llicència.

Quan compregui, a més, la llicència d'una activitat classificada, haurà de consignar les característiques d'aquesta i les condicions i, en el seu cas, mesures correctores imposades per la qualificació tècnica.

D'haver-se produït avaluació ambiental, la llicència haurà també d'incorporar les declaracions i condicions de la resolució sobre aquesta avaluació.

2. En el cas que no estiguin previstos expressament a la llicència, s'entendrà que els terminis són els següents:

a) Un any per al començament de les obres, comptat a partir de la recepció de la notificació de l'atorgament de llicència o, en els casos previstos en l'últim paràgraf del número anterior, de la data indicada a la pròpia llicència per a l'inici del còmput de l'esmentat termini.

b) Les obres no podran estar suspeses per un termini superior a tres mesos, ni acumuladament més del vint-i-cinc per cent del temps total previst per a la execució de la obra.

c) El termini final de durada serà el previst en projecte presentat davant de l'administració, comptat a partir de l'acabament del que té el promotor per iniciar l'obra. Si no figurés termini en el projecte, serà de quinze mesos a partir de la iniciació de les obres.

3. El propietari podrà demanar i el municipi justificadament concedir postergació de la data d'inici de les obres o l'ampliació dels terminis de la llicència, que serà preceptiva si la paralització es deu a causes no imputables al promotor de l'obra.

4. Amb les mateixes garanties el municipi, sempre que no procedeixi una altra modalitat d'edificació, podrà acordar la rehabilitació de la llicència caducada que, tanmateix, podrà donar lloc al cobrament de les taxes corresponents a la tramitació per concessió de llicència.

5. L'òrgan competent per atorgar la llicència declararà d'ofici, a requeriment del consell insular o a instància de qualsevol persona, la caducitat de la mateixa, prèvia audiència de l'interessat, una vegada transcorreguts i incomplets qualssevol dels terminis i les seves ampliacions a les quals es refereixen els números 1, 2 i 3. La declaració de caducitat extingirà l'autorització, no podent iniciar-se ni prosseguir els actes si no se sol·licita i obté una nova llicència o es sol·licita la rehabilitació de la caducada en els termes del número anterior.

Article 198

Mesures d'agilització.

1. Les Normes Urbanístiques Generals podran determinar aquells actes i operacions sotmesos a llicència per a la realització de les quals es requereixi legalment la presentació d'un projecte d'obres d'edificació que, per les seves especials característiques, poden ser objecte d'autorització parcial o subjecte a condició.

En qualsevol cas, el municipi podrà atorgar llicències parcials que legitimin la realització de fases concretes del projecte, a reserva d'esmena o suplement d'aquesta en aspectes menors i complementaris pendents d'autorització administrativa.

2. L'atorgament d'aquest tipus de llicències es produirà a sol·licitud dels interessats, que expressaran les operacions o parts del projecte d'obres d'edificació per a les que sol·liciten la llicència provisional o parcial, amb el compromís exprés d'adequar-se a les determinacions i condicions que figurin en l'acte d'atorgament.

Per al compliment de les anteriors obligacions, els municipis podran exigir la constitució d'una garantia equivalent al deu per cent del pressupost d'execució del projecte. La constitució de l'esmentada garantia seguirà el règim fixat en la legislació bàsica de contractació de les administracions públiques.

3. En el supòsit que els actes i les operacions subjectes a llicència estiguessin sotmesos al règim d'activitats classificades o fos necessària l'avaluació del seu impacte ambiental, l'interessat ho farà constar, acompanyant al projecte tècnic els documents que siguin necessaris per a l'obtenció de la qualificació tècnica o l'avaluació ambiental.

El municipi no podrà concedir la llicència d'obres sense la qualificació favorable del consell insular en matèria d'activitats classificades o sense l'avaluació ambiental favorable a les operacions per a les que es demana la llicència.

Article 199

Informació i publicitat sobre obres.

1. En tota obra major de construcció i edificació o urbanització serà preceptiva:

- a) La disposició, a peu d'obra, de còpia autoritzada de la llicència municipal.
- b) La col·locació d'un cartell, amb les dimensions i característiques que es determinin reglamentàriament, visible des de la via pública i indicatiu del número i data de l'aprovació, la llicència d'obres o l'ordre d'execució o, tractant-se d'una obra pública, de l'acord d'aprovació del corresponent projecte, indicant sempre el número de l'expedient en què hagués recaigut la pertinent resolució.

En els casos d'obres de construcció o edificació, el cartell haurà d'indicar, com a mínim, el nom i els llinatges dels tècnics directors i del contractista, ordenança que s'aplica, la data d'expedició de la llicència i el número d'expedient, el termini d'execució de les obres, el número de plantes autoritzades, els usos principal i complementaris o accessoris a que es dedicarà l'edifici o la construcció o instal·lació, l'ocupació del solar, la

parcel·la o unitat rústica que representi l'edificació o construcció i el coeficient d'edificabilitat previst pel planejament o la qualificació urbanística.

2. La restant publicitat estàtica que es faci al propi lloc de l'obra, així com la que es realitzi per qualsevol altre mitjà no podrà contenir cap indicació ni disconforme amb l'ordenació urbanística pertinent, ni, en qualsevol cas, susceptible d'induir a error en els adquiridors de parcel·les o solars sobre les càrregues d'urbanització i les restants condicions d'aplicació.

Subsecció 3a.

Llicències d'ocupació, ús, obertura i funcionament

Article 200

Llicència d'usos i activitats.

1. Estan subjectes a l'obtenció de llicència d'ocupació, ús i obertura i funcionament, sense perjudici de les altres autoritzacions que siguin procedents d'acord amb la legislació sectorial aplicable, els següents actes i activitats:

- a) La primera utilització dels edificis i instal·lacions en general i l'obertura dels establiments i les instal·lacions.
- b) La modificació objectiva de l'ús dels terrenys, les construccions, edificacions i instal·lacions, quan no requereixi la realització d'obres.
- c) Les altres activitats que assenyalin les lleis i els instruments d'ordenació del territori i els plans urbanístics.

2. El procediment s'iniciarà a instància de l'interessat, a la sol·licitud del qual haurà d'acompanyar, sense perjudici dels documents legalment exigibles per al desenvolupament de l'acte o l'activitat subjecte a autorització:

- a) Si es tracta de la llicència d'ocupació d'una edificació, construcció o instal·lació autoritzada prèviament, la llicència o llicències d'obres i activitat pertinents, així com la cèdula i qualsevol altra autorització concurrent.
- b) Si es tracta d'una activitat que comporti risc d'accident major o estigui subjecte al règim d'activitats classificades o avaluació d'impacte ambiental, la documentació necessària per a la tramitació del corresponent procediment.

3. El termini màxim per a la resolució sobre les sol·licituds serà determinat a les ordenances municipal, de conformitat, en el seu cas, amb la legislació reguladora de les activitats classificades, però en cap cas podrà superar els quatre mesos. En defecte de previsió expressa a les corresponents ordenances municipals, regirà aquest últim com a termini màxim de resolució expressa.

En el cas que en els procediments hagin d'emetre's informes preceptius i determinants o obtenir-se l'avaluació ambiental, el termini màxim per resoldre quedarà en suspens des del requeriment de l'emissió d'uns o una altra i fins a

l'emissió dels mateixos, en els termes de la legislació de procediment administratiu comú.

4. Sense perjudici dels tràmits que es determinin a les ordenances municipals reguladores d'aquest procediment, de conformitat, en el seu cas, amb la legislació reguladora de les activitats classificades, hauran d'emplenar-se els següents tràmits:

- a) Comunicació a les administracions afectades perquè en el termini de vint dies emetin informe sobre els aspectes de la seva competència.
- b) Informe o qualificacions tècnics que es prevegin a les corresponents ordenances, o en la legislació sectorial aplicable, que en tot cas hauran de considerar l'adequació del projecte a la legalitat urbanística, a les normes d'edificació i construcció, amb especial consideració de les relatives a reducció de l'impacte ambiental de les operacions, estalvi del consum d'aigua, conservació energètica i promoció de l'accessibilitat per a les persones amb mobilitat disminuïda.
- c) Informe jurídic.
- d) Els altres tràmits i informacions que siguin necessaris en funció de l'emplaçament, la naturalesa de les operacions o els seus efectes.
- e) Inspecció per a la verificació del compliment de les mesures que s'imposin a la llicència o corresponguin en funció de l'activitat de que es tracti.

5. L'atorgament o denegació de la llicència haurà de notificar-se al particular dins del termini màxim per a resoldre que sigui d'aplicació en cada cas.

Article 201

Contingut de les llicències.

Les llicències podran contenir en les seves determinacions les següents condicions especials:

- a) Si es refereixen a activitats que comportin risc d'accidents majors o estiguin subjectes al règim d'activitats classificades, les mesures de correcció i procediments de verificació de l'eficàcia d'aquelles mesures que puguin imposar-se en virtut de l'esmentada normativa.
- b) Si es refereixen a activitats subjectes a avaluació d'impacte ambiental, les mesures de minoració, correcció i seguiment que es prevegin en l'avaluació, incloses les de restauració i reposició de les coses al seu estat originari.

Article 202

Responsabilitat dels tècnics redactors de projectes.

El professional autor de la documentació tècnica en la qual es fonamenti la sol·licitud de llicència respondrà als efectes que procedeixin legalment, de l'exactitud i veracitat de les dades de caràcter tècnic consignades en ella.

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

1. Quan no haguessin de dificultar l'execució dels instruments d'ordenació del territori i els plans urbanístics, ni resultessin disconformes amb ells, podran autoritzar-se, de conformitat, en els seu cas, amb la normativa sectorial que els reguli, obres, usos o instal·lacions justificats de caràcter provisional o temporal, que hauran de cessar i desmuntar-se o, en el seu cas, demolir-se quan ho acordés el municipi.
2. L'autorització es tramitarà de conformitat amb el previst per a les llicències d'obra.
3. L'autorització municipal haurà d'establir les condicions que requereixi la normativa reguladora de les obres, usos o instal·lacions de caràcter provisional o temporal.

Secció 3a

Tràmit de consulta

Article 204

Consulta substitutiva de la llicència d'obres.

1. La llicència d'obres i qualssevol altres municipals seran substituïdes pel tràmit de consulta en els següents casos:
 - a) Obres públiques promogudes per l'administració general de l'Estat, per l'administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears i dels consells insulars sempre que concorrin totes les circumstàncies següents:
 - 1r. Tinguin per objecte el manteniment, la conservació, la reparació o la reforma d'infraestructures com ara carreteres, obres hidràuliques o instal·lacions de producció o distribució d'energies i de comunicacions.
 - 2n. No impliquin un augment de la superfície ocupada, ni es precisi la realització d'avaluació ambiental o d'estudis equivalents.
 - b) Obres l'àmbit d'actuació de les quals estigui delimitat de forma concreta a instruments d'ordenació del territori aprovats per la comunitat autònoma o el consell insular o obres incloses en Plans Especials d'Ordenació que siguin precisos per al desenvolupament o l'efectivitat dels anteriors.
 - c) Actes de construcció, edificació i ús del sòl promoguts per l'administració general de l'Estat, per l'administració de la comunitat autònoma o els consells insulars, quan raons d'urgència o excepcional interès públic així ho exigeixin.
2. En els supòsits previstos en les lletres a) i b) del número anterior, la procedència de la consulta té com a pressuposat l'atorgament als municipis

de la participació requerida per la legislació de règim local en l'aprovació dels plans o programes que serveixin de cobertura als projectes d'obres concretes.

3. La consulta, que versarà sobre l'adequació a l'ordenació del territori i els plans urbanístics, es formularà al municipi o municipis competents per raó del territori, els quals hauran d'evacuar-la en el termini màxim un mes a partir de l'entrada al registre municipal de la documentació necessària. El municipi podrà sol·licitar una ampliació en el termini fins a tres mesos quan es tracti d'obres subjectes al règim d'activitats classificades, sigui necessària l'avaluació ambiental, o afecti a edificis declarats d'interès cultural.

En el cas de que les obres haguessin estat declarades d'urgència, el termini serà de quinze dies naturals. Si fossin contràries al planejament d'ordenació urbanística en vigor, en el termini més breu possible es procedirà a tramitar el corresponent procediment per a la suspensió de l'esmentat planejament conforme a aquesta llei.

4. L'evacuació de la consulta en disconformitat no impedirà la continuació i acabament del procediment. A aquests efectes, l'administració actuant pot adoptar i notificar resolució justificativa dels motius que han impedit assolir, al seu judici, una definició acordada de l'interès públic i disposar les altres coses procedent per a l'execució del projecte de que es tracti i la suspensió, per a la seva innovació, de l'instrument d'ordenació del territori i el pla urbanístic en vigor.

CAPÍTOL IV ORDRES D'EXECUCIÓ

Article 205

Règim de l'ordre d'execució.

1. L'administració urbanística podrà dictar ordres d'execució en els següents supòsits:

a) Incompliment del deure de conservació, per a la realització d'obres i treballs de reparació o restauració legalment exigibles, llevat que per motiu de la falta del compliment d'aquest deure hagi sobrevingut la ruïna, cas en què s'estarà en el seu cas, al disposat en l'article 172.

b) Realització d'actes o desenvolupament d'usos no previstos o no permesos per l'ordenació del territori i la urbanística, per a la minimització de l'impacte d'uns i altres i, d'ésser possible, aconseguir la reposició a l'estat originari.

2. Les ordres d'execució podran imposar els actes, les actuacions i les operacions de reparació, demolició, així com les mesures de correcció de l'impacte, que siguin necessaris per a l'efectivitat de les finalitats, principis i béns consagrats en el Títol preliminar i de les altres disposicions d'aquesta llei, així com de la normativa que la desenvolupa o complementa.

3. L'administració, apreciada la concurrència d'algun dels supòsits previstos en el número 1, comunicarà al particular l'ordre d'execució que haurà de reunir els següents requisits:

- a) Identificació del motiu o motius que justifiquen la seva adopció.
- b) Relació dels actes, actuacions o operacions la realització de les quals s'ordeni.
- c) Termini per a l'execució voluntària i advertència de la possibilitat de la utilització dels mitjans d'execució forçosa.
- d) En el seu cas, invitació a formular el corresponent projecte tècnic quan aquest sigui necessari per a la realització de les indicades operacions.

El particular, rebuda la comunicació, tindrà un termini adequat, no inferior mai a quinze dies, per a la formulació de les al·legacions i aportació de documents i, en el seu cas, del projecte tècnic. Simultàniament a aquest tràmit es donarà informació a les administracions afectades bé per les activitats que van motivar l'adopció de l'ordre d'execució, bé per l'execució de la mateixa.

En vista de les al·legacions i informes que s'aportin al procediment l'administració resoldrà sobre el contingut i les condicions definitives de l'ordre d'execució.

4. En la determinació dels actes, les actuacions i les operacions constitutives de l'ordre d'execució s'observaran els principis d'igualtat, proporcionalitat, congruència amb les finalitats, i de menor restricció de l'esfera dels particulars, ponderats davant dels altres principis i valors consagrats en aquesta Llei i tenint en compte els interessos generals afectats pels fets determinants d'aquesta mesura o per les conseqüències de la seva execució.

5. L'ordre d'execució legitima per si mateixa l'execució dels actes, les actuacions i les operacions que en ella es contemplin. Per portar-la a efecte en cas que no sigui complerta voluntàriament l'administració imposarà al destinatari fins a cinc multes coercitives per import cada una del vint-i-cinc per cent del import de les obres ordenades, així com emprar qualssevol dels restants mitjans d'execució forçosa previstos en la legislació de règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú.

6. El destinatari de l'ordre d'execució haurà d'abonar les despeses d'elaboració de projecte, les taxes que siguin legalment exigibles per la seva tramitació, així com els derivats de totes les operacions d'execució material de l'ordre. L'administració podrà recaptar les anteriors quantitats pels procediments d'execució previstos en la legislació general de l'Estat.

7. L'administració pública podrà acordar de pla i amb caràcter provisional i cautelar les mesures necessàries per salvaguardar la integritat física de les persones o la dels seus béns, així com l'efectivitat de l'ordenació urbanística o del medi ambient amenaçada per riscos imminents derivats de l'estat d'obres, construccions, instal·lacions o terrenys. Les actuacions que comportin les esmentades mesures es realitzaran per la pròpia Administració que les acordi, la qual podrà recaptar, si això fos possible, la col·laboració dels titulars dels terrenys, instal·lacions, edificacions o construccions. Adoptades les mesures imprescindibles per a la salvaguarda dels béns jurídics en perill, es procedirà a tramitar el corresponent expedient per al dictat de l'ordre d'execució que sigui procedent.

8. L'incompliment de l'ordre d'execució habilita en tot cas a l'administració pública per expropiar l'immoble sota qualsevol de les modalitats previstes en la present Llei.

CAPÍTOL V PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

Secció 1a *Mesures provisionals*

Article 206 **Suspensió d'actuacions il·legals.**

1. Des que tingui coneixement d'estar duent-se a terme qualssevol actes subjectes a control o intervenció administratives preventives per aquesta Llei sense comptar amb el títol administratiu que els legítimi o sense prèvia ordre d'execució, el batle disposarà la seva suspensió, quan es tracti d'obres o instal·lacions, i la seva prohibició provisional, quan es tracti d'usos, sense necessitat de cap tràmit d'audiència o un altre.

2. Quan els actes als quals es refereix el número anterior s'estiguin desenvolupant sense ajustar-se a les condicions de la llicència o autorització atorgada o l'ordre d'execució dictada, el batle ho notificarà així al promotor, constructor i tècnics directors precisant les anomalies observades i concedint un termini improrrogable de cinc dies per a la justificació de la conformitat de les obres, instal·lacions o usos amb la llicència o autorització o ordre d'execució. L'incompliment en termini del tràmit així atorgat s'entendrà com a acceptació de les irregularitats notificades, acordant-se'n sense més tràmits i de forma immediata la suspensió de les obres o instal·lacions o la prohibició provisional dels usos.

En cas de formular-se al·legació en el sentit de la conformitat de les obres, instal·lacions o usos amb la llicència o autorització o ordre d'execució, el batle convocarà als compareixents en el procediment a acte de reconeixement de les obres, instal·lacions o ús, que haurà de tenir lloc dins els quinze dies següents a l'acabament del termini al qual refereix el paràgraf anterior. En l'esmentat acte i amb intervenció de funcionari de la inspecció es procedirà a examinar els detalls i a l'extensió d'acta amb el seu resultat, subscripta per tots els assistents. En vista de l'acta, el batle haurà de dictar la resolució que sigui procedent d'entre les següents:

- a) Permissió de la continuació de les obres o instal·lació o dels usos.
- b) Assenyalament de les discordances existents amb la llicència o autorització o l'ordre d'execució i atorgament de termini raonable per a l'adequació de les obres o instal·lacions o els usos a les condicions de la llicència, autorització o ordre d'execució.

Transcorregut el termini atorgat per a l'adequació a la llicència o autorització o ordre d'execució sense que aquesta hagi tingut lloc, el batle disposarà sense un altre tràmit algun la suspensió de les obres o instal·lació o la prohibició provisional dels usos.

3. La suspensió de les obres i instal·lacions i la prohibició provisional dels usos seran immediatament executives i es notificaran al promotor, al constructor i, si escau, al tècnic o tècnics directors.

En cas de no haver-se fet efectives pels seus destinataris la suspensió i la prohibició en el termini de les 48 hores següents a la seva notificació, es procedirà a la seva execució forçosa. A tal finalitat el o els funcionaris d'inspecció designats a l'efecte assistits en el seu cas per la força pública, es personaran al lloc de les obres o instal·lacions o els usos, prèvia citació dels responsables dels mateixos, i després de la lectura de la resolució de l'execució de la qual es tracti, precintaran les instal·lacions i els elements auxiliars de la construcció, podent retirar la totalitat o part de la resta de maquinària i materials, així com el o els locals o la o les instal·lacions, i adoptar qualsevol altra mesura que sigui convenient per a l'efectivitat de la suspensió o la prohibició provisional.

Per fer efectiva la suspensió i la prohibició provisional podrà aplicar-se, quan procedeixi, el mitjà d'execució consistent en la compulsió directa sobre les persones, en la forma legalment determinada.

L'auxili de la força pública, si escau, es requerirà de l'autoritat de la que depengui.

L'incompliment de la suspensió d'obres o instal·lacions i de la prohibició provisional es comunicarà al Ministeri Fiscal als efectes de l'exigència de la responsabilitat penal en la que s'hagués pogut incórrer.

4. En cas d'haver estat adoptades pel consell insular, la suspensió i la prohibició provisional, es traslladaran, junt amb les actuacions administratives practicades, a el batle del municipi corresponent per a la realització de les subsegüents que fossin preceptives conforme a aquesta Llei.

5. De la suspensió de les obres o instal·lacions i la prohibició provisional dels usos es donarà compta en tot cas a les empreses subministradores d'energia elèctrica perquè procedeixin a tallar el subministrament als comptadors d'obra respectius en el termini màxim de 48 hores.

Article 207

Suspensió d'actuacions emparades per títol administratiu il·legal.

1. Des de que tingui coneixement d'estar duent-se a terme els actes als quals es refereix l'article anterior a l'emparament de llicència o autorització o ordre d'execució que de forma greu o molt greu infringeixi l'ordenació del territori i l'ordenació urbanística en vigor en el moment de l'atorgament de la llicència o autorització o el dictat de l'ordre d'execució, el batle disposarà simultàniament, sense necessitat de cap tràmit d'audiència:

a) La suspensió o la prohibició provisional immediata dels actes en curs.

Per a l'efectivitat d'aquestes mesures podran utilitzar-se els mitjans d'execució forçosa previstos en l'article anterior que fossin pertinents.

b) La incoació del procediment de revisió d'ofici de la llicència o autorització o l'ordre d'execució que sigui procedent conforme a la legislació sobre règim jurídic de les Administracions públiques i del procediment administratiu comú.

2. Els consells insulars i el Govern de les Illes Balears hauran d'impugnar, pel procediment previst en l'article 65 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, les llicències, les autoritzacions i les ordres d'execució constitutives d'infracció urbanística greu de que tinguin coneixement.

Article 208

Actuacions il·legals ja finalitzades.

Quan els actes consistents en obres o instal·lacions a què es refereixen els dos articles anteriors haguessin ja finalitzat, el batle haurà de requerir els seus promotors i constructors perquè siguin procedents en la forma prevista en l'article 210, sempre que no haguessin transcorregut vuit anys des de l'esmentat acabament.

En el cas de les obres contemplades en el número 5 de l'article 215 no procedirà el requeriment previst en el paràgraf anterior, havent de procedir-se directament en la forma disposada en el número 2 de l'article 210.

Article 209

Multes coercitives en cas de no compliment voluntari.

Sense perjudici de la utilització dels mitjans d'execució forçosa previstos en els articles 216 i 207, mentre no es produeixi el compliment ple voluntari de la suspensió de les obres o instal·lacions i la prohibició provisional dels usos, podran imposar-se al promotor, al constructor i, en el seu cas, al tècnic o tècnics directors de les obres si aquests no haguessin ordenat la paralització, així com a la persona o persones responsables dels usos, multes coercitives en les següents quanties i freqüència:

a) Multa inicial de 200 euros.

b) En cas de persistir als quinze dies l'incompliment, fins a que es produeixi totalment aquest i per períodes quinzennals, multes que dupliquin la quantitat de la multa imposada en el període immediat anterior.

Secció 2^a

Legalització i, en el seu cas, demolició i prohibició d'obres i usos il·legals

Article 210

Restauració de l'ordre pertorbat o infringit.

1. Per a la legalització, si procedeix, de les obres, les instal·lacions i els usos corresponents, el o els interessats hauran de sol·licitar la preceptiva llicència o autorització en el termini de dos mesos a comptar des de la notificació de la suspensió i la prohibició provisional regulades en els articles 206 i 207 o del requeriment previst en l'article 208.

Per a la seva admissió a tràmit, la sol·licitud haurà d'acompanyar-se en tot cas de la formalització a favor de l'Administració actuant d'una fiança o aval bancari equivalent al 20% del pressupost del corresponent projecte tècnic per garantir el pagament de les quantitats que resultin com conseqüència de les mesures de protecció de la legalitat urbanística, així com, en el seu cas, de les sancions que poguessin arribar a ser imposades per comissió d'infraccions urbanístiques.

No s'exigirà la fiança o aval al que es refereix el paràgraf anterior quan la

causa de la suspensió o la prohibició provisional sigui la revisió de la llicència o autorització o ordre d'execució per vici de nul·litat, llevat que en el procediment s'hagi apreciat l'existència d'engany, culpa o negligència greus imputables al perjudicat.

2. S'exceptuen del disposat en el número anterior els supòsits constitutius d'infraccions urbanístiques que afectin als terrenys i béns enumerats en el número 5 de l'article 215. En aquests supòsits haurà de procedir-se directament tal com es disposa en l'article següent.

Article 211 **Procediment.**

1. En dictar les mesures de suspensió d'obres o instal·lacions i prohibició provisional d'usos o efectuar el requeriment pertinent, així com tan aviat rebí notificació de les acordades o de l'efectuat pel consell insular, el batlle procedirà al nomenament de l'instructor i secretari de les ulteriors actuacions del procediment de protecció de la legalitat urbanística, així com a la incoació, si procedeix, de procediment sancionador per la infracció o infraccions urbanístiques apreciades, que haurà de substanciar-se de forma independent i en el qual actuaran com a instructor i secretari els designats en l'anterior.

2. Transcorregut el termini de dos mesos a que es refereix el número 1 de l'article anterior, si el o els interessats no haguessin instat la llicència o autorització o, en el seu cas, no haguessin ajustat les obres o els usos a les condicions assenyalades a la llicència o en l'ordre d'execució existents, l'instructor, tenint en compte les regles previstes en l'article 215, formularà proposta d'adopció, a més de les altres que fossin procedents per a la reposició de les coses al seu estat originari, de totes o alguna de les següents mesures:

- a) Demolició de les obres o realització de les obres de reconstrucció que siguin procedents a costa de l'interessat.
- b) Prohibició definitiva dels usos.

D'igual manera serà procedent si la llicència o autorització fos denegada.

3. La proposta de resolució serà notificada als interessats per a que en l'improrrogable termini de quinze dies formulin totes les al·legacions que estimin convenientes.

4. Transcorregut el termini atorgat per a al·legacions sense que aquestes s'haguessin presentat o desestimades aquestes, el Ple de l'Ajuntament acordarà la demolició o reconstrucció de les obres, la prohibició definitiva dels usos i les altres mesures procedents, concedint a l'interessat un termini raonable en funció de les circumstàncies del cas per complir l'acord adoptat, amb advertiment de que el municipi procedirà en un altre cas a la seva execució forçosa.

L'acord municipal es notificarà a més de al seu destinatari o destinataris, al consell insular en cas que la suspensió de les obres o la prohibició provisional dels usos s'hagués acordat per aquest, així com a les persones que haguessin denunciat les obres o els usos.

5. Si l'ajuntament no procedís a l'execució de l'acord adoptat en el termini d'un

mes, comptat des de l'expiració del termini atorgat en ell per al seu compliment voluntari, el consell insular podrà previ requeriment al batle, substituir al municipi en l'esmentada execució en els termes de l'article 60 de la Llei reguladora de les bases del règim local i els supòsits previstos en l'article 218.

Article 212

Execució de la demolició, reconstrucció o prohibició definitiva d'usos.

1. L'execució forçosa de l'acord al qual es refereix l'article anterior es portarà a terme pel mitjà més idoni a l'efecte d'entre els previstos per la legislació de règim jurídic de les Administracions públiques i del procediment administratiu comú. Quan s'optés per la imposició de multes coercitives, aquestes podran ser-ho mensualment mentre persisteixi l'incompliment i per import, de cada vegada, del deu per cent del cost de les obres o treballs a realitzar.
2. Quan l'execució forçosa requereixi l'entrada en domicili, l'administració actuant haurà d'obtenir prèviament autorització per a la mateixa del Jutjat del Contenciós Administratiu competent.
3. L'òrgan actuant podrà en qualsevol moment, d'ofici o instància d'interessat, suspendre l'execució de l'acord fins a la seva fermesa en via administrativa o judicial.

Article 213

Intervenció del consell insular.

1. Des que tingui coneixement de l'existència d'una actuació il·legal o emparada en llicència, autorització o ordre d'execució contrària a l'ordenació del territori i l'ordenació urbanística, el consell insular haurà de formular al batle requeriment per a l'adopció de les mesures que conforme a aquesta llei procedeixin per a la protecció de la legalitat urbanística.
2. Transcorreguts sense efecte cinc dies per a les mesures de suspensió i de prohibició provisional i deu per a les restants des de la formulació del requeriment previst en el número anterior, el consell insular podrà adoptar per si mateix les mesures legals pertinents, sempre que les actuacions corresponents:
 - a) Suposin una activitat d'execució contrària a l'ordenació del territori o realitzada sense la cobertura del planejament d'ordenació urbanística o el projecte d'urbanització precis per a la seva legitimació.
 - b) Tinguin per objecte una parcel·lació, la realització d'obres o la implantació d'usos en sòl rústic, qualsevol que sigui la seva categoria.
 - c) Impliquin la comissió d'una infracció urbanística greu.
3. Per a l'organització de l'exercici de les seves competències concurrents en els supòsits previstos en el número anterior, els municipis i els consells insulars hauran de comunicar-se immediatament els actes que dictin. Acordada la mesura pertinent per un d'ells, l'altre haurà d'abstenir-se d'exercir la pròpia o cessar en l'exercici que ja n'hagués emprès, sense perjudici de la

competència municipal per a la decisió sobre la legalització o no, mitjançant llicència, de les actuacions.

Article 214
Innovació del planejament.

1. La innovació dels instruments d'ordenació del territori i del planejament urbanístic no implicarà la legalització automàtica de les actuacions il·legals o emparades en llicències o ordres d'execució contràries a la normativa aplicable realitzades sota l'ordenació anterior.

La legalització en cap cas podrà suposar una vulneració dels valors i béns constitucionals concretats en la present Llei.

2. L'Administració actuant podrà

- a) Exigir fins un quinze per cent del preu total de les obres realitzades per a la legalització d'obres il·legals.
- b) Dictar les corresponents ordres d'execució per a la realització de les obres, els treballs i les instal·lacions que derivin de la legalització d'actuacions il·legals.

Secció 3a

Restauració de l'efectivitat de l'ordenació del territori i la urbanística.

Article 215
Operacions de restauració de l'ordenació urbanística.

1. Les operacions de restauració de l'efectivitat de l'ordenació del territori i l'ordenació urbanística que es disposin per raó d'actuacions il·legals o realitzades a l'emparament de llicència, autorització o ordre d'execució disconformes amb l'ordenació aplicable seran determinades en la resolució del procediment de protecció de la legalitat urbanística que s'adopti a l'efecte amb el caràcter d'ordre d'execució, en els següents supòsits:

- a) Quan instada la llicència o autorització per a la legalització, aquella hagi estat denegada.
- b) Quan no s'hagi instat la llicència o autorització per a la legalització en el termini concedit a l'efecte i de la instrucció del procediment resulti la improcedència legal de l'atorgament de la llicència o autorització per disconformitat de l'actuació amb les determinacions de la legislació i de l'ordenació del territori i la urbanística aplicables.

2. En la determinació de les operacions a les quals es refereix el número anterior hauran de tenir-se en compte els principis i valors consagrats en aquesta Llei.

En el cas de parcel·lacions il·legals en sòl rústic, el restabliment de l'ordre jurídic pertorbat es durà a terme mitjançant la reagrupació de les parcel·les a través d'una reparcel·lació forçosa de les objecte dels esmentats actes de prèvia parcel·lació.

3. Les operacions de restauració de l'ordenació urbanística derivades de les actuacions a què es refereix aquest capítol correran de compte dels propietaris dels terrenys, immobles o activitats, responsables dels mateixos. L'administració podrà ordenar l'execució d'aquestes operacions.

4. Transcorreguts vuit anys des de l'acabament de les obres o els treballs o de la cessació en els usos, l'administració no podrà ordenar ni la demolició de les edificacions, instal·lacions o construccions derivades dels mateixos, ni la reconstrucció de les demolides com conseqüència d'elles.

Això no obstant, les edificacions, construccions o instal·lacions quedaran subjectes al règim de fora d'ordenació i qualsevol acte que excedeixi de la mera reparació requerirà la prèvia aprovació d'un projecte tècnic per a la seva legalització. En aquest projecte es contemplarà el conjunt de mesures necessàries per a la reducció o eliminació del impacte en el paisatge, el medi ambient, els serveis urbanístics, la dotació d'espais públics o d'altres d'anàlogues. L'administració podrà aprovar els esmentats projectes d'ofici.

5. El termini de vuit anys a què es refereix el número anterior no regeix per a:

a) Les parcel·lacions que es realitzin en sòl rústic.

b) Els actes de construcció, edificació o ús del sòl:

1º. Executats sense el títol administratiu que d'acord amb aquesta llei hagi d'atorgar-li cobertura o contravenint les determinacions del mateix sobre terrenys compresos en qualssevol espais naturals protegits; classificats per l'ordenació del territori o la urbanística com sòl rústic d'especial protecció; i els qualificats per una o una altra ordenació com zona verda, espai lliure públic, sistema general, vial i equipament públic.

2º. Realitzats en domini públic o a les zones de servitud i protecció del mateix.

3º. Que afectin a béns catalogats o declarats d'interès cultural en els termes de la legislació sobre el patrimoni històric, cultural i artístic.

6. Si el o els responsables de l'alteració de la realitat reposessin aquesta per si mateixos al seu estat anterior en els termes disposats per la corresponent resolució, tindran dret a la reducció en un cinquanta per cent de la multa que hagi de d'imposar-se o es hagi imposat en el procediment sancionador o, en el seu cas, a la devolució del import corresponent de la que ja haguessin satisfet.

7. 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 per terminis d'un mes i quantia en cada ocasió del deu per cent del valor de les obres realitzades i en tot cas com mínim de 600 euros.

8. En qualsevol moment, una vegada transcorregut el termini assenyalat en la resolució del procediment de protecció de la legalitat urbanística per al seu compliment voluntari, podrà dur-se a terme l'execució forçosa subsidiària d'aquella a costa del seu o seus destinataris; execució, a la que haurà de procedir-se en tot cas una vegada transcorregut el termini derivat de la dotzena multa coercitiva.

Secció 4a

Mesures complementàries

Article 216

Prestació de serveis i subministres a edificacions.

1. L'ocupació d'una edificació, construcció o instal·lació i la contractació definitiva dels serveis de proveïment d'aigua, clavegueram, electricitat, gas, telèfon i tota classe de telecomunicacions o serveis telemàtics només seran legítims si l'edificació, construcció o instal·lació s'han dut a terme d'acord amb la normativa i al planejament urbanístics aplicables i compta, a més, amb cèdula en vigor lliurada pel Consell Insular.

Els promotors o propietaris d'edificis, construccions o instal·lacions noves o en les quals s'hagin realitzat modificacions que donin lloc a la contractació dels serveis al que es refereix el paràgraf anterior hauran de sol·licitar i obtenir la corresponent cèdula una vegada finalitzades les obres corresponents.

2. Quan l'edificació estigui destinada a l'ús d'habitatge, oficina o local de negoci, la cèdula a que es refereix el número anterior haurà d'acreditar el compliment de les condicions mínimes d'habitabilitat establertes reglamentàriament.

Article 217

Publicitat d'urbanitzacions.

Els anuncis, els cartells, les tanques i els fullets publicitaris de les urbanitzacions han d'indicar les dates d'aprovació definitiva del Pla Parcial d'Ordenació i del projecte d'urbanització i recordar que un i un altre poden ser consultats al municipi i al consell insular. En un lloc destacat de la urbanització s'ha de fixar un cartell amb les dades fonamentals del Pla i de la seva data d'aprovació definitiva.

La publicitat no podrà contenir cap indicació disconforme amb les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva del Pla d'Ordenació que l'ordini susceptible d'incloure a error en els adquiridors de parcel·les o solars sobre les càrregues d'urbanització i condicions a les que s'ha subjectat l'aprovació.

El contingut dels anuncis, els cartells i les tanques publicitàries s'ha d'incloure en la sol·licitud de llicència d'instal·lació que haurà de ser presentada al municipi corresponent.

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.

1. L'apreciació de la presumpta comissió d'una infracció urbanística definida en aquesta Llei donarà lloc sempre a la incoació, instrucció i resolució del corresponent procediment sancionador, siguin o no legalitzables, mitjançant llicència o autorització, els actes o usos objecte d'aquest.

2. En tot cas, el procediment de protecció de la legalitat urbanística s'instruirà i resoldrà amb independència del procediment sancionador que hagi d'incoar-se, però de forma coordinada amb aquest.

Article 219

Imposició de la sanció i reposició de la realitat física alterada.

Si en el moment de formular-se la proposta de resolució en el procediment sancionador encara no hagués recaigut resolució en el de protecció de la legalitat urbanística, s'haurà de fer constar expressament la pendència de l'adopció de les mesures procedents per al ple restabliment de l'ordre jurídic infringit i per tant, en el seu cas, per a la reposició al seu estat originari de la realitat física alterada.

CAPÍTOL VI INFRACCIONS I SANCIONS URBANÍSTIQUES

Secció 1a Definició i classes

Article 220

Infracció urbanística.

Són infraccions urbanístiques les accions i les omissions que, vulnerant o contravenint la legislació i restant ordenació del territori i urbanística, estiguin tipificades i sancionades així en aquesta Llei.

Article 221

Conseqüències legals de les infraccions urbanístiques.

1. Tota acció o omisió tipificada com a infracció urbanística en aquesta Llei donarà lloc, sense perjudici de les precises per a la protecció de la legalitat urbanística, a l'adopció de les mesures següents:

- a) Les que siguin procedents per a l'exigència de la responsabilitat sancionadora i disciplinària administrativa o, en el seu cas, responsabilitat penal.
- b) Les pertinents per al rescabament dels danys i la indemnització dels perjudicis a càrrec dels qui siguin declarats responsables.

2. En cap cas es podrà deixar d'adoptar les mesures dirigides a la reposició de la realitat física alterada a l'estat anterior a la comissió de la infracció.

Article 222

Sancions urbanístiques.

1. Les infraccions urbanístiques se sancionaran, segons sigui procedent i en qualitat de sancions principals, amb:

a) Multa.

Aquesta sanció portarà aparellada, quan la infracció urbanística sigui molt greu o greu, la de publicitat de la infracció i sanció, així com, en el seu cas, de les mesures de protecció de la legalitat acordades.

b) Expropiació dels terrenys, edificacions, instal·lacions o construccions resultants de la infracció.

2. La comissió d'infraccions urbanístiques molt greus o greus relacionades amb l'execució d'obres urbanitzadores, a més de les multes, podrà donar lloc, quan per l'entitat i importància del dany o perill de dany territorial, urbanístic o ambiental així procedeixi, a la imposició de la sanció accessòria de prohibició d'exercici del dret d'iniciativa per a l'atribució de l'activitat d'execució en unitats d'execució i de participació en qualsevol altra forma en iniciatives o alternatives a aquestes formulades per propietaris o tercers.

La sanció accessòria a què es refereix el paràgraf anterior podrà ser imposada per un màxim de dos anys.

3. Quan procedeixi, l'administració competent, una vegada ferma en via administrativa o judicial la resolució dictada en el procediment sancionador, haurà d'ordenar la publicació al Butlletí Oficial de les Illes Balears i en un dels diaris de major circulació a l'illa corresponent, la infracció, la sanció imposada i, en el seu cas, les mesures de protecció de la legalitat acordades. Les despeses derivades de la publicació de l'acord sancionador seran per compte d'aquells que hagin estat declarats responsables del mateix.

4. Sense perjudici de les altres sancions principals o accessòria procedents, l'Administració actuant podrà expropiar els terrenys amb una reducció del vint-i-cinc per cent del seu valor en els supòsits de reincidència, incompliment de la sanció ferma imposada o insolvència del responsable o responsables de la infracció, així com de les infraccions consistents en operacions de reparcel·lació.

En aquest supòsit només podran ser indemnitzades aquelles obres útils i que siguin conformes amb l'ordenació del territori i la urbanística aplicable.

La propietat del sòl passarà a ésser de titularitat municipal. En el supòsit de que a la finca hi hagi tercers adquiridors d'habitatges, locals o titulars de drets reals sobre cosa aliena, seran mantinguts en el seu dret, però l'administració tindrà dret de tempteig i retracte sobre els esmentats habitatges, locals o titulars de drets, sobre la primera i successives transmissions que es donin sobre els esmentats immobles.

Els terrenys, locals i habitatges hauran d'integrar-se al patrimoni públic del sòl.

Secció 2a **Prescripció**

Article 223

Prescripció de les infraccions.

1. Les infraccions prescriuen en els següents terminis:

a) Les molt greus i les greus als vuit anys.

b) Les lleus als dos anys.

2. El termini de prescripció de les infraccions urbanístiques començarà a córrer des del dia en què la infracció s'hagi comès o, en el seu cas, des d'aquell en que hagués pogut incoar el procediment, i mai abans del complet acabament dels actes, operacions i activitats o usos. A aquest últim efecte, s'entendrà possible la incoació del procediment sancionador des del moment de l'aparició de signes externs que permetin de conèixer els fets constitutius de la infracció.

En el cas d'infraccions continuades, el termini de prescripció començarà a partir de la cessació efectiva de les mateixes. Es considera infracció continuada la parcel·lació il·legal en tot cas, així com totes les infraccions reiterades que no hagin estat sancionades, responguin al mateix tipus i es produeixin dins del termini de prescripció que en cada cas correspongui.

3. Als efectes del disposat en el paràgraf primer del número anterior, s'entendrà que els actes de construcció o edificació efectuats sense llicència, autorització o ordre d'execució o contravenint les condicions legítimes de les mateixes no conclouen sinó quan s'hagin acabat totalment les obres corresponents, moment que s'acreditarà per qualsevol mitjà de prova idoni per a això. La càrrega de la prova del total acabament de les obres correspon a qui al·legui aquesta.

4. La prescripció de la infracció s'interromp amb la notificació de la incoació del corresponent expedient sancionador i es reprèn a partir de la caducitat d'aquest, cas de que es produeixi.

5. Per excepció al disposat en el número 1 no prescriuen les infraccions urbanístiques realitzades mitjançant els actes contemplats en el número 5 de l'article 218, ni encara quan hagin estat comeses a l'emparament d'una llicència, autorització o ordre d'execució il·legal.

Article 224

Prescripció de les sancions.

1. Les sancions per infraccions molt greus i greus prescriuen els tres anys i les imposades per infraccions lleus a l'any.

2. El termini de prescripció de les sancions començarà a córrer des del dia següent a aquell en el qual adquireixi fermesa en via administrativa la resolució per la que s'imposi la sanció.

Secció 3a **Subjectes responsables**

Article 225

Subjectes responsables de les infraccions urbanístiques.

1. Són responsables de les infraccions urbanístiques a tots els efectes:

1º. En els actes de parcel·lació, 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 pressuposts legals per a la seva legitimitat o contravenint les seves condicions:

- a) Els propietaris, promotors, constructors i quantes altres persones tinguin atribuïdes facultats decisòries sobre l'execució o el desenvolupament dels actes, així com els tècnics titulats projectistes i directors dels mateixos.
- b) Els adquirents de superfícies de sòl procedents de parcel·lacions il·legals, qualsevol que sigui la classe de sòl on estiguin situades.
- c) Els titulars o membres dels òrgans administratius i els funcionaris públics que, per acció o omissió, hagin contribuït directament a la producció de la infracció.

2º. En els actes als quals es refereix el número anterior executats, realitzats o desenvolupats a l'emparament d'actes administratius que constitueixin o legitimin una infracció urbanística:

- a) El titular de l'òrgan administratiu unipersonal que hagi atorgat les llicències o autoritzacions o dictat les ordres d'execució sense els preceptius informes o en contra del o dels emesos en sentit desfavorable per raó de la infracció, els membres dels òrgans col·legiats que hagin votat a favor de les esmentades llicències, autoritzacions o ordres d'execució en idèntiques condicions i el secretari de la corporació que en el seu informe no hagi advertit de l'omissió d'algun dels preceptius informes tècnic i jurídic, així com els funcionaris facultatius que hagin informat favorablement les llicències, autoritzacions o ordres d'execució.
- b) Les persones enumerades en les dues lletres de l'apartat anterior, en cas de dol, culpa o negligència greus.

3º. En els casos de prestació de serveis tipificada com infracció urbanística són responsables les empreses subministradores.

2. Les persones jurídiques són responsables de les infraccions urbanístiques comeses pels seus òrgans o agents i, en el seu cas, assumiran el cost de les mesures de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat i de les indemnitzacions per danys i perjudicis a tercers a que hi hagi lloc.

Això no obstant, no podrà imposar-se sanció a les administracions públiques, sense perjudici de les responsabilitats en les quals 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 imposada a les persones jurídiques en virtut de l'establert en aquesta Llei són responsables subsidiaris:

- a) Els gestors o administradors la conducta dels quals hagi estat determinant de que 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.

3. 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 de les quals els correspongui.

4. Incorren en responsabilitat sancionadora urbanística els membres dels municipis i dels consells insulars, així com les restants autoritats amb competència en matèria d'ordenació del territori i urbanística quan atorguin o votin favorablement l'atorgament de llicència urbanística o qualsevol altra decisió legitimadora d'actes, actuacions o activitats regulades per aquelles ordenacions, en contra d'aquestes, o quan les tolerin, o deixin d'exercir les potestats d'inspecció i protecció de la legalitat i sanció de les infraccions urbanístiques que es defineixen en la present Llei.

5. La responsabilitat sancionadora urbanística en la qual incorri el personal al servei de l'Administració pública en l'exercici de les seves funcions serà exigida en seu disciplinària. La sanció disciplinària es determinarà d'acord amb els criteris de graduació de la responsabilitat continguts en la present Llei.

Article 226

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, sense perjudici de que l'administració adopti les mesures no sancionadores que procedeixin i de que, en el seu cas, exigeixi dels hereus o de qui s'hagi beneficiat o lucrats amb la infracció el benefici il·lícit obtingut de la seva comissió.

2. Si la persona jurídica autora d'una infracció prevista en aquesta Llei s'extingís abans de ser sancionada, es consideraran autors a les persones físiques que, des dels seus òrgans de direcció o actuant al seu servei o per elles, van determinar amb la seva conducta la comissió de la infracció.

3. Si una vegada sancionada, s'extingís la persona jurídica responsable sense haver pagat la sanció i sense que se satisfés tampoc en la liquidació de l'entitat, l'obligació de pagament es transmetrà als socis o partícips en el capital, que respondran solidàriament i fins al límit del valor de la quota de liquidació que se'ls hagués adjudicat.

Secció 4a

Circumstàncies agreujants i atenuants

Article 227

Graduació de la responsabilitat.

1. Són circumstàncies que agreugen la responsabilitat dels culpables d'una infracció:

- a) Haver-se prevalgut, per cometre-la, de la titularitat d'un ofici o càrrec públic, llevat que el fet constitutiu de la infracció hagi estat realitzat, precisament, a l'exercici del deure funcional propi del càrrec o ofici.
- b) Utilitzar violència o qualsevol altre tipus de coacció sobre la autoritat o funcionari públic encarregat del compliment de la legalitat urbanística, o mitjançant suborn.

- c) Alterar els supòsits de fet que presumptament legitimen l'actuació, o falsificar els documents en els quals s'acredita el fonament legal de l'actuació.
- d) Realitzar-la aprofitant-se o explotant al seu benefici una greu necessitat pública o del particular o particulars que van resultar perjudicats.
- e) Resistir-se a les ordres emanades de l'autoritat relatives a la protecció de la legalitat urbanística o complir-les defectuosament.
- f) La persistència a l'acció o omissió en què consisteixi la infracció després de l'advertència de l'inspector.
- g) Iniciació de les obres sense ordre escrita del tècnic director i les modificacions que aquest introduís en l'execució del projecte sense instruccions expressives de l'esmentat tècnic quan aquestes variacions comportin una infracció urbanística, quedant exempt de responsabilitat l'empresari constructor en tots aquells casos en els quals justifiqui prou haver-se atingut a les instruccions rebudes de la direcció facultativa d'obra.
- h) La comissió d'una infracció molt greu o greu per persona a la que s'hagi imposat anteriorment una sanció ferma per haver-ne comès alguna o algunes de les infraccions tipificades en aquesta Llei.
- i) No haver procedit a la suspensió de les obres o al compliment de les mesures cautelars de suspensió o de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat ordenades, o la cessació en l'ús després de la inspecció i pertinent advertència de l'agent de l'autoritat.

2. Són circumstàncies la concurrència de les quals atenua la responsabilitat dels culpables d'una infracció urbanística:

- a) Demostrar la falta d'intencionalitat en la gravetat del dany als interessos públics o privats afectats per l'operació o actuació.
- b) Procedir a la reparació o adoptar mesures que disminueixin el dany causat, abans de la iniciació de les actuacions sancionadores.
- c) Procedir a la suspensió de les obres o la cessació en l'ús després de la inspecció i pertinent advertència de l'agent de l'autoritat.

3. Són circumstàncies que, segons cada cas, atenuen o agreugen la responsabilitat:

- a) El grau de coneixement tècnic dels detalls de l'actuació, d'acord amb la professió o activitat habitual del culpable.
- b) El benefici obtingut de la infracció o, en el seu cas, l'haver-la realitzat sense cap consideració al possible benefici econòmic que de la mateixa es derivés.

4. Quan en l'expedient s'aprecii alguna circumstància agreujant o atenuant, la multa ha d'imposar-se, respectivament, en la seva meitat superior o inferior, establint-se la quantia en funció de la ponderació que l'administració efectui respecte a la incidència de les esmentades circumstàncies a la valoració global de la infracció. Les mateixes regles s'observaran segons els casos quan concorrin alguna o ambdues de les circumstàncies mixtes establertes a l'apartat anterior.

Secció 5ena
Concurrència d'infraccions, sancions i procediments i prejudicialitat penal

Article 228

Determinació de la sanció.

Quan en aplicació dels preceptes de la present Llei s'instrueixi procediment sancionador per dos o més infraccions tipificades entre les que existeixi relació de causa a efecte, s'imposarà la sanció que correspongui a la més greu en la seva quantia màxima. S'exceptua de la regla anterior, havent d'imposar-se tantes sancions com infraccions comeses, el supòsit en què una de les infraccions relacionades entre si ho siguin del règim de parcel·lació. En tots els altres casos s'imposaran als responsables de dos o més infraccions les sancions corresponents a cada una de les comeses.

Article 229

Infraccions concurrents.

1. No impedirà l'aplicació de les sancions que siguin procedent per la comissió d'infraccions previstes per aquesta Llei, fins i tot quan derivin dels mateixos fets, la imposició de sancions en virtut d'altres Lleis administratives.
2. Tampoc les sancions d'aquesta Llei impediran la imposició de les previstes en altres Lleis per infraccions concurrents, llevat que aquestes Lleis disposin una altra cosa.
3. Això no obstant, 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 l'infractor i a la seva culpabilitat.
4. No s'aplicarà el disposat en els números anteriors quan es realitzi una pluralitat d'accions o omissions, cada una d'elles constitutiva d'un mateix tipus d'infracció urbanística, en execució d'un únic pla preconcebut i aprofitant idèntica ocasió. En aquest cas, s'aplicarà una única sanció però en l'extensió adequada a la total conducta i culpabilitat del responsable.

Article 230

Prohibició de doble sanció per una mateixa infracció.

1. Ningú podrà sofrir més d'una sanció pel mateix fet i en funció de la mateixa vulneració de l'ordenació encara que estigui tipificat en normes d'aquesta Llei i d'altres. En aquestes casos, només s'aplicarà una de les normes en concurs i s'imposarà únicament una de les sancions.
2. Si el concurs es produeix entre les normes sancionadores d'aquesta Llei i altres que igualment tipifiquin infraccions administratives s'aplicarà aquella de la que resulti sanció superior, llevat que aquestes altres Lleis estableixin el

caràcter subsidiari de les seves normes sancionadores respecte de les urbanístiques o una altra solució similar.

Article 231

Prejudicialitat penal i infracció de normativa administrativa diferent.

1. Quan en ocasió dels procediments administratius que s'instrueixin per infracció urbanística es presumeixi que dels documents aportats o de la pròpia infracció es desprenen indicis del caràcter de delictes o mancada del fet, l'òrgan competent per a la instrucció, per si o a proposta de l'instructor de l'expedient, ho posarà en coneixement del Ministeri Fiscal, als efectes d'exigència de les responsabilitats d'ordre penal en la qual hagin pogut incórrer els infractors, abstenint-se aquell de prosseguir el procediment sancionador mentre l'autoritat judicial no s'hagi pronunciat. Igual suspensió del procediment sancionador serà procedent des que l'òrgan administratiu tingui coneixement de la substanciació d'actuacions penals pel mateix fet. La sanció penal exclourà la imposició de sanció administrativa sense perjudici de l'adopció de les mesures que procedeixin per a reposició a la situació anterior a la comissió de la infracció

Llevat que es tracti d'un procediment disciplinari, no es podrà reprendre el procediment administratiu, ni imposar cap sanció en ell, procedint l'arxiu de les actuacions, quan en les penals recaigui pronunciament d'inexistència del fet o de condemna.

2. Quan en la instrucció de procediments sancionadors urbanístics s'apreciessin indicis d'haver-se incorregut en responsabilitat sancionadora per infracció d'altres disposicions administratives, es comunicarà aquesta circumstància a l'administració o les administracions que resultin competents per raó de la matèria conforme al disposat en l'article 55 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, sense perjudici de prosseguir-se la instrucció, fins a la seva resolució, del procediment sancionador urbanístic de que es tracti.

Secció 6ena

Tipus i classes d'infraccions urbanístiques

Article 232

Infraccions urbanístiques.

Són infraccions urbanístiques:

1. En matèria d'urbanització, edificació i ús del sòl:

- a) La realització en qualsevol classe de sòl d'obres d'urbanització i implantació de serveis sense que hi concorrin els pressupostos o es compleixin els requisits exigits en aquesta Llei o sense comptar amb el títol administratiu habilitant a l'efecte o contravenint en qualsevol altra forma l'ordenació del territori i la urbanística aplicable, encara que les obres i els serveis siguin legalitzables.
- b) La vulneració de l'ordenament de l'ordenació del territori i l'ordenació urbanística en l'atorgament d'una aprovació, qualificació, llicència, autorització o ordre d'execució.

- c) Els actes i les actuacions que, subjectes a aprovació, qualificació, llicència o a una altra autorització administrativa de caràcter urbanístic, es realitzin sense aquesta o sense prèvia ordre d'execució, siguin o no legalitzables en consideració a la conformitat o disconformitat amb l'ordenació del territori i la urbanística aplicables.
- d) Els actes i les actuacions que es realitzin en contra de les determinacions de l'aprovació, qualificació, llicència, autorització o ordre d'execució de caràcter urbanístic.
- e) La falta de disponibilitat de còpia autoritzada de la llicència a peu d'obra, així com del cartell indicador en la manera prevista en el número 1 de l'article 201 d'aquesta llei.
- f) L'incompliment dels deures legals de conservació i manteniment de les edificacions, construccions i instal·lacions.
- g) L'obstaculització per acció o omissió de la funció inspectora per a la protecció de l'ordenació urbanística i la sanció de les infraccions urbanístiques.

2. En matèria de gestió urbanística i parcel·lació:

- a) El fraccionament simultani o successiu de terrenys que vulnerin els requeriments establerts per aquesta llei i, en virtut d'això, per l'ordenació del territori i el planejament urbanístic en ordre a superfícies mínimes, actes i usos susceptibles de realització en qualsevol classe de sòl i, en particular, en sòl rústic d'especial protecció.
- b) Els tancaments i les construccions de qualsevol tipus en unitats en sòl rústic o parcel·les en sòl urbanitzable per al que no s'hagi aprovat encara el pertinent Pla Parcial d'Ordenació, quan resultin d'actes de disposició realitzats en contradicció, respectivament, amb la superfície mínima exigida per a les unitats rústiques i l'ordenació urbanística aplicable.
- c) L'incompliment de qualsevol dels deures, obligacions i compromisos, inclosos els temporals, derivats dels instruments d'ordenació del territori i dels plans urbanístics, així com del règim de gestió i els sistemes d'actuació per a l'execució d'aquests o assumits voluntàriament a aquest darrer efecte.
- d) L'incompliment dels deures legals o de les obligacions i els compromisos assumits respecte a la conservació i el manteniment de les obres d'urbanització i la resta d'instal·lacions.

3. En matèria de medi ambient:

- a) Les tales, les cremes i els abatiments d'arbres que infringeixin les disposicions relatives als arbres singulars i els quals siguin d'aplicació als terrenys que constitueixin massa arbòria o que els instruments d'ordenació del territori i plans urbanístics protegeixin a aquest efecte o hagin qualificat com a espai boscós, bosc, forestal, arbreda, àrees d'especial protecció o parc que s'ha de conservar i protegir o tancar, estiguin o no sotmesos a règim forestal especial.
- b) L'extracció d'àrids sense les corresponents autoritzacions.
- c) La perforació i l'extracció d'aigua sense les corresponents autoritzacions.
- d) Els abocaments no autoritzats d'aigües residuals sense depurar o de residus sòlids a excepció dels residus orgànics de l'explotació agrícola i ramadera.
- e) Actuacions que afectin negativament al sòl rústic d'especial protecció i, en particular, als espais protegits per la legislació específica o els instruments de l'ordenació del territori i els plans urbanístics en vigor.

- f) La destrucció o el deteriorament d'edificis o monuments històric-artístics o catalogats.
- g) La implantació de serveis propis del sòl urbà en sòl rústic sense la qualificació i la llicència preceptives.
- h) Obertura de camins que, no responen a les necessitats de la corresponent explotació agrària, forestal o ramadera, suposin un canvi en la destinació o en la naturalesa de la finques o unitats rústiques afectades, excepte en el cas de declaració d'utilitat pública.

Article 233

Infraccions urbanístiques molts greus, greus i lleus.

1. Les infraccions urbanístiques es classifiquen en molt greus, greus i lleus.

2. Són infraccions molt greus:

- a) Les infraccions tipificades com a greus que afectin a sòls ordenats com a sistemes generals o que estiguin qualificats com a sòl rústic subjecte a especial protecció o tinguin la consideració de domini públic conforme a la legislació sectorial corresponent o s'ubiquin en les zones de servitud o de protecció del mateix, així com a espais naturals declarats o catalogats, zones verdes, parcs, jardins, espais lliures, infraestructures i la resta de serveis per a dotacions.
- b) La destrucció de béns catalogats o declarats d'interès cultural en els termes de la legislació sobre el patrimoni històric, cultural i artístic, així com el patrimoni arquitectònic tradicional en sòl rústic.
- c) La realització d'actes de transmissió o d'ús i gaudi en contravenció del règim de protecció pública o de limitació en el preu de venda o lloguer a què estan subjectes els habitatges.
- d) La comissió d'una o més infraccions greus per persona a la que s'hagi imposat amb anterioritat una sanció ferm per haver comès alguna o algunes de les infraccions tipificades en aquesta Llei.
Quan, d'acord amb les circumstàncies del cas concret, el perill creat o el dany efectivament causat als interessos generals en qualsevol dels supòsits tipificats en les lletres anteriors tingués escassa transcendència, la infracció urbanística s'haurà de qualificar com a greu.

3. Són infraccions greus:

- a) Les que constitueixin incompliment de les normes sobre parcel·lació, ús del sòl, altura, superfície i volum edificable, densitat residencial i situació de les edificacions i ocupació permesa de la superfície de solars, parcel·les i unitats rústiques.
- b) L'execució, realització o 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 subjecte a llicència urbanística o altra aprovació o autorització administratives, s'executin sense la mateixa o contravenint les seves condicions, excepte que siguin de modificació o reforma i no precisin legalment de projecte tècnic, en aquest cas tindran la condició d'infracció lleu.
- c) La realització d'obres per a l'execució de la qual es requereixi legalment projecte tècnic subscript per facultatiu competent no emparades per llicència.
- d) Els usos no emparats per llicència i incompatibles amb l'ordenació territorial

i urbanística aplicable.

- e) Els incompliments en matèria de gestió o execució del planejament excepte que s'esmenin després del primer requeriment de l'Administració, en aquest cas es consideraran com a infraccions lleus.
 - f) En tot cas, els moviments de terres i extraccions en el subsòl no emparats per llicència o, en tot cas, qualificació o autorització de l'Administració competent quan procedeixi.
 - g) La col·locació d'articles de propaganda, abocaments d'escombraries o altres residus així com el dipòsit de materials que per ser aliens al paisatge natural o rural el deteriorin.
 - h) L'obstaculització de la tasca inspectora.
 - i) La comissió d'una o més infraccions lleus per persona a la que s'hagi imposat amb anterioritat una sanció ferm per haver comès alguna o algunes de les infraccions tipificades en aquesta Llei.
- Quan, d'acord amb les circumstàncies del cas concret, el perill creat o el dany efectivament causat als interessos generals en qualsevol dels supòsits tipificats en les lletres anteriors tingués escassa transcendència, la infracció urbanística s'haurà de qualificar com a lleu.

4. Són infraccions lleus:

- a) La realització d'actes propis de l'execució del planejament d'ordenació territorial i urbanística que, estant permesos per aquest, es dugui a terme sense comptar, o en disconformitat, amb el títol administratiu que, de conformitat amb aquesta Llei, hagi d'atorgar-los cobertura, excepte quan tinguin, d'acord amb els números anteriors, la consideració d'infraccions greus o molt greus.
- b) L'omissió, en les obres de construcció, edificació i urbanització, de la publicitat estàtica exigida per aquesta Llei o de la seva informació preceptiva, així com la inclusió en la mateixa d'informació falsa o disconforme amb la ordenació urbanística.
- c) Quantes altres infraccions estiguin específicament tipificades en aquesta Llei i no tinguin la consideració de greus o molt greus.

Secció 7ena

Determinació de la sanció consistent en multa

Article 234

Regla per a la determinació de la multa.

1. Les multes que es poden imposar per cometre infraccions urbanístiques són les següents:

- a) Infraccions lleus: multa des de 1.000 euros fins l'import que sigui superior d'entre els següents: 10.000 euros; 20% del valor de les obres, treballs, demolicions o instal·lacions, en el seu cas indegudament no realitzats, o del valor en venda dels terrenys en les parcel·lacions.
- b) Infraccions greus: multa des de 10.001 euros fins l'import que sigui superior d'entre els següents: 100.000 euros; 200% del valor de les obres, els treballs, les demolicions, en el seu cas indegudament no

realitzats, o les instal·lacions o del valor en venda dels terrenys en les parcel·lacions.

- c) Infraccions molt greus: multa des de 100.001 euros fins l'import que sigui superior d'entre els següents: 1.000.000 euros; 300% del valor de les obres, treballs, demolicions o instal·lacions executats o indegudament no executats o, en el seu cas, del valor en venda dels terrenys en les parcel·lacions o el cost de reposició dels béns i situacions al seu primitiu estat.

2. L'import de la multa es determinarà en cada cas en atenció al grau de responsabilitat i, en especial, el perill de dany o el dany efectiu causat als béns i valors tutelats per l'ordenació del territori i l'ordenació urbanística hagi estat o no pretès per l'infractor.

3. En cap cas la comissió de la infracció podrà suposar un benefici econòmic per a l'infractor. Quan la suma de la sanció imposada i del cost de les actuacions de reposició de les coses a l'estat originari resultés una xifra inferior a l'esmentat benefici, s'incrementarà la quantia de la multa en la diferència entre aquella i aquest.

En els casos en els quals la restauració de l'ordre urbanístic infringit no exigís cap actuació material ni existissin tercers perjudicats, la sanció que s'imposi a l'infractor no podrà ser inferior al benefici il·legalment obtingut.

4. En el cas d'obres, treballs, instal·lacions, el valor de l'obra executada o indegudament no executada es calcularà per l'Administració, previ informe tècnic i audiència de l'interessat, segons el valor en venda del bé immoble en que s'hagi produït la infracció en relació amb altres de similars característiques i emplaçament.

En el cas de parcel·lacions il·legals l'import de la multa en cap cas podrà ser inferior a la diferència entre el valor inicial i el de venda dels terrenys, unitats rústiques, parcel·les o solars corresponents, calculats, el primer d'acord amb la legislació general reguladora de la valoració del sòl, i el segon, en funció dels valors de mercat que es fixin per això per l'Administració, previ informe tècnic motivat i audiència a l'interessat.

5. Procedirà la reducció en un 80% de la multa imposada quan s'instés la legalització mitjançant llicència de l'actuació abans de la resolució del procediment, així com es restablís la realitat física alterada dins del termini establert per això.

6. Les multes que s'imposin als diferents responsables per una mateixa infracció tenen entre sí caràcter independent.

Secció 8ena **Competència i procediment**

Article 235 **Competència.**

1. La competència per iniciar i tramitar els procediments sancionadors i imposar les sancions correspon a:

a) Els batles, quan es tracti de procediments que tinguin per objecte infracció o infraccions per a les que estigui prevista la sanció de multa per import de fins a 100.000 euros, en els municipis que no excedeixin de 50.000 habitants, i de 500.000 euros, als municipis de més de 50.000 habitants.

b) L'òrgan del consell insular que sigui competent conforme a la seva legislació pròpia, en el cas de tots els restants procediments sancionadors.

2. La instrucció dels procediments sancionadors podrà dur-se a terme indistintament per un o un altre dels òrgans previstos en el número anterior. Formulada proposta de resolució i quan d'aquesta es desprengui la competència d'òrgan diferent al que hagi tramitat el procediment, s'acordarà la remissió de les actuacions al que resulti ser competent per raó de la quantia de la multa la imposició de la qual es proposi.

Article 236 **Procediment.**

1. Es tramitaran simultàniament els procediments de legalització i restauració i el sancionador incoats o que procedeixi incoar per uns mateixos fets.

2. La potestat sancionadora s'exercirà observant el procediment establert a l'efecte per la legislació general del procediment administratiu comú. El termini màxim en el que ha de notificar-se la resolució expressa del procediment sancionador serà 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. A efectes de l'exigència de la responsabilitat disciplinària dels titulars i membres d'òrgans administratius i funcionaris públics, la determinació del tipus d'infracció serà la que per a cada cas es prevegi en aquest Títol i la sanció es fixarà de conformitat amb la legislació de la funció pública pertinent.

Article 237 **Pagament i recaptació de les multes.**

El pagament de les multes imposades es realitzarà en metà·lic en les dependències de l'administració que correspongui, en el termini màxim de 30 dies, a comptar des del dia següent al de la notificació.

Transcorregut el termini sense que s'hagués efectuat el pagament voluntari de la multa, l'administració procedirà al cobrament per la via de constrenyiment.

Article 238 **Suspensió de l'execució de la multa.**

L'obligació de pagament de la multa se suspendrà si durant el termini legal per a la interposició del recurs procedent es garanteix l'import total d'aquella.

La garantia per obtenir la suspensió es prestarà segons sigui procedent, al municipi o al consell insular, bé en efectiu, bé en valors públics o mitjançant aval o fiança per l'import de la multa.

Article 239

Destinació de l'import de les multes imposades.

L'import de les multes imposades correspondrà sempre al municipi en el territori del qual s'hagin comès les infraccions urbanístiques, fins i tot si han estat imposades pel consell insular en procediments sancionadors instruïts per aquell i elevats a aquest per raó de la quantia de la multa proposada.

El municipi haurà de destinar-la a la conservació i ampliació del patrimoni municipal de sòl o a alguna de les finalitats institucionals pròpies d'aquest.

Això no obstant, el consell insular no abonarà al municipi l'import de les multes mentre no siguin fermes en via administrativa o judicial les resolucions en virtut de les quals hagin estat imposades.

Secció 9ena **Règim jurídic**

Article 240

Anul·lació de l'acte administratiu d'autorització.

1. Quan les infraccions urbanístiques es realitzin a l'emparament d'una llicència o ordre d'execució i d'acord amb les seves determinacions, no es podrà imposar cap sanció en la mesura que no es procedeixi a l'anul·lació de l'acte administratiu que les autoritza.

2. Si l'anul·lació de la llicència, autorització o ordre d'execució és conseqüència de l'anul·lació de l'instrument de planejament del que porti causa, no hi haurà lloc a la imposició de sancions als qui hagin actuat a l'emparament de les esmentades llicències o ordres tret que fossin els promotors del pla d'ordenació urbanística declarat nul i l'esmentada nul·litat fos conseqüència d'actuacions dels mateixos.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Manteniment de la classificació existent per a terrenys compresos a la zona litoral.

S'exceptuen del disposat en la lletra b) del número 1 de l'article 10 els terrenys que, compresos a la zona litoral determinada per l'esmentat precepte, estiguin classificats al temps d'entrada en vigor d'aquesta Llei com a sòl urbà urbanitzable en qualsevol de les seves categories.

Segona. Règim especial dels nuclis rurals tradicionals o preexistents.

1. Podran ser declarats i delimitats com nuclis rurals tradicionals els independents enclavats al sòl rústic que, tenint al temps d'entrada en vigor d'aquesta Llei una antiguitat superior a cinquanta anys, presentin un grau de consolidació per l'edificació dedicada a residència permanent superior a les dues terceres parts de la superfície delimitada.

Les superfícies ocupades per nuclis independents enclavats en sòl rústic que no reuneixin els requisits prescrits pel paràgraf anterior i, en tot cas, per aquells en els que predominin els horts o derivin de parcel·lacions il·legals hauran de ser classificades pel planejament d'ordenació urbanística com a sòl rústic i sòl urbanitzable, respectivament, per a la seva plena subjecció al règim urbanístic propi d'una i una altra classe de sòl.

2. En virtut de la seva declaració i delimitació els nuclis rurals tradicionals quedaran subjectes al règim especial següent:

- a) Els terrenys que quedin compresos en la delimitació tindran la condició de sòl urbà i les parcel·les la de solar als efectes exclusius de l'edificació conforme a les determinacions que estableixi el Pla general municipal, d'acord, en el seu cas, amb les de l'ordenació del territori.
- b) Els municipis podran aprovar projectes d'obres públiques ordinàries per a l'execució de les obres d'urbanització que, d'acord amb el que a l'efecte estableixin les instruccions aprovades amb aquest objecte específic pels consells insulars, s'estimin estrictament necessàries per condicionar el nucli corresponent sense alterar essencialment les seves característiques, ni el seu caràcter rural. Els propietaris de terrenys hauran de contribuir a l'execució d'aquests projectes amb el pagament de les quotes d'urbanització que s'estableixin en ocasió de la seva aprovació.

3. La declaració i delimitació dels nuclis rurals tradicionals haurà de fer-se, dins dels dotze mesos següents a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, per Acord plenari del corresponent consell insular a iniciativa i, en tot cas, prèvia audiència dels municipis afectats. La delimitació així efectuada tindrà caràcter definitiu, esgotant-se amb ella l'habilitació concedida en aquesta disposició. Per Decret del Govern de les Illes Balears i a iniciativa d'almenys un consell insular i concorrent causa justificada per això es podrà prorrogar per sis mesos el termini per a la declaració i delimitació dels nuclis rurals tradicionals.

Tercera. Superfícies mínimes per a l'ús d'habitatge unifamiliar en sòl rústic.

1. Als efectes del disposat en la lletra b.1) de l'apartat 1.1. de l'article 31 no podran ser minvades les superfícies que, sent superiors a les previstes en aquest precepte legal, estiguin exigides com a mínimes per a l'ús d'habitatge unifamiliar en sòl rústic comú i d'especial protecció per qualssevol normes, mesures o plans de la legislació de conservació de la naturalesa, instruments d'ordenació del territori o plans d'ordenació vigents al temps d'entrada en vigor d'aquesta Llei.

2. Quan a una unitat rústica que hagi de servir de suport a l'edificació conforme a l'article 31 siguin aplicables dues o més de les superfícies mínimes en aquest precepte previstes, serà exigible la resultant de l'aplicació de la regla proporcional que a l'efecte fixi el Pla general municipal.

En defecte de la regla proporcional prevista en el paràgraf anterior, la unitat rústica serà apta per servir de suport a l'edificació quan el resultat de la suma (S) de les superfícies de la mateixa subjectes a distintes superfícies mínimes sigui igual o major que la unitat:

$$S = a/A + b/B + c/C \dots$$

Essent (a) la part de la superfície total de la unitat rústica subjecta a la superfície mínima (A), (b) la part de la superfície total de la unitat subjecta a la superfície mínima (B), (c) la part de la superfície total de la unitat subjecta a la superfície mínima (C) i així successivament fins a esgotar la superfície total de la unitat rústica.

En tot cas s'aplicaran les següents regles:

a) Quan la part de la superfície de la unitat rústica corresponent estigui inclosa en zona en la que estigui prohibit o no estigui permès l'ús residencial, el quocient de la corresponent operació de divisió serà sempre zero.

b) L'edificabilitat i l'ocupació màxima aplicables seran les obtingudes de la suma dels resultats de l'aplicació a totes i cada una de les parts de la unitat rústica subjectes a diferents prescripcions al respecte. La resta de determinacions urbanístiques aplicables seran les que ho siguin als concrets terrenys on s'ubiqui la edificació.

c) L'edificació haurà de situar-se en els terrenys de la unitat rústica subjectes al règim urbanístic que impliqui una menor protecció.

Quarta. Actes de disposició que impliquin parcel·lació.

Les finques registrals situades en sòl rústic resultants d'actes dispositius de segregació efectuats o que s'efectuï n amb posterioritat a dia 1 d'agost de 1997 únicament tendran la consideració d'unitats rústiques susceptibles de servir de suport a actes d'edificació o construcció d'ús residencial conforme al que disposa l'article 31 quan els esmentats actes derivin de disposicions *mortis causa* a favor d'hereus o que siguin precisos per dur a terme la partició de béns per idèntica raó hereditària tindran i sempre que:

a) Superin la superfície mínima aplicable en consideració al seu número, segons la següent proporció: quan l'acte de disposició hagi donat o doni lloc a dues unitats rústiques, la que procedeixi d'entre les prescrites en la lletra b)

de l'apartat 1.1 de l'article 31; si ha donat o dóna lloc a tres, la doble de l'anterior; si ha donat o dóna lloc a quatre, la triple de la mateixa; i així successivament en idèntica progressió.

b) Hagin transcorregut menys de vint anys des de la darrera segregació, qualsevol que sigui la causa, quan la finca que hagi de ser objecte de nova segregació hagi resultat de disposicions *mortis causa* a favor d'hereus o d'operacions de partició entre aquests.

Totes les escriptures de segregació compreses en el supòsit definit en aquesta disposició i les seves inscripcions registrals hauran de fer esment, en la forma legalment procedent, de les limitacions en elles establertes.

Cinquena. Consideració legal de determinades operacions urbanístiques.

Formen part del procés de parcel·lació per al compliment dels principis d'equitativa distribució de beneficis i càrregues i de participació comunitària en les plusvàlues generades per l'acció pública urbanística, pel que els són, en conseqüència, d'aplicació totes quantes disposicions siguin aplicables a la reparcel·lació, incloses, en el seu cas, les de caràcter fiscal que prevegi la legislació corresponent:

- a) Les aportacions de finques o parcel·les originàries sense urbanitzar que facin els seus propietaris als agents urbanitzadors en els termes d'aquesta Llei per al desenvolupament de l'activitat d'execució de l'ordenació urbanística en el context d'un sistema d'execució privada.
- b) L'obtenció, pels esmentats propietaris, de solars resultants de l'esmentada execució com conseqüència de les aportacions realitzades a la mateixa.
- c) L'obtenció, per l'administració actuant en l'esmentada activitat d'execució, del sòl o de la quantitat en metà·lic equivalent al seu valor que procedeixi per les cessions establertes en aquesta Llei o convingudes per a la seva execució.

Sisena. La situació legal de fora d'ordenació.

1. Les construccions o edificacions i instal·lacions, així com els usos i activitats existents al temps de l'aprovació dels instruments d'ordenació del territori i els plans urbanístics que resultessin disconformes amb els mateixos, quedaran en la situació legal de fora d'ordenació.

2. Les Normes Urbanístiques Generals aprovades pel Govern de les Illes Balears i, en el marc de les mateixes, les Instruccions Insulars d'Ordenació Urbanística definiran el contingut de la situació legal a la qual es refereix el número anterior i, en particular, els actes constructius i els usos de que puguin ser susceptibles les corresponents construccions o edificacions i instal·lacions. L'anterior definició es particularitzarà per a les actuacions d'urbanització i subsegüent edificació a les unitats resultants executades de forma clandestina o il·legal en sòl rústic al marge de la legislació urbanística en vigor anteriorment a aquesta Llei o en contradicció amb ella, respecte de les que no sigui ja legalment possible, al temps de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, cap mesura de protecció de la legalitat i de restabliment de l'ordre infringit, i que l'instrument d'ordenació del territori i el planejament urbanístic determini com incompatibles amb el model urbanístic que s'adopti.

En defecte de les Normes i Instruccions previstes en el número anterior s'aplicaran a les instal·lacions, construccions i edificacions en situació de fora d'ordenació les següents regles:

1ª . Quan les instal·lacions, construccions i edificacions siguin totalment o majoritàriament incompatibles amb el planejament en vigor:

a) Només podran realitzar-se, amb caràcter general, les obres de reparació i conservació que exigeixi l'estricta conservació de l'habitabilitat o la utilització conforme a la destinació establerta. Llevat de les autoritzades amb caràcter excepcional conforme a la lletra següent, qualssevol altres obres seran il·legals i mai podran donar lloc a increment del valor de les expropiacions.

b) Excepcionalment podran autoritzar-se obres parcials i circumstancials de consolidació, quan no està prevista l'expropiació, demolició o desaparició com a conseqüència de la gestió de l'execució del planejament, segons procedeixi, en un termini de cinc anys, a partir de la data en la qual es pretengui realitzar-les. Tampoc aquestes obres podran donar lloc a increment del valor de l'expropiació.

En tot cas, es consideren totalment incompatibles amb la nova ordenació les instal·lacions, construccions i edificacions que ocupin sòl dotacional públic i impedeixin l'efectivitat de la seva destinació, així com les afectades en qualsevol forma per operacions de reforma o renovació interiors.

2ª . Quan les instal·lacions, construccions i edificacions no presentin el grau d'incompatibilitat a què es refereix la regla anterior, es podran autoritzar en elles les obres de millora o reforma que es determinin en el propi planejament en vigor.

3a. Fins tant es dictin les Normes Urbanístiques Generals a que fa referència el número anterior serà aplicable, en tot el que no contradigui aquesta Llei, la regulació continguda en la Llei del Parlament de les Illes Balears 8/1988 d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació, com a supletòria de l'establerta en aquesta disposició.

Setena. Actualització de la quantia de les multes.

1. S'habilita al Govern de les Illes Balears per a que reglamentàriament actualitzi la quantia de les multes previstes en aquesta Llei.

2. Transcorregut un any des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei o en l'última actualització reglamentària conforme al previst en el número anterior, els imports de les multes s'entendran automàtica i periòdicament actualitzats en la quantitat que resulti de l'aplicació de l'índex de preus de la construcció, mentre no es produeixi una nova actualització reglamentària.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Disposicions d'immediata aplicació.

1. Des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei seran d'aplicació immediata i directa les seves disposicions relatives a les condicions i els requisits dels

actes d'aprofitament i ús del sòl rústic, així com a la preceptivitat de la qualificació urbanística prèvia dels terrenys corresponents.

2. Això no obstant el disposat en el número anterior, durant el primer any de vigència d'aquesta Llei podran atorgar-se llicències:

a) Per a l'edificació en terrenys en els quals estigui permesa pel planejament d'ordenació urbanística en vigor, encara quan els esmentats terrenys no reuneixin les dimensions i característiques exigides per integrar unitats rústiques, sempre que el sol·licitant acrediti fefaentment la realització efectiva de despeses necessàries per a l'esmentada finalitat edificatòria anteriorment a l'entrada en vigor de la Llei i la impossibilitat real d'aconseguir una superfície que compleixi les dimensions de la unitat rústica mínima.

b) Per a la realització d'obres de reforma o ampliació en equipaments col·lectius o establiments industrials o dedicats a activitats terciàries preexistents en els que, incomplint-se algun dels requisits i condicions previstos en aquesta Llei, concórrin les següents circumstàncies:

1. No ser ja susceptibles de cap mesura de protecció o restabliment de la legalitat.

2. No superar l'ampliació prevista de la meitat de la superfície construïda existent, llevat previsió ja per l'autorització o llicència inicials d'una superfície major per a ulterior fase del procés productiu o de l'activitat a la qual l'establiment estigui destinat.

3. Seran regularitzables les actuacions urbanitzadores clandestines o il·legals executades en sòl rústic en contradicció o al marge de la legislació urbanística en vigor anteriorment a la Llei, sobre la base de la classificació dels terrenys com a sòl urbanitzable o, fins i tot, urbà consolidat i l'aplicació del pertinent règim urbanístic i l'execució de les obres oportunes.

En cap cas la regularització que es dugui a efecte eximirà els propietaris afectats ni de la seva obligació d'afrontar les càrregues legals i assumir les despeses d'urbanització, ni de la d'obtenir la preceptiva llicència per a la legalització de les edificacions.

4. Fins que els plans d'ordenació urbanística no s'adaptin a aquesta Llei, el règim urbanístic del subsòl serà el que resulti de l'ordenació per ells establerta.

5. Fins que es dictin les Normes urbanístiques generals a què fa referència l'apartat 2.1 del número 2 de l'article 63 d'aquesta Llei, per a tot el no previst en aquest precepte legal s'estarà al que estableix l'annex del Reglament de planejament aprovat per Reial Decret 2159/78, de 23 de juny, amb les adaptacions a la normativa sectorial que siguin pertinents.

Segona. Disposicions d'immediata aplicació sobre règim urbanístic del sòl i execució del planejament.

1. Des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei seran en tot cas d'aplicació íntegra, immediata i directa, qualsevol que sigui l'instrument de planejament que vigeixi i sense perjudici de la continuació de la seva vigència, els Títols I i IV d'aquesta Llei.

2. Als efectes del disposat en el número anterior, s'aplicaran les següents regles:

1ª . Classificació del sòl als efectes del seu règim urbanístic:

a) Tindrà la consideració de sòl urbà consolidat el que compleixi amb les condicions indicades en l'article 8.2 d'aquesta Llei, compti amb ordenació detallada que permeti l'edificació i no requereixi la delimitació d'unitats d'execució. La resta del sòl classificat com urbà a l'entrada en vigor d'aquesta Llei tindrà la consideració de sòl urbà consolidat.

Sense perjudici de l'aplicació directa del disposat en el paràgraf anterior, els municipis hauran de redactar una delimitació del sòl urbà consolidat que, després del tràmit d'informació pública pel termini de vint dies, haurà de ser aprovada pel consell insular. Si transcorreguts tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei no s'hagués produït encara l'anunci del període d'informació pública al·ludit, el consell insular podrà requerir al municipi corresponent perquè procedeixi a l'esmentat anunci en el termini d'un mes, transcorregut el qual sense efecte podrà substituir-ho en la formulació i tramitació de la pertinent delimitació.

L'acord d'aprovació de la delimitació del sòl urbà consolidat serà publicat al Butlletí Oficial de les Illes Balears i comunicat a la conselleria competent en matèria d'ordenació territorial i urbanística, junt amb un exemplar del document.

b) Es considerarà sòl urbanitzable el sòl classificat com sòl urbanitzable o apte per urbanitzar pel planejament d'ordenació urbanística.

c) El sòl classificat com a rústic pel planejament d'ordenació del territori i els plans urbanístics vigents al temps d'entrada en vigor d'aquesta Llei continuarà tenint l'esmentada condició.

2na. Règim de l'execució del planejament:

a) Les unitats d'execució ja delimitades en el moment d'entrada en vigor d'aquesta Llei s'equiparen a tots els efectes a les previstes en aquesta llei.

b) Els aprofitaments fixats pel planejament d'ordenació urbanística en vigor al moment d'entrada en vigor d'aquesta Llei en termes d'aprofitament tipus s'entendran establerts, a tots els efectes, en els d'aprofitament mig.

Tercera. Plans i instruments existents en el moment d'entrada en vigor d'aquesta Llei.

1. Tots els plans urbanístics i els instruments legals formulats per al seu desenvolupament i execució que, havent-se aprovat conforme a la legislació sobre el règim del sòl i ordenació urbana, general o autonòmica, vigent a la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei i que estiguessin en vigor o fossin executius en tal moment, conservaran la seva vigència i executivitat fins a la seva revisió o el seu total compliment o execució conforme a les previsions d'aquesta.

Els particulars podran promoure Plans Parcial o Especials d'Ordenació d'acord amb l'establert en aquesta Llei.

2. Això no obstant el disposat en el número anterior, els municipis podran formular i aprovar adaptacions dels plans i restants instruments, que podran ser totals o parcials. La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori, previ informe dels consells insulars, podrà aprovar instruccions orientatives sobre el contingut i abast de les esmentades adaptacions.

Quarta. Plans i instruments en curs d'execució.

1. Els plans d'ordenació urbanística i la resta d'instruments compresos en el número u de la disposició transitòria anterior que, al moment d'entrada en vigor d'aquesta Llei, estiguessin, a més, en situació legal i real d'execució i així s'acrediti davant el municipi dins dels tres mesos següents a l'entrada en vigor d'aquesta Llei mitjançant informe tècnic protocolitzat notarialment pel promotor o el responsable de l'activitat d'execució, acreditatiu de la situació d'aquesta en cada una de les unitats d'execució, amb precisió de les obres ja realitzades, les que estiguin en curs i les encara pendents de realització, podran continuar executant-se segons la legislació sobre el règim del sòl i ordenació urbana, general i autonòmica, vigent en el referit moment fins a la completa materialització de les seves previsions i llevat que es declari l'incompliment d'aquestes.

2. Dins dels dos mesos següents a la presentació de la documentació a la qual es refereix el paràgraf anterior, el batle, prèvia comprovació de la realitat i la resta d'actuacions que siguin procedents, resoldrà tenir o no per acreditada la situació d'en curs d'execució, publicarà la seva resolució al Butlletí Oficial de les Illes Balears i la comunicarà al consell insular. En el cas de no produir-se resolució expressa dins de termini, s'entendrà l'esmentada situació acreditada a tots els efectes i sense necessitat d'ulteriors tràmits.

La no presentació en termini de la documentació a què fa referència el paràgraf anterior determinarà la caducitat del Pla corresponent per determinació legal a tots els efectes i sense necessitat de cap resolució administrativa.

Els Plans que hagin estat declarats en execució per resolució expressa o presumpta segons el paràgraf primer podran continuar executant-se, fins a la completa materialització de les seves previsions dins dels terminis en ells establerts o, en el seu defecte, dels tres anys següents a l'entrada en vigor d'aquesta Llei en els termes disposats en el número 1.

3. L'incompliment ulterior de les previsions del Plans en situació d'execució es declararà previ procediment en el que s'escoltarà a tots els interessats, la resolució dels quals determinarà la caducitat del Pla corresponent als efectes de legitimar l'activitat d'execució.

Cinquena. Plans i instruments en curs d'aprovació en el moment d'entrada en vigor d'aquesta Llei.

1. Els procediments relatius als plans urbanístics i restants instruments formulats per al seu desenvolupament o execució en els que, en el moment d'entrada en vigor d'aquesta Llei, hagi recaigut ja aprovació inicial, continuaran tramitant-se conforme a l'ordenació dels esmentats procediments i de les competències administratives continguda en la legislació sobre règim del sòl i ordenació urbana, general i autonòmica, vigent en l'esmentat moment.

2. Les determinacions dels plans d'ordenació urbanística i restants instruments als quals es refereix el número anterior hauran d'ajustar-se plenament a aquesta Llei en allò que es refereix al règim urbanístic del sòl i l'activitat d'execució.

Sisena. Resta de plans i instruments.

Els procediments relatius als plans d'ordenació urbanística i restants instruments formulats per al seu desenvolupament o execució en el que, al moment d'entrada en vigor d'aquesta Llei, no ha recaigut encara l'acord al qual es refereix el número un de la disposició transitòria anterior hauran de tramitar-se i aprovar-se pel procediment i amb el contingut prescrits en aquesta Llei.

Setena. Adaptació dels plans i instruments a aquesta Llei.

Això no obstant el disposat en les disposicions transitòries anteriors, les persones o entitats habilitades o competents per formular o, en el seu cas, executar els plans d'ordenació urbanística i instruments pertinents per al seu desenvolupament o execució, podran promoure la seva adaptació a aquesta Llei des del moment d'entrada en vigor de la mateixa, amb independència del grau de tramitació o execució en la qual aquells es trobin.

Vuitena. Conservació d'urbanitzacions.

Les obres i els serveis d'urbanització la conservació de la qual es trobi encomanada, a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, a entitats urbanístiques amb tal finalitat o objecte continuaran sent conservades d'acord amb el mateix règim, sense que els sigui d'aplicació el disposat en aquesta Llei.

Novena. Legislació desplaçada i transitòriament aplicable amb caràcter supletori.

1. La present Llei desplaça íntegrament l'aplicació al territori de les Illes Balears dels preceptes vigents del Reial Decret 1346/1976 de 9 d'abril, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei sobre el règim del sòl i ordenació urbana, així com dels Reials Decrets Lleis 3/1980 de 14 de març, sobre promoció del sòl i agilització de la gestió urbanística, i 16/1981 de 16 d'octubre, sobre adaptació dels Plans Generals d'Ordenació.

2. Mentre no es produeixi el seu desplaçament pel desenvolupament reglamentari al qual es refereix la disposició final primera, continuaran aplicant-se al territori de les Illes Balears, supletòriament i en el que sigui compatible amb la present Llei, les següents disposicions:

- a) El Reial Decret 2159/1978 de 23 de juny, pel que s'aprova el Reglament de Planejament per al desenvolupament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana.
- b) El Reial Decret 3288/1978 de 25 d'agost, pel que s'aprova el Reglament de gestió urbanística.
- c) El Decret 1006/1966 de 7 d'abril, pel que s'aprova el Reglament de reparcel·lacions de sòl afectat per Plans d'Ordenació Urbana.
- d) El Reial Decret 1169/1978 de 2 de maig, sobre creació de societats urbanístiques per l'Estat, els organismes autònoms i les corporacions locals d'acord amb l'article 115 de la Llei del sòl, que resultarà igualment aplicable a l'administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears i els ens públics d'ella dependents.

DISPOSICION DEROGATÒRIA UNICA

1. Queden derogades les següents disposicions:

- a) La Llei del Parlament de les Illes Balears 8/1988 d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació, sense perjudici del que es determina el número 3 de la disposició addicional sisena.
- b) La Llei del Parlament de les Illes Balears 10/1989 de 2 de novembre de substitució del planejament urbanístic.
- c) La Llei del Parlament de les Illes Balears 10/1990 de 23 d'octubre de disciplina urbanística.
- d) La Llei del Parlament de les Illes Balears 1/1994 de 23 de març de condicions per a la reconstrucció en sòl urbanitzable d'edificis i instal·lacions afectades per obres públiques o declarades d'utilitat pública i executades pel sistema d'expropiació forçosa.
- e) La Llei del Parlament de les Illes Balears 6/1997 de 8 de juliol de sòl rústic.

2. Es deroguen igualment quantes altres disposicions de rang legal o reglamentari s'oposin o contradiguin en qualsevol altra forma el disposat en aquesta Llei.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Desenvolupament reglamentari.

S'autoritza al Govern de les Illes Balears a dictar quantes normes reglamentàries siguin precises per a la plena efectivitat d'aquesta Llei.

Segona. Entrada en vigor.

Aquesta Llei entrarà en vigor als vint dies de la seva íntegra publicació oficial.