

# ANTEPROYECTO DE LEY REGULADORA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN LAS ILLES BALEARS.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### I

Las características naturales de las Illes Balears sitúan en un primer plano el valor que posee el territorio y, en particular, el suelo, en tanto que recurso natural escaso, como soporte de los ecosistemas y de las actividades humanas. Dicho valor se halla incorporado en el propio orden constitucional, en los artículos 45 y 47, al referirse tanto al derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo personal como al derecho a disfrutar de una vivienda digna. En este sentido, es una responsabilidad ineludible para las instituciones de autogobierno de esta comunidad promover el ejercicio y disfrute de estos derechos, en el marco de aquellos valores superiores que proclama el artículo 9 del Estatuto de Autonomía: la libertad, la justicia, la igualdad y el progreso socioeconómico. Esta responsabilidad se reafirma en el hecho de que la competencia en materia de ordenación urbanística y vivienda la ejerce nuestra comunidad desde su origen y de forma exclusiva.

Sin duda existe en nuestra comunidad una especial sensibilización respecto de su territorio y de las actividades que en él se desarrollan. Ello es debido, en primer lugar, a que se trata de un patrimonio natural y cultural propio y necesario para mantener su calidad de vida, no solo en el futuro más inmediato sino en el de las próximas generaciones. Pero, en segundo lugar, por la importante imbricación que juega este recurso en la economía, principalmente en el turismo, del cual es una materia prima indispensable. De ahí el importante consenso social que existe en las islas en el desarrollo de una política sostenible y respetuosa con el medio ambiente. Consenso que se evidencia en la relevancia, no solo de las grandes decisiones políticas, sino también de todas y cada una de las decisiones que implican una utilización concreta de una porción de terreno.

Por otro lado, la conciencia acerca de la importancia del territorio como soporte de las actividades de los ciudadanos de las islas, determina la configuración de una política social y económica comprometida con el progreso y la solidaridad que, a su vez, es sensible a la fragilidad del medio físico donde debe desarrollarse. Este modelo de desarrollo sostenible se fundamenta, pues, en la utilización racional de los recursos naturales de forma que se permita su preservación y en el control del desarrollo urbanístico, que debe resultar armonizable no solo con la explotación de dichos recursos, sino también con la producción de recursos de carácter social que la propia sociedad puede darse.

Además del uso racional y sostenible de los recursos naturales, este modelo de desarrollo implica la conjunción del progreso social y económico con el principio de la solidaridad proclamado por el propio Estatuto de Autonomía en

su artículo 9. Esta conjunción se estructura en una doble vertiente. Por una parte, en la elaboración de políticas sociales y económicas que deben promover una mejora de la calidad de vida que alcance a todos los ciudadanos. El objetivo debe centrarse, pues, en la remoción de aquellos obstáculos que impiden el acceso a las condiciones vitales básicas para el desarrollo personal de cada uno. Por supuesto que, entre estas condiciones, se encuentra en un lugar prominente el derecho a disfrutar de una vivienda digna.

Por otra parte, la conjunción entre progreso social-económico y solidaridad cabe situarla desde la perspectiva de las desigualdades territoriales y, sobre todo, desde el punto de vista de las relaciones interinsulares. Resulta, pues, una obligación de los poderes públicos promover una política tendente al equilibrio interterritorial, no solo interinsular sino también entre las áreas con distinto nivel de desarrollo dentro de cada una de las islas. Ello sin perjuicio del hecho diferencial insular y de su opción en el desarrollo de un modelo social, económico y territorial propio, aunque perfectamente armonizable con el común de todas las islas.

Desde esta perspectiva, pues, esta ley culmina una evolución legislativa cuyo objetivo ha sido establecer las directrices políticas y facilitar los instrumentos precisos para lograr este modelo social y territorial que se ha expuesto. En este sentido, nace con la pretensión de lograr una ordenación urbanística que, por primera vez, esté completamente adaptada a la realidad social y económica de las islas. Esta pretensión se concreta en objetivos específicos que se desarrollan a lo largo de la ley.

En primer lugar, cabe situar la creación de unos instrumentos de ordenación urbanística propios, que culminan el modelo territorial configurado por los instrumentos de ordenación del territorio. Estos instrumentos son los que van a permitir considerar las peculiaridades propias de las islas, especialmente en lo que se refiere a la ordenación específica de las áreas turísticas y a la conservación y mejora del paisaje, el medio natural y urbano. Así mismo, la ley nace con vocación de ser un instrumento apropiado para facilitar el cambio de modelo territorial hacia la sostenibilidad y la contención de los crecimientos urbanísticos desarrollistas del pasado.

En segundo lugar, se ponen en manos de las administraciones públicas distintos instrumentos para posibilitar el desarrollo de una política de vivienda, estableciendo mecanismos de control del precio del suelo y fomentando la construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección oficial o de límites en el precio de venta o alquiler, tanto de promoción privada como pública.

Y, por último, se establecen distintos instrumentos para garantizar la conservación de nuestro patrimonio cultural, facilitando a su vez la intervención en aquellos núcleos especialmente degradados con el fin de proceder a su mejora y adecuación a los fines a los cuales se destinan.

## II

La presente ley supone un paso muy importante dentro de la evolución del ordenamiento de las Illes Balears desde su constitución en Comunidad Autónoma.

Las primeras medidas legales, a lo largo de la década de los años ochenta, y

dejando aparte, dada su importancia y desarrollo futuro, la ley 8/1987 de ordenación territorial de las Illes Balears, se centraron en las cuestiones de mayor apremio de la política urbanística, como la Ley 8/1988, de 1 de julio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación o la Ley 10/1989, de 2 de noviembre, de sustitución de planeamiento urbanístico municipal. Las adoptadas en la siguiente década abordan ya decididamente, las más nucleares del respeto de la ordenación urbanística. Entre estas, destacan sobre las demás la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección y la Ley 6/1997, de 8 de julio del suelo rústico de las Illes Balears.

No obstante, aún siendo abundante la producción legislativa en materia urbanística, la situación del ordenamiento jurídico autonómico resultante dista, al día de hoy, de poder considerarse satisfactoria. Las razones son varias:

Por de pronto, la pluralidad de normas autonómicas de objeto limitado o parcial, unida a la inestabilidad del ordenamiento jurídico general estatal, generada sobre todo a partir de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, han determinado una situación caracterizada por la suma de normas de diferente origen, tiempo, objeto, carácter y alcance. Ello ha supuesto la aparición de secuelas inevitables, mermando la facilidad y seguridad tanto del conocimiento mismo, como, consecuentemente, de la ejecución y aplicación del Derecho urbanístico, desincentivando, además, la actualización de los instrumentos urbanísticos, especialmente el planeamiento municipal.

Por otro lado, y aunque la expresada pluralidad normativa no presentara los inconvenientes mencionados, es claro que el proceso urbanístico padece en las Illes Balears a consecuencia de la falta de plasmación en una ley de una completa y coherente política autonómica. En lugar de ello, los distintos poderes públicos de la Comunidad Autónoma en sus diferentes instancias territoriales han debido formularla en su propio ámbito competencial, sin el auxilio de esta norma con vocación de globalidad.

A todo ello se suma la dificultad que representa la asimetría entre la evolución de la ordenación urbanística y la de la ordenación del territorio, que está logrando su perfeccionamiento al punto de estar, actualmente, en proceso la formulación y aprobación de los Planes Territoriales Insulares. Esta asimetría conlleva el riesgo de erosionar la eficacia del modelo territorial previsto en los instrumentos de ordenación del territorio, en tanto que depende, de forma ineludible para lograr sus objetivos, de la ordenación urbanística.

La necesidad de sintonización de estos dos sistemas de ordenación física adquiere mayor intensidad si cabe, si se consideran las necesidades de las políticas sectoriales, especialmente la turística, la medioambiental y la de infraestructuras.

En cualquier caso y por último, la reciente evolución del ordenamiento general estatal a partir de la citada Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, ha privado de su consistencia y viabilidad a la política legislativa llevada a cabo en la Comunidad Autónoma, al ser ésta una regulación centrada sobre todo en aspectos parciales que se asentaban sobre el fondo común proporcionado por el ordenamiento estatal. La indicada Sentencia, al declarar inconstitucional y nulo, fundamentalmente por razón competencial, la mayor parte del contenido dispositivo del texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana de 1992 recuperó como «texto urbanístico»

general de referencia el texto refundido de la misma Ley de 1976.

Como consecuencia también de dicha Sentencia, la legislación estatal pertinente en la materia –hoy contenida en la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones- ha quedado reconducida a la función de marco de la autonómica, propiamente urbanística. Se centra pues, aquella, en la fijación de las condiciones básicas del ejercicio del derecho de propiedad del suelo, el régimen de valoración de éste y determinados extremos de la expropiación, hasta la adaptación a la materia del sistema de responsabilidad patrimonial de la Administración pública. La constitucionalidad de la indicada Ley, con esta función, ha quedado establecida ya, en los términos fijados en sede interpretativa por la Sentencia 164/2001, de 11 de julio, del propio Tribunal Constitucional.

Quiere decirse, pues, que en la actualidad no solo están dadas las condiciones de clarificación del campo propio en el que la Comunidad Autónoma de las Illes Balears puede ejercer su plena competencia en materia de urbanismo, sino que tal ejercicio –para la definición de un sistema urbanístico propio completo- constituye una necesidad que el legislador está llamado a satisfacer.

La presente Ley traduce así el ejercicio de la competencia legislativa exclusiva que sobre la totalidad del urbanismo tiene asumida la Comunidad Autónoma de las Illes Balears conforme al apartado 3º del artículo 10 de su Estatuto de Autonomía. La regulación que contiene pretende, así, erigirse en la norma central y de referencia para la actividad urbanística, en coordinación con la de la ordenación del territorio, actualmente regulada por la Ley 14/2001, de 21 de diciembre. Regulación plena, acabada y completa de la materia conforme a las opciones propias adaptadas a las características específicas de las Illes Balears, pero inscrita en el marco que para ella dibuja la ya citada Ley estatal 6/1998, de régimen del suelo y valoraciones.

La entrada en vigor de esta Ley supone, pues, el desplazamiento de la legislación estatal urbanística en vigor para su aplicación exclusivamente con el carácter de Derecho supletorio.

La vocación de regulación completa del urbanismo asegura, además, la conexión adecuada con las normas sectoriales con relevancia urbanística, especialmente la turística y la medioambiental. Por otro lado, con ello se logra también una importante simplificación del panorama legislativo como consecuencia de la sustitución completa y consecuente derogación en bloque de cinco Leyes del Parlamento de las Illes Balears enumeradas en la disposición derogatoria única. Huelga ponderar el efecto beneficioso, por clarificador, que, en todos los órdenes, representa sin duda este efecto en el ordenamiento propio.

### III

La Ley delinea en su título preliminar las líneas definitorias de la regulación completa de la ordenación urbanística. La concepción de ésta regulación aparece marcada por dos notas clave: la primera hace referencia al carácter que le imprimen los valores y principios sentados en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución y los de solidaridad y equilibrio interterritorial sin perjuicio del hecho diferencial insular a que se refiere el artículo 58.5 del Estatuto de Autonomía; y la segunda a la configuración como actividad de desarrollo de la

ordenación de territorio, que en todo caso debe respetar.

De conformidad con la tradición del ordenamiento urbanístico y desde luego con el orden constitucional, la ordenación urbanística se califica como función pública, lo que quiere decir, responsabilidad indeclinable de los poderes públicos. Responsabilidad que se extiende tanto a la disposición, organización, dirección y control de la utilización del suelo (incluidos el subsuelo y el vuelo, así como, en lo necesario, el litoral) y a la ejecución de los procesos de transformación del suelo con la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

La calificación de la ordenación urbanística como función pública obliga a una delimitación clara de las esferas de actuación pública y privada acorde con las características específicas de la materia y los valores sociales de los tiempos;; deslinde de esferas que, de otro lado, tampoco constituye una novedad en el ordenamiento urbanístico, arrancando nada menos que de la Ley del suelo y ordenación urbana de 1956. De ahí la reserva en todo caso a las Administraciones públicas del núcleo de actividades relativas al ejercicio de la potestad de planeamiento y de aprobación de cualesquiera instrumentos de ejecución de la ordenación urbanística, así como de las que impliquen ejercicio de autoridad.

A partir de ese núcleo, se atribuye a los sujetos privados la posibilidad de iniciativa en el desarrollo de las actividades de ordenación urbanística y de suscripción con las Administraciones públicas de convenios urbanísticos para su participación en ellas. Además, se abre el campo de la ejecución del planeamiento urbanístico a la intervención de los sujetos privados. De esta forma se predetermina un deslinde de las esferas de actuación pública y privada en la ejecución del planeamiento.

La intervención de la iniciativa privada en el proceso urbanístico es independiente de la participación ciudadana en la ordenación urbanística, aunque guarde relación con ella. Esta participación, dada la naturaleza de la expresada ordenación y su trascendencia para la convivencia social, se diseña de la manera más amplia y generosa posible, a fin de hacer efectivo de esta manera el derecho fundamental a participar, incluso directamente, en los asuntos públicos proclamado en el artículo 23 de la Constitución y que tiene una específica traducción en el procedimiento de toma de decisiones administrativas en el artículo 105 de la misma norma fundamental.

## IV

El título primero del texto legal está dedicado al régimen urbanístico del suelo, cuya regulación, manteniéndose, desde luego, dentro del marco común determinado por las condiciones básicas garantizadoras de la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad establecidas en la Ley estatal 6/1998, de régimen del suelo y valoraciones, atiende especialmente a las características del territorio de las Illes Balears.

El título regula diferenciadamente, en todo caso, la clasificación del suelo y sus respectivos regímenes legales de la propiedad, el régimen urbanístico a que queda sujeto desde la Ley en todo caso el concreto suelo según su clasificación urbanística y, finalmente, el régimen propio de los actos de disposición sobre el suelo consistentes en su parcelación o reparcelación, cualquiera que sea la clasificación.

La clasificación del suelo se ordena sobre la base de las tres clases –urbano, urbanizable y rústico- previstas en la legislación estatal y también siguiendo ésta, las subdivide en categorías. Se trata de un aspecto muy importante, toda vez que de su juego depende la concreción última del régimen urbanístico de la propiedad a que quedan vinculados los terrenos concretos. De esta suerte la clase de suelo urbano se desglosa en las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado y la clase de suelo rústico en las de suelo rústico común y suelo rústico de especial protección.

La clasificación se reserva al planeamiento urbanístico municipal general, pero en concurrencia con la ordenación del territorio. Esta concurrencia implica tanto la posibilidad del establecimiento por los instrumentos de ordenación del territorio de determinaciones vinculantes y, por tanto, condicionantes de la clasificación municipal, como la reserva por la legislación de ordenación territorial a dichos instrumentos de la clasificación directa de suelo con plena eficacia urbanística.

Los criterios de la clasificación del suelo responden a los predeterminados con carácter general. La adscripción a la clase de suelo urbano depende de la realidad (legítima) que sea objeto de ordenación a través del planeamiento y, por tanto, de la urbanización real de los terrenos, es decir, su pertenencia a una trama urbana por efecto, bien de la ejecución correcta del planeamiento urbanístico inmediatamente anterior, bien del proceso urbanístico histórico.

La ulterior adscripción, dentro del suelo urbano, a las categorías de suelo consolidado y no consolidado depende, a su vez, del grado de consolidación de la urbanización determinante de la clasificación. La categoría de suelo urbano consolidado queda circunscrita a aquella parte de la clase de suelo que presente un grado de urbanización que se mueva dentro de los extremos de consolidación total por la urbanización (existencia de solares) y consolidación suficiente como para posibilitar la edificación mediante obras puramente accesorias de urbanización o simplemente completar las existentes. De ahí que todos los terrenos de suelo urbano que lo sean únicamente en virtud de la consolidación por la edificación, los que carezcan aún de la urbanización en grado suficiente para su adscripción a la anterior categoría y los que cuenten con una urbanización considerada obsoleta, deban quedar adscritos a la categoría de suelo no consolidado.

La adscripción de terrenos a la clase de suelo urbanizable es, a diferencia de la del urbano, una decisión de futuro respecto de un suelo que presenta aún las características propias del suelo no transformado por la mano de hombre. El criterio de clasificación es plenamente conforme con la legislación general en la medida en que juega necesariamente entre el resultado de la aplicación de los criterios correspondientes a la clase de suelo urbano y de suelo rústico. Es decir, sólo puede pertenecer y al mismo tiempo debe pertenecer a esta clase, el terreno que no ha sido adscrito a alguna de las otras dos. La formulación de este criterio obedece a las exigencias propias de la utilización racional del recurso natural escaso que es el suelo en el ámbito de la comunidad autónoma. Pues solo debe desarrollarse aquel suelo urbanizable que sea estrictamente necesario en cada momento y de acuerdo con el modelo global de ordenación territorial establecido.

En otro orden de cosas, el régimen estatutario de la propiedad del suelo determina que a cada clase de suelo corresponda un régimen de propiedad diferenciado, el cual se regula con escrupulosa observancia de las

condiciones básicas garantizadoras de la igualdad en el ejercicio reguladas en la Ley 6/1998. Lo novedoso del texto radica en la sistemática con la que regula los regímenes de la propiedad del suelo. Primero establece, diferenciadamente para los derechos y los deberes, el contenido general de la propiedad con independencia de la clasificación (contenido mínimo común) para después, y sobre esa base, ir determinando los contenidos complementarios que derivan de la clasificación concreta.

Por ello mismo procede en orden inverso a la lógica del proceso urbanístico: suelo rústico (el que está al margen de dicho proceso como tal), suelo urbanizable (el que, en todo caso, debe ser objeto del completo proceso urbanístico) y suelo urbano. Especial atención se presta al contenido de la propiedad en el suelo rústico, tradicionalmente descuidado en el ordenamiento urbanístico a pesar de su trascendencia para la preservación de un medio ambiente adecuado. El contenido que se define se alinea con la evolución que en la reciente legislación autonómica comparada ha experimentado el tratamiento del suelo rústico, que ha dejado de ser el ámbito puramente negativo en el que no se desarrolla proceso urbanístico, para pasar a ser un ámbito más del soporte físico de las actividades humanas no típicamente urbanas, sujeto por ello, en su caso, a un proceso urbanístico peculiar.

Aunque en el suelo rústico sea posible la edificación, las restricciones en cuanto a la unidad rústica apta para la edificación, que expresa la superficie que cumple las dimensiones y características legalmente requeridas, opera de modo diferente a los de parcela y solar en suelo urbanizable y urbano, que derivan de la lógica del proceso urbanístico, ausente en el suelo rústico.

El régimen urbanístico de esta clase de suelo descansa en la diferenciación de las categorías de suelo rústico común y suelo rústico de especial protección. Y se articula, por lo que hace a la primera categoría, sobre la diferenciación de usos y actos admitidos, prohibidos o excluidos y autorizables de forma condicionada.

La calificación urbanística, que es una decisión de atribución de aprovechamiento que implica ejercicio puntual y material de la potestad de planeamiento, se reserva al Consell Insular en correspondencia con la trascendencia supramunicipal de los actos y usos de mayor importancia e impacto en esta clase de suelo.

En la categoría de suelo rústico de especial protección el régimen urbanístico comporta una específica restricción de los actos de parcelación (sobre la base de una unidad rústica mínima diferenciada), pero también de los restantes actos y usos del suelo susceptibles de ser legitimados administrativamente. Éstos quedan reducidos a los que siendo compatibles con el régimen de especial protección, sean expresamente autorizados por la ordenación del territorio, urbanística o medioambiental y, además, obtengan la calificación urbanística previamente a la preceptiva licencia.

En el caso de la propiedad de suelo urbanizable, si este no cuenta con ordenación detallada, se le extiende, a grandes rasgos, el contenido urbanístico propio de la propiedad del suelo rústico común. Por el contrario, cuando cuente con la ordenación que legitime su transformación mediante la urbanización, así como si se trata de suelo urbano no consolidado, engloba los derechos y sus correlativos deberes relacionados justamente con la

ejecución del planeamiento mediante la urbanización y en último término la edificación. Pues es aquí donde el proceso urbanístico se despliega por completo, es decir, en sus dos fases de urbanización y edificación.

Así, una vez ordenado detalladamente, el suelo urbanizable queda sujeto a un régimen que comporta i) la definición de las condiciones del desarrollo urbanístico; ii) la afectación legal de los terrenos al cumplimiento de los deberes legales correspondientes con cumplimiento del principio de equidistribución de beneficios y cargas; iii) la atribución a los propietarios, en los términos legales, del aprovechamiento subjetivo correspondiente; y iv) la afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración en virtud de cesión obligatoria y gratuita a los destinos previstos por la Ley y el planeamiento.

En congruencia con la razón de ser de su clasificación como tal, en el suelo urbano consolidado el contenido del derecho de propiedad aparece referido exclusivamente a la fase final de ejecución del planeamiento, es decir, a la edificación, retro trayéndose a la de urbanización sólo en la medida en que falten algunos elementos accesorios de urbanización, necesarios para que la parcela adquiriera la correspondiente condición de solar.

El texto legal asume y utiliza las técnicas de la parcelación y la reparcelación tal y como éstas se han decantado históricamente en el ordenamiento urbanístico. Esto no quiere decir que su regulación no contenga precisiones e, incluso, innovaciones de diverso alcance, a las más significativas de las cuales debe hacerse alguna alusión.

Debe resaltarse, por su importancia, el concepto amplio de parcelación que se adopta. Parcelación es todo acto de disposición con relación a terrenos adscritos a cualquiera de las clases de suelo previstas en la Ley que, llevado a cabo de forma simultánea o sucesiva, tenga por resultado un número de fincas susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la propiedad mayor al existente con anterioridad. Dada la trascendencia de este tipo de actos en las Illes Balears, concretamente para la preservación de las características del mundo rural, quedan conceptuados como actos de uso del suelo. Ello supone que quedan sujetos al control administrativo previo de la licencia municipal, determinándose al efecto la nulidad de los que se lleven a cabo en contravención del régimen legal de la parcelación.

## V

Preocupación central en cuanto al desarrollo e integración de la ordenación urbanística sustantiva, a la que se dedica el título II, es el de la simplificación y flexibilización del sistema y sus instrumentos. Este objetivo se consigue por dos vías: primero descargando al planeamiento de contenidos impropios de la técnica de la planificación en sentido estricto y luego concentrando en una, las figuras de planeamiento general municipal, sin perjuicio de modular su contenido sustantivo y documental en función de la capacidad de gestión municipal, ligada a su tamaño.

Fruto de este planteamiento es la composición de la ordenación urbanística por tres piezas diferenciadas en el marco definido por la Ley y su reglamentación de desarrollo:

1ª. La integrada por las determinaciones sustantivas de ordenación urbanística directamente dispuestas por la Ley y, por tanto, de directa

aplicación desde ella. Dichas determinaciones pueden ser complementadas por las de orden técnico, de carácter, en su caso, meramente orientativo, y rango puramente reglamentario dictadas tanto por el Gobierno de las Illes Balears –las Normas Urbanísticas Generales- como por los Consells Insulars –las Instrucciones Insulares de Ordenación Urbanística-.

Estas determinaciones de ordenación urbanística de rango reglamentario y alcance diverso no se confunden con el desarrollo reglamentario general de la Ley, pues no persiguen tal desarrollo, es decir, no son instrumentos ejecutivos de la norma. Son decisiones técnicas de ordenación producidas en virtud de la remisión específica que a ella hace la norma legal. De hecho, uno de los objetivos perseguidos es la posibilidad de normalización de la ordenación urbanística a través del establecimiento, por las Instrucciones Insulares de Ordenación Urbanística, de modelos tipo de regulación, destinados a poder ser voluntariamente asumidos por los planes urbanísticos.

2ª . La formada por las Ordenanzas municipales de policía de la construcción, que se destacan a los efectos de hacerles incorporar todos los contenidos reguladores que sean independientes de la organización concreta de los usos del suelo y las actividades que comporten.

3ª . La que se identifica con el sistema de planeamiento propiamente dicho.

La regulación de los instrumentos de planeamiento se abre con la definición de las reglas generales que deben gobernar el ejercicio de la potestad de planeamiento, de las que se espera un efecto importante y beneficioso para la calidad de los procesos de toma de decisión correspondientes.

La ordenación general de cada uno de los términos municipales se reserva a una única figura, la del plan general municipal, que debe desarrollarse con arreglo a los principios de mínimo contenido necesario, adecuación a las características del Municipio y máxima simplicidad. El contenido del plan general municipal se articula por relación a la distinción capital entre ordenación estructural y ordenación detallada, ésta última preceptiva sólo en el suelo urbano consolidado. Con ello se pretende que la realización de operaciones de reforma interior o de renovación o rehabilitación urbanas, así como de actuaciones nuevas en suelo urbanizable, sean objeto del planeamiento de desarrollo, salvo en el caso de Municipios pequeños, en los que cabe concentrar legalmente la satisfacción de la necesidad y la demanda de nueva primera vivienda o residencia.

La expresada articulación del contenido del planeamiento general permite flexibilizar la actualización de la ordenación detallada mediante el planeamiento de desarrollo, trátase de plan parcial de ordenación en suelo urbanizable o de plan especial de reforma interior en suelo urbano no consolidado. Pues dicho planeamiento de desarrollo puede asumir, así, no sólo la función de mero desarrollo, sino también la de modificación de la ordenación detallada contenida en el plan general municipal. Pues en tal caso no estará propiamente modificando un instrumento de rango superior, sino determinaciones sustantivas de ordenación materialmente de desarrollo aunque contenidas formalmente en aquel instrumento de planeamiento general.

La distribución de competencias para la formulación, tramitación y aprobación del planeamiento es sin duda cuestión clave. Esto es especialmente cierto en las Illes Balears por razón de la organización territorial interna que define su Estatuto de Autonomía, pero la dificultad que comporta la referida distribución

aparece notablemente mitigada por virtud de la completa descentralización del urbanismo en el doble escalón insular y municipal; doble escalón cuyas piezas gozan por igual de la misma autonomía local garantizada desde la Constitución.

La distribución competencial es sólo, pues, entre el correspondiente Consell Insular y los Municipios de la isla. Y a éstos se atribuye, con solución netamente municipalista:

a) La formulación y la entera tramitación con carácter general de todos los proyectos de planeamiento.

b) La aprobación definitiva, previo informe del Consell Insular, de todas las figuras del planeamiento de desarrollo.

De esta suerte, a los Consells Insulars corresponde, aparte la aprobación inicial y definitiva del planeamiento especial de ámbito supramunicipal, la aprobación definitiva de los planes generales municipales de primera formulación y de la de la modificación o revisión de la ordenación estructural por ellos establecida, así como la de los planes especiales de ámbito municipal cuyo objeto desborde el interés municipal o que afecten a la ordenación estructural del planeamiento general.

Del procedimiento de aprobación del planeamiento, que responde a las características tradicionales, merece destacarse:

- La introducción de la figura de los estudios previos, al servicio de la coordinación interadministrativa en la organización territorial de los intereses públicos.

- La cuidadosa regulación de la iniciación del procedimiento, con distinción entre la producida a solicitud de una Administración o persona interesada y de oficio.

- La clarificación de la insegura cuestión acerca de la repetición del trámite de información pública como consecuencia del contenido del acuerdo de aprobación provisional, quedando limitada dicha procedencia al supuesto de modificación de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

- La diferenciación de los conceptos de modificación y de revisión del planeamiento.

Finalmente, la innovación más digna de mención en cuanto a los efectos derivados de la aprobación y publicación del planeamiento es la creación de un registro administrativo insular de planeamiento urbanístico, interconectado con los demás insulares para formar así el registro autonómico. Con ello no solo se hará efectivo el principio de publicidad de dicho planeamiento, sino que, además, se podrá solventar el problema que, desde el punto de vista del ciudadano en general, produce la simple publicación en el Boletín Oficial de las normas urbanísticas

## VI

Al servicio de la intervención pública en el mercado de suelo se ponen, en el título III, los siguientes instrumentos: los patrimonios públicos de suelo, los derechos de superficie y los derechos de tanteo y retracto.

Lo novedoso reside aquí no en los instrumentos sino la decisión de su empleo y el régimen que se establece para su manejo y utilización.

El patrimonio de suelo se pone a disposición de las tres instancias de la organización territorial de las Illes Balears, pero en la municipal y la insular su existencia es preceptiva. Se trata en todos los casos de un patrimonio específico, separado, finalista y permanentemente retroalimentado desde su misma gestión.

Como es lógico los patrimonios municipal e insular constituyen las piezas fundamentales del sistema. Debe resaltarse, en este sentido, el énfasis de que se dota a dos de sus finalidades: la facilitación de la ejecución de la ordenación del territorio y la urbanística en lo que a la preservación del suelo rústico del proceso urbanizador y edificatorio se refiere, de un lado, y la garantía de la disposición o, en su caso, oferta de suelo para la construcción de viviendas de promoción pública o de protección pública o con limitación del precio en venta o alquiler, de otro.

En coherencia con el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, se habilita a las Administraciones territoriales de la Comunidad Autónoma para constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes de aquellos patrimonios con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o limitación del precio en venta o alquiler.

Se atribuyen a estas mismas Administraciones, además, los derechos de tanteo y retracto con la finalidad de contribuir a la transparencia y disciplina del régimen de promoción o protección públicas de la vivienda y de las resultantes de operaciones de rehabilitación apoyada con fondos públicos, además de contribuir a la gestión de los correspondientes patrimonios públicos de suelo y salvaguardar las características del suelo rústico frente a parcelaciones indebidas o improcedentes.

## VII

La ejecución del planeamiento, regulada en el título IV, constituye obviamente pieza capital en la economía del sistema legal. Su regulación pretende evitar desde luego toda solución de continuidad que inevitablemente derivaría de una radical innovación en este terreno, pero sin renunciar desde luego a la incorporación de aquéllas novedades ya asumidas por otros legisladores autonómicos

La determinación precisa y clara de los presupuestos legales inexcusables para que pueda desarrollarse legítimamente la actividad de ejecución forma, junto con la determinación del contenido de ésta y el deslinde de las esferas privada y pública de actuación dentro de la función pública urbanística, la base misma de la regulación legal.

La actividad de ejecución es, por de pronto, una actividad programada. Su programación puede ser tanto para la más pronta realización de las previsiones de la ordenación, como para su escalonamiento en el tiempo, y estar establecida ya en el planeamiento urbanístico a ejecutar o serlo con ocasión de su ejecución.

A este efecto, el planeamiento general, cuando opte por una programación que difiera en el tiempo el desarrollo urbanístico, puede establecer al efecto,

en el marco desde luego de la ordenación del territorio y para la edificación, incluso techos máximos anuales de nueva edificación o ampliación de la existente por relación a la capacidad de alojamiento total del Municipio.

En otro orden de cosas, la configuración legal de la entera actividad urbanística como función pública no es, de acuerdo con el artículo 4 de la Ley estatal 6/1998 y la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001 incompatible con el deslinde en su seno de sendas esferas, pública y privada, de actuación.

A la Administración pública le corresponde, en todo caso, la dirección, la vigilancia, el control y, por supuesto, la intervención, así como la adopción de cuantas decisiones comporten el ejercicio de autoridad o poder públicos. Pero la realización misma de las actuaciones puede quedar perfectamente encomendada a sujetos privados, que llevan a cabo, así, tareas materialmente públicas. De ahí la siguiente doble distinción legal:

a) Las actuaciones edificatorias, que por razones obvias solo pueden ser llevadas a cabo por quienes sean titulares de derechos sobre las superficies susceptibles de servir de soporte a los actos edificatorios.

b) Las actuaciones urbanizadoras, que pueden ser desarrolladas tanto en régimen público como privado de gestión. De esta suerte, cuando de tales actuaciones se trata, solo hay actividad administrativa de ejecución propiamente dicha desde que, en aplicación del deslinde legal de las esferas pública y privada, se determina en el caso concreto el régimen privado de gestión y se fija el correspondiente sistema de actuación. A partir de ahí, se está ante una actividad privada que materialmente cumple una función pública bajo la dirección, inspección, vigilancia y control de la Administración urbanística competente.

Cierran la lógica del deslinde de esferas de actuación, las reglas de elección de los sistemas de actuación, gozando de preferencia el sistema de concierto, es decir, el régimen privado de ejecución, razón por la que la elección de cualquiera de los sistemas públicos de actuación y, en especial, el de expropiación depende de su motivación en razones de interés público.

En el régimen privado de ejecución existe un solo sistema de actuación, el de concierto, pero adopta diversa configuración según quien haya ejercitado la iniciativa. Esta iniciativa se reserva, en unos u otros términos, a los propietarios de los terrenos afectados por la actuación prevista como mínimo hasta el cumplimiento de tres meses desde que, vencido el primer año desde la aprobación del plan, se publique la decisión municipal de iniciar la ejecución en el sector o unidad de que se trate. Solo desde el día siguiente al de finalización de este último plazo puede ser ejercida la iniciativa por cualquier persona, sea o no propietaria de suelo.

Formalizada la iniciativa por propietarios y estimada ésta por el Municipio, el sistema adopta la forma de concierto por compensación, pudiendo llevarse a cabo la ejecución bien por el propietario único sin más, bien mediante la constitución de una Junta de Compensación o de una sociedad mercantil en cuyo capital participen los propietarios de la totalidad de los terrenos afectados.

La formulación de iniciativa que no requiera la acreditación de la condición de propietario, da lugar a la apertura de un periodo de información pública cuya finalidad es múltiple, pero que abre la posibilidad a la presentación de alternativas conforme al principio de libre competencia. Este supuesto es el

que da lugar a la matizada y prudente incorporación al sistema legal de ejecución de la figura del «urbanizador» que, si bien considerada normalmente como novedosa, tiene antecedentes que se remontan a la Ley del suelo y ordenación urbana de 1956.

En cuanto a la ejecución de los sistemas generales, su lógica misma obliga a prever fórmulas de ejecución al margen de los procedimientos normales de desarrollo de la actividad de ejecución. En este caso se plantea, no solo cómo se realizan las obras, sino cómo se obtienen los terrenos correspondientes; obtención que debe producirse mediante expropiación u ocupación directa.

Cuando no deba operarse sobre la base de la delimitación de unidades de ejecución, ésta debe llevarse a cabo mediante obras públicas ordinarias, de conformidad con la legislación aplicable por razón de la Administración pública actuante, normalmente la municipal.

Dos son los problemas específicos que esta opción plantea. De un lado, el de la obtención del suelo destinado a dotaciones públicas, para hacer efectivo aquí también el régimen legal de la propiedad del suelo. Al efecto, tres son los procedimientos previstos: la cesión gratuita caso a caso o resultante de reparcelación; la cesión en virtud de convenio urbanístico de fijación del alcance de los deberes de los propietarios; y la expropiación, en último término. De otro lado, el de la repercusión a los propietarios del coste de las obras que les benefician especialmente, para el que la Ley habilita expresamente la posibilidad de obtenerlo a través de cuotas de urbanización.

Problema distinto y específico, pero de gran trascendencia, es el de las áreas territoriales en las que el planeamiento urbanístico prevea la realización de operaciones complejas, que requieran la acción concurrente de varias Administraciones. Para su adecuada solución la Ley ofrece un marco de integración de las políticas y técnicas urbanísticas y sectoriales y, por tanto, la cooperación y coordinación de las distintas Administraciones, así como la colaboración entre éstas y la iniciativa privada. A este fin sirve la figura de las áreas de gestión integrada.

Por otra parte, el aseguramiento del cumplimiento de la función social de la propiedad del suelo cuando de la ejecución inmediata del planeamiento para la satisfacción de la necesidad de vivienda de primera residencia se refiere, siempre ha constituido un punto débil del ordenamiento urbanístico. Dado que, históricamente, las técnicas puestas a disposición del expresado fin no han obtenido los frutos esperados, se ha procedido a la incorporación de la novedosa técnica de la sustitución del propietario incumplidor, por un adjudicatario que se comprometa a la edificación omitida. Esta incorporación se hace con todo rigor e introduciendo las debidas garantías de la posición del propietario: el juego de la técnica se inicia mediante la previsión por el planeamiento del deber de edificar en plazo máximo para la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección oficial o que implique la limitación del precio en venta o alquiler.

Con todo, el proceso urbanístico desencadenado por la ejecución de cada plan no termina con la urbanización prevista y la edificación de los solares y, en su caso, las parcelas, así como, si procede, las unidades rústicas.

La urbanización, que siempre tiene destino público, precisa ser conservada, por lo que ha de ser el resultado de la transición desde la obra pública realizada por Administración distinta de la municipal o, en su caso, la obra privada con destino público, a la situación de dominio público municipal

gestionado por la Corporación municipal. La seguridad sobre el régimen de la conservación de la urbanización se consigue mediante la imposición de la recepción formal de las obras por el Municipio y la regulación precisa de tal recepción. Hasta ese momento el deber de conservación pesa sobre quien haya ejecutado las obras, y a partir del mismo pasa a corresponder al Municipio, directamente o a través de entidad urbanística de conservación en los supuestos de asunción voluntaria de ésta, o de imposición por el planeamiento en ámbitos o unidades de ejecución, en función del carácter aislado de las actuaciones urbanizadoras.

Por otro lado, la edificación o construcción, una vez concluida, pasa a ser el continente de los usos y actividades previstos. Su mantenimiento en condiciones de utilización es cuestión que importa, pues, a dicha ordenación y no solo a la legislación sectorial de la edificación. A este efecto, se determina el contenido y el alcance de los deberes de conservación y rehabilitación, cuyo contenido normal se cuantifica por relación al límite consistente en la mitad del valor de una construcción de similares características. La superación de este límite podrá conllevar, por lo demás, la aportación de ayudas con el objetivo de compensar al propietario por el exceso.

No obstante, la situación de las edificaciones, puesta en relación con las necesidades de vivienda, así como, en su caso, las exigencias de revitalización de áreas urbanas o de uso predominantemente turístico, pueden reclamar operaciones de mayor envergadura que rebasen, desde luego, la óptica de inmuebles concretos. Para abordar este tipo de operaciones se establece una regulación para las áreas de reconversión territorial, cuya delimitación comporta en todo caso la recategorización del suelo urbano como no consolidado y cuya aprobación tiene como efecto la declaración de urgencia en la ocupación de los bienes correspondientes, el otorgamiento a la Administración actuante de los derechos de tanteo y retracto en los términos de la ley y la declaración de situación de ejecución por sustitución.

La experiencia ha demostrado, con motivo de la aplicación de la institución de la ruina urbanística, la dificultad de la determinación, respecto de un inmueble en un concreto estado, si éste resultado es imputable o no al incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación. Por ello se introduce la figura novedosa, que cuenta ya con precedentes en otras Comunidades Autónomas, de la inspección técnica periódica de construcciones y edificaciones. Se trata de una inspección quinquenal que, para facilitar en la mayor medida posible su realización, se descarga en los propios propietarios, a los cuales se impone la obligación de encomendarla a una entidad de control de calidad de la edificación o a un técnico facultativo competente.

La regulación de la ruina urbanística se beneficia de la técnica de la inspección periódica de las edificaciones y construcciones, pues solo procede su declaración si queda acreditado que el coste de puesta del inmueble en condiciones de uso normal no es resultado del incumplimiento de las recomendaciones de los informes emitidos con motivo de las correspondientes inspecciones periódicas.

## VIII

La expropiación forzosa es una institución regulada, en cuanto tal, por la legislación estatal. El título V de esta Ley, referido a su juego por razón

urbanística, se atiende, conforme a la doctrina del tribunal Constitucional, a los aspectos en que su aplicación en el campo del urbanismo presenta peculiaridades únicamente abordables desde la perspectiva de éste. Se concretan así, por de pronto, los supuestos concretos de aplicación de la institución; el pago del justiprecio en especie, es decir, mediante la adjudicación de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente; el procedimiento de tasación conjunta, la declaración de urgencia en la ocupación y las bonificaciones en caso de avenencia, es decir, de fijación del justiprecio por mutuo acuerdo.

Pero, además, y esto es lo más destacable, se crea -en el plano organizativo y en la línea de muchas otras Comunidades Autónomas- el Jurado de Expropiación con una composición acomodada a la organización territorial de la Comunidad Autónoma. Este órgano autonómico, dotado obviamente de autonomía funcional y competencia resolutoria definitiva, ha de actuar en los supuestos en que la Administración expropiante sea la de la Comunidad Autónoma, un Consell Insular o un Municipio.

## IX

El último título de la Ley está dedicado a las diferentes dimensiones que presenta la disciplina urbanística, pieza de cierre fundamental en el sistema legal urbanístico.

La disciplina urbanística, en cuya regulación se ha procurado respetar la obra legislativa autonómica previa, abarca el ejercicio irrenunciable de todas las potestades de intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, la inspección de dichos actos y de cualesquiera que impliquen la transformación o el uso del suelo natural o construido, la protección de la ordenación territorial y urbanística y el restablecimiento del orden infringido, y la sanción de las infracciones urbanísticas.

Se articula, esta materia, sobre la base de la competencia concurrente, aunque no coextensa, de los Municipios y de los Consells Insulares, habilitándose para la creación, en el ámbito de estos, de un consorcio de ambas instancias territoriales para el ejercicio a través de él, de las respectivas competencias; solución ésta que se considera sumamente aconsejable, pero cuya realidad ha de dejarse a la voluntad de las Administraciones interesadas.

Para asegurar la efectividad de la disciplina urbanística, se hace especial hincapié en la inspección como función y tarea activa indispensable para detectar a tiempo y corregir de raíz los problemas a fin de evitar en la mayor medida posible el recurso a medidas de carácter represivo. Particular atención se dedica a la dotación personal de la inspección, cuidándose de otorgar al mismo la condición de autoridad en el ejercicio de sus funciones propias.

A efectos del control preventivo de los actos de edificación, construcción y uso del suelo se establece una regulación general de las licencias urbanísticas para asegurar unas reglas comunes a los procedimientos de otorgamiento de éstas, así como para ofrecer una solución a los problemas que plantea la concurrencia de la licencia urbanística municipal con otras autorizaciones o trámites preceptivos.

Respecto de la licencia de obras, se mantiene el sistema de listado

enunciativo de las operaciones y los actos sujetos a ella. El procedimiento para su otorgamiento se diseña de manera que quede garantizada una ordenación común en toda la Comunidad Autónoma, que permita, sin embargo, las modulaciones municipales adecuadas a la capacidad de gestión de cada Municipio.

En el importante aspecto de la documentación técnica precisa para integrar debidamente la pertinente solicitud, se efectúa una regulación que, cumpliendo las exigencias de la legislación general, mantiene la distinción tradicional en el ámbito local, entre la requerida para obras mayores y obras menores.

Detenida atención se dedica también al contenido de las licencias municipales, en particular por lo que hace a los plazos de comienzo, suspensión y terminación de las obras; todo ello, a efectos de precisar, en aras de la seguridad jurídica, el juego de la caducidad respecto de dichas licencias. Novedad destacable es la previsión de la posibilidad de la expedición, en determinados supuestos y en los términos y con el alcance especificados en el texto legal, de licencias parciales y sujetas a condición; previsión que se introduce para agilizar el control urbanístico preventivo en casos de notable complejidad.

También en el caso de la licencia de usos y actividad se procede mediante la enumeración de los actos y las actividades sujetos a ella, cuya regulación es más escueta, dado que se apoya en el modelo de la licencia de obras.

La segunda novedad que presenta el texto legal, ésta de mucha trascendencia, es la relativa al control preventivo de las operaciones, los actos, los usos y las actividades promovidos por las Administraciones estatal, autonómica e insular. Pues el control mediante licencia se sustituye por el denominado trámite de consulta, que es más acorde con el tráfico interadministrativo, ya que lo que está en juego en él, es el ejercicio de competencias al servicio de los correspondientes intereses públicos. En todos los supuestos subsumibles en los determinados legalmente, en efecto, la Administración no municipal debe someter su proyecto a consulta del Municipio correspondiente, consulta que ha de versar exclusivamente sobre la adecuación a la ordenación urbanística aplicable. Cuando no se llegue a un acuerdo, la Administración no municipal podrá decidir la ejecución señalando los motivos concretos que han impedido la conformidad y acordar, cuando proceda, la suspensión, para su innovación, del instrumento de ordenación del territorio y el plan urbanístico en vigor.

El control del respeto de la ordenación territorial y urbanística no se agota en la técnica de la autorización, operando paralelamente la del dictado de órdenes. Tradicionalmente descuidada su regulación, la Ley se preocupa por definir los supuestos en que procede su dictado; determinar su alcance; precisar su contenido; y fijar los principios de su régimen, es decir, los de igualdad, proporcionalidad, congruencia con los fines perseguidos y menor restricción posible de la esfera de los particulares.

En lo que se refiere al diseño de las medidas de protección de la legalidad urbanística, este responde al ya establecido por la legislación de las Illes Balears con los perfeccionamientos técnicos que se han estimado imprescindibles.

Es de destacar la previsión de la imposición de multas coercitivas para

lograr el cumplimiento de las medidas consistentes en la suspensión de obras o instalaciones o la prohibición provisional de usos, sin perjuicio del juego igualmente de los restantes medios de ejecución forzosa. Y también la disposición conforme a la cual la innovación de la ordenación territorial y urbanística ni implica sin más la legalización de actuaciones irregulares o amparadas en licencias u órdenes ilegales, ni –cuando lleve a cabo la legalización- puede implicar lesión de los valores y bienes constitucionales concretados en la propia Ley.

La resolución del procedimiento de protección de la legalidad urbanística debe precisar las operaciones de restauración de la efectividad de la ordenación territorial y urbanística que considere necesaria

Por otro lado, el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística sigue estando sujeto a plazo máximo y éste continúa fijado en ocho años, precisándose tanto los actos para los que no rige tal plazo (siendo posible el ejercicio de la potestad en todo tiempo), como la colocación en todo caso de las edificaciones, construcciones o instalaciones en la situación legal de fuera de ordenación, con las consecuencias consiguientes.

Se dota de mayor coherencia, en el terreno sancionador, con respecto a las garantías constitucionales y legales decantadas, por relación al modelo de las penales, por una muy abundante y clara doctrina constitucional y jurisprudencia contencioso-administrativa. Por ello, además de la definición de la infracción urbanística, se cuida la determinación de los tipos y las clases de infracciones (incorporando la distinción tripartita en leves, graves y muy graves).

Se tipifican asimismo las sanciones, con diferenciación de la principal (la multa y la expropiación-sanción) y las accesorias (prohibición temporal del ejercicio de derecho de iniciativa para la atribución de la actividad de ejecución en unidades de ejecución y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a éstas, formuladas por propietarios o terceros). Se contempla, además, entre otros aspectos, la publicación en todo caso de la resolución sancionadora como medida ejemplificadora.

Se generaliza la necesidad de obtener una cédula como requisito para poder realizar la acometida a los diversos servicios, con lo que, no solo se consigue garantizar la habitabilidad de viviendas y locales, sino también, establecer un sistema adicional de control de la legalidad urbanística.

## X

Las disposiciones adicionales de la Ley abordan cuestiones específicas que se ha estimado inadecuado incluir en el cuerpo general dispositivo, en general por tener difícil o cuando menos problemático encaje sistemático en él.

Entre las expresadas cuestiones merecen ser destacadas las relativas al mantenimiento de la clasificación existente para terrenos comprendidos en la zona litoral, el tratamiento especial de que se entienden merecedores los núcleos tradicionales o preexistentes, las superficies mínimas para el uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico, el régimen peculiar de la parcelación según traiga causa de disposiciones inter vivos o mortis causa y la situación legal de fuera de ordenación.

Las disposiciones transitorias se diseñan, por último, en términos que permitan un tránsito adecuado hacia la plena efectividad del texto legal y

graduando por ello ese tránsito mediante la diferenciación de la inmediata y directa aplicación de algunas disposiciones y la aplicación diferida resultante de la conservación del planeamiento ya vigente. Como es obvio, la conservación de la vigencia del planeamiento existente no impide el mandato de su adaptación a la ley en el plazo fijado al efecto.

## TITULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

### **Artículo 1. Objeto de la Ley.**

1. Esta Ley regula la ordenación urbanística en las Illes Balears de acuerdo con los artículos 10.3 y 39.8 del Estatuto de Autonomía de éstas.

2. La ordenación urbanística es una función pública que comprende:

a) La disposición, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como del mar en cuanto sea necesario para el adecuado tratamiento del litoral.

La ordenación del suelo incluye siempre la del subsuelo y el vuelo.

b) La determinación, programación, dirección y control, así como, en su caso, la ejecución, de los procesos de transformación del suelo para su aprovechamiento urbanístico, mediante la urbanización o cualquiera de las restantes formas de actuación urbanística previstas en esta Ley y la edificación y construcción.

3. La ordenación urbanística:

a) Desarrolla y, en todo caso, respeta las determinaciones de la ordenación del territorio establecidas en la Ley reguladora de ésta y en las directrices y restantes instrumentos aprobados conforme a la misma.

b) Se rige por los principios establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución, así como el de solidaridad y equilibrio interterritorial sin perjuicio del hecho diferencial insular proclamado en el artículo 58.5 del Estatuto de Autonomía.

La ordenación urbanística municipal ha de tener en todo caso la isla como marco de referencia.

### **Artículo 2. Contenido competencial de la ordenación urbanística.**

La ordenación urbanística comprende las siguientes competencias:

a) Determinación de la forma de gestión de la actividad administrativa.

b) Formulación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico y de ejecución de éste.

c) Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

d) Control del uso del suelo y de la edificación y construcción.

e) Dirección y control de la urbanización y de las restantes formas de transformación del suelo mediante actuaciones urbanísticas, así como, en su caso, su ejecución.

f) Protección de la legalidad y sanción de las infracciones.

g) Intervención en el mercado del suelo natural y construido.

h) Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de la ordenación urbanística.

### **Artículo 3. Fines de la ordenación urbanística.**

La ordenación urbanística asegura, en cada isla y en el marco de la ordenación del territorio, la ocupación y utilización racionales del suelo al servicio del equilibrio del ecosistema y del desarrollo económico-social sostenible insulares, persiguiendo, para ello, los siguientes fines concretos:

A) En relación con la utilización de los recursos naturales y culturales:

a) Preservar y mejorar los espacios y las riquezas naturales, incluido el litoral, en cuanto elementos esenciales del ecosistema de cada isla y del conjunto de ellas, impidiendo en todo caso la alteración o degradación de sus valores, incluidos los paisajísticos.

b) Garantizar la utilización racional, conforme a su naturaleza, de los espacios de valor agrícola, ganadero, forestal y análogos, favoreciendo su recualificación social y económica y procurando la conservación de los usos y aprovechamientos tradicionales compatibles con el medio.

c) Contribuir al aprovechamiento racional de los recursos hidrológicos, asegurando su calidad y fomentando el ahorro en su consumo y su reutilización cuando sea posible.

d) Asegurar la explotación racional de los recursos naturales y, en particular, de los mineros y energéticos, mediante fórmulas compatibles con la preservación y la mejora del medio.

e) Proteger el patrimonio histórico, cultural y artístico balear, considerando tanto los elementos aislados como los conjuntos urbanos, rurales o paisajísticos, promoviendo su recuperación, rehabilitación y enriquecimiento.

f) Mantener y mejorar la calidad del ambiente urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas, actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un progreso económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado y de calidad.

g) Orientar las actuaciones públicas y privadas para la efectividad del derecho de todos a una vivienda digna y adecuada.

h) Promover el desarrollo económico y social equilibrado y sostenible teniendo como marco de referencia la isla y sobre la base de la solidaridad intermunicipal.

i) Integrar y armonizar cuantos intereses públicos y privados, ya sean sectoriales o específicos, afecten de forma relevante al territorio municipal e insular en cuanto recurso escaso e irremplazable.

B) En relación con la utilización del suelo:

a) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones al interés general.

b) Vincular el aprovechamiento del suelo a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural, delimitando el contenido del derecho de propiedad en el marco de la legislación general.

c) Organizar racionalmente la ocupación y el uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamientos y dotaciones, así como del que deba ser empleado para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o limitación en el precio de venta o alquiler.

d) Evitar la especulación con el suelo y la vivienda.

e) Asegurar la regularidad urbanística del uso de los bienes inmuebles y de la realización de toda clase de obras de edificación y construcción, así como la

conservación y, en su caso, rehabilitación del patrimonio arquitectónico existente.

e) Determinar la procedencia, el ámbito, el alcance y las características de nuevos procesos de ocupación de suelo para su transformación con finalidad urbanística mediante la urbanización y cualquier otra forma de actuación, estableciendo sus condiciones, incluida su programación temporal.

f) Velar por la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados con ocasión de la realización de la urbanización y, en general, transformación del suelo.

g) Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad administrativa urbanística y la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos.

h) Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo para su dedicación a la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública o limitación del precio de venta o alquiler, así como para incidir en el mercado inmobiliario y contribuir a la mayor efectividad del planeamiento.

#### **Artículo 4. Principios de la acción pública con repercusión territorial.**

1. Todas las acciones de las Administraciones públicas que supongan ocupación o uso del suelo o condicionen el destino de éste deben proyectarse, programarse y decidirse en régimen de cooperación y coordinación interadministrativas observando los siguientes principios:

a) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio municipal e insular, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure un aprovechamiento óptimo y de calidad del suelo como recurso natural escaso, especialmente cuando se trate de su dedicación al uso turístico.

b) La armonización de los requerimientos del desarrollo económico y social con los de la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural y el equilibrio del ecosistema insular, asegurando a todos una digna calidad de vida.

c) La promoción de la cohesión e integración sociales, así como de la solidaridad intermunicipal e interinsular.

2. Las decisiones adoptadas en el curso de la acción de las Administraciones públicas sujeta a cooperación y coordinación interadministrativas deberán basarse en una suficiente identificación y determinación de los intereses relevantes, públicos y privados, y justificarse en la ponderación recíproca de éstos a la luz del orden constitucional y del Estatuto de Autonomía.

#### **Artículo 5. Régimen de la ordenación urbanística.**

1. Todas las actividades inherentes a la ordenación urbanística se desarrollarán en los términos, condiciones y formas previstos en esta Ley y, supletoriamente, en la legislación reguladora de la Administración actuante.

2. Son en todo caso actividades que corresponden a las Administraciones públicas con competencia en materia urbanística:

a) La tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y los de ejecución de éstos.

b) Las actuaciones que impliquen el ejercicio de competencias de ordenación, control, intervención, protección de la legalidad, sanción y expropiación. La Administración podrá actuar, en estos casos, por sí misma o mediante una organización descentralizada de Derecho público dependiente de ella.

3. Las Administraciones con competencia en materia urbanística tienen el deber de facilitar y promover en el ámbito de sus respectivas esferas de actuación y en las formas y con el alcance previstos en esta Ley, la iniciativa privada en el desarrollo de las actividades de la ordenación urbanística, pudiendo suscribir convenios urbanísticos con particulares con la finalidad de establecer los términos de su colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de dichas actividades.

4. Corresponden en todo caso a la Administración pública para la ejecución del planeamiento urbanístico:

a) La organización, determinación de las condiciones, programación, dirección y control de las actuaciones y los actos precisos para la materialización y efectividad de las determinaciones de esta Ley y del planeamiento urbanístico.

b) La determinación del régimen y el sistema de gestión de las actividades que comprten las actuaciones.

c) El control de la legalidad de las actuaciones y de los actos de ocupación, transformación y uso del suelo, la protección de la legalidad urbanística y la imposición de sanciones por la comisión de infracciones.

Las actuaciones y los actos, jurídicos y materiales, precisos para la transformación del suelo y, en particular, la urbanización pueden desarrollarse en régimen público o privado de gestión urbanística, correspondiendo, respectivamente, a la Administración actuante o a los sujetos privados en los términos y condiciones previstos en esta Ley.

Son en todo caso actividades que corresponden a que sea titular del derecho de propiedad o cualquier otro suficiente al efecto en el momento de su realización:

a) La edificación y, en general, la construcción en solares o, en su caso, parcelas, así como en las unidades aptas para ello en suelo rústico.

b) La reforma o ampliación, así como la conservación y rehabilitación de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en ellas.

## **Artículo 6. Participación ciudadana.**

En la gestión y el desarrollo de las actividades de la ordenación urbanística, la Administración actuante deberá fomentar y, en todo caso, asegurar la más amplia participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses, incluidos los colectivos, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. En todo caso, los ciudadanos tienen derecho a participar en los procedimientos de elaboración y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico y de ejecución de éstos mediante la formulación de alegaciones en el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos, así como a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de la acción pública ante los órganos administrativos y judiciales.

# TITULO I

## RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### CAPITULO I

#### CLASIFICACION DEL SUELO

#### **Artículo 7. Clases de suelo.**

1. Las clases de suelo son: urbano, urbanizable y rústico.
2. El Plan General Municipal clasifica el suelo de su entero ámbito, en el marco y de conformidad con las Directrices de la Ordenación del Territorio y restantes instrumentos de ordenación del territorio y en los términos de esta Ley, mediante adscripción de los terrenos concretos a una de las clases previstas en el número anterior.

Dentro de las clases correspondientes, el Plan General Municipal diferenciará, cuando proceda, las siguientes categorías:

- a) En el suelo urbano, las de suelo urbano consolidado y no consolidado.
- c) En el suelo rústico, las de suelo rústico común y de especial protección.

2. La clasificación del suelo por el Plan General Municipal se entiende sin perjuicio de la que los instrumentos de ordenación del territorio puedan efectuar directamente, con plena y directa eficacia urbanística, cuando estén autorizados expresamente para ello por esta Ley o su legislación reguladora. La clasificación así efectuada por aquellos instrumentos vincula en todo caso al planeamiento urbanístico.

#### **Artículo 8. Suelo urbano.**

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General Municipal adscriba a esta clase de suelo por:
  - a) Formar parte de una trama urbana existente o ser integrables en ella, estando ya transformados por la urbanización y contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales que sirvan efectiva y concretamente los terrenos de que se trate, todo ello en los términos que, en su caso, precisen las Normas Urbanísticas Generales y, en su caso, las Instrucciones Insulares de Ordenación Urbanística.
  - b) Estar ya ocupados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio, colindante con trama urbana existente, que pueda ser servido efectiva y suficientemente por las redes municipales existentes para la prestación de los servicios de urbanización enumerados en la letra a), y delimitado en la forma que, en su caso, precisen las Normas Urbanísticas Generales y, en su caso, las Instrucciones Insulares de Ordenación Urbanística.
  - c) Los terrenos que hayan sido urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. Procederá la adscripción a la categoría de suelo urbano consolidado de los terrenos en los que concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Tener ya la condición de solar por disponer de urbanización completa y asumida por el Plan General de Ordenación que realice la operación de clasificación.

b) Tener la condición de parcela apta para la edificación que, por su grado de urbanización efectiva, pueda llegar a adquirir la de solar mediante la realización de obras accesorias y previas o, en todo caso, simultáneas, a las de edificación o construcción en aquélla.

Las Normas Urbanísticas Generales y, en su caso, las Instrucciones Insulares de Ordenación Urbanística podrán precisar el grado de urbanización efectivo de las parcelas requerido para su inclusión en el suelo urbano consolidado.

3. Deberán adscribirse a la categoría de suelo urbano no consolidado:

a) Los terrenos a que se refiere el número anterior, cuando conforme al Plan General de Ordenación deban ser objeto de obras de urbanización o de obtención de dotaciones públicas para la mejora o reforma interior, la renovación o rehabilitación urbanas, así como la regularización de la urbanización preexistente.

b) Los terrenos de suelo urbano no adscritos a la categoría de suelo urbano consolidado.

La totalidad de los terrenos incluidos en la categoría de suelo urbano no consolidado deberá quedar incluida, a efectos de la gestión de la actividad de ejecución del planeamiento urbanístico, en un área de reparto y una unidad de ejecución.

4. Son solares las superficies de suelo que reuniendo las características requeridas por la ordenación urbanística para la edificación o construcción en parcela independiente:

a) Tengan pavimentada la calzada de todas las vías municipales a que de frente, así como soladas y encintadas las aceras de dichas vías, y efectivamente den frente directa e inmediatamente al menos a una de ellas.

b) Cuenten, en dotación suficiente para atender las necesidades de los usos susceptibles de ser desarrollados en la edificación o construcción de que sean o deban ser soporte, con los servicios requeridos por la Ley o el Plan General Municipal, debidamente conectados a las redes correspondientes, y, como mínimo, los siguientes: alumbrado público; suministro de energía eléctrica; abastecimiento de agua potable; y evacuación de aguas residuales mediante alcantarillado y sistema de depuración.

### **Artículo 9. Suelo urbanizable.**

1. Integran el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización o la realización de cualesquiera de otras actuaciones urbanísticas, en las condiciones y los términos que esta Ley y el planeamiento urbanístico determinen, de conformidad, en su caso, con las Instrucciones Insulares de Ordenación Urbanística.

2. La clasificación del suelo urbanizable legitima el ejercicio del derecho de promoción de la transformación mediante la formulación y presentación para su tramitación y, en su caso, aprobación del planeamiento parcial o instrumento que deba otorgar cobertura a la actividad de ejecución en el correspondiente sector o ámbito, respectivamente.

### **Artículo 10. Suelo rústico.**

1. Integran el suelo rústico los terrenos a los que los instrumentos de ordenación del territorio clasifiquen directamente como tal y los que el Plan General Municipal adscriba a esta clase de suelo para preservar sus características y, en todo caso, protegerlos de su transformación mediante la urbanización o cualquier otra actuación urbanística por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público o de toda clase de infraestructuras y equipamientos públicos o de interés público.

En el caso del dominio público marítimo-terrestre, la clasificación deberá extenderse como mínimo a los terrenos colindantes con la ribera del mar y comprendidos en la zona litoral determinada por una línea ideal situada a quinientos metros, en las islas de Mallorca, Menorca y Eivissa, y a 100 metros, en la isla de Formentera, medidos a partir de la línea interior de la ribera del mar en la forma que se determine por las Normas Urbanísticas Generales.

b) Encontrarse sujetos a un régimen específico de protección o de preservación en virtud de la legislación de protección de la naturaleza, la flora, la fauna y del medio ambiente y las Directrices de Ordenación del Territorio o ser objeto por el correspondiente Plan Territorial Insular de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión de la transformación o del proceso urbanizador o establezcan determinaciones de ordenación de usos, de protección o mejora de las características ambientales, naturales o paisajísticas y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta.

c) Ser merecedores de un régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, etnológico o arqueológico.

d) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador o de transformación mediante actuación urbanizadora, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético, o análogo o por contar con riquezas naturales.

e) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

f) Proceder la preservación de su carácter rural por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización o por su idoneidad para la localización aislada de tal tipo de actividades.

g) Ser improcedente su transformación mediante la urbanización o la actuación urbanística por razones de sostenibilidad medioambiental.

2. Sin perjuicio de la protección que deba dispensar a la entera clase de suelo, el Plan General Municipal deberá diferenciar, dentro del suelo rústico, la categoría de suelo de especial protección, en la que deberá incluir en todo caso los terrenos en que esta condición esté determinada o venga impuesta por normas o actos de aplicación de la legislación de protección de la naturaleza, de la fauna y de la flora, las Directrices de Ordenación Territorial y el correspondiente Plan Territorial Insular, así como, en todo caso, los que clasifique de forma independiente en virtud de los criterios previstos en las letras c) d) y e) del número anterior.

## **CAPITULO II RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO**

### **SECCION 1ª CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

#### **Artículo 11. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.**

La clasificación y, en su caso, la categorización, así como la calificación urbanísticas del suelo vinculan objetivamente los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y, en su virtud, definen la función social de unos y otras, delimitando el contenido del derecho de propiedad.

#### **Artículo 12. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos generales.**

Sin perjuicio de los derechos específicos derivados del destino urbanístico básico del suelo conforme a su clasificación, forman parte en todo caso del contenido urbanístico del derecho de propiedad los derechos de uso y disfrute y de explotación normales del bien inmueble a tenor de su situación, características objetivas y destino efectivos en cada momento, siempre que sean conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación administrativa que le sea aplicable y, en particular, la ordenación del territorio y la urbanística.

#### **Artículo 13. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos en suelo rústico y urbanizable sin ordenación urbanística detallada.**

Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo rústico o al suelo urbanizable que no cuente aún con ordenación urbanística detallada o equivalente establecida por instrumento que legitime en ellos una actuación urbanizadora, los derechos previstos en el artículo anterior comprenden:

a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén

efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios.

Los actos a que se refiere el párrafo anterior no supondrán ni tendrán como consecuencia la transformación del destino del suelo, ni de las características de la explotación, y permitirán la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, inundación, incendio o para la seguridad o salud públicas. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que estén sujetos.

b) Con la excepción, en su caso, de los adscritos a la categoría de suelo rústico de especial protección, la realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que, excediendo del derecho previsto en la letra inmediatamente anterior, se legitimen expresamente por los instrumentos de ordenación del territorio y el Plan General Municipal, así como, en su caso, los instrumentos previstos en la legislación de protección ambiental, en los términos dispuestos en esta Ley.

Cuando se trate de suelo urbanizable, el derecho a que se refiere el párrafo anterior lo es a obtener, con carácter excepcional, autorización para la realización de obras y el desarrollo de los usos correspondientes de manera estrictamente provisional y a reserva de la demolición y el cese, respectivamente, a requerimiento municipal y sin indemnización.

#### **Artículo 14. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos en suelo urbanizable con ordenación urbanística detallada y suelo urbano no consolidado.**

Cuando se trate de terrenos de suelo urbanizable que cuente ya con ordenación urbanística detallada y de suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen derecho:

a) A ejecutar la urbanización debidamente aprobada o, en su defecto, a competir por la adjudicación de la misma; todo ello en los términos de esta Ley.

b) A percibir el correspondiente justiprecio cuando no puedan intervenir en la ejecución de la urbanización o, en todo caso, hubieran renunciado voluntariamente a hacerlo.

c) A solicitar la aprobación, para su ejecución, de actuaciones urbanizadoras.

d) A solicitar la autorización de obras de construcción o edificación de carácter provisional.

#### **Artículo 15. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos en suelo urbano consolidado.**

Cuando se trate de terrenos de suelo urbano consolidado, en virtud de su clasificación como tal o de su urbanización como consecuencia de la ejecución del planeamiento, los derechos previstos en el artículo 12 incluyen los de materializar, mediante la edificación o construcción, el

aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo correspondiente y destinar las edificaciones, construcciones e instalaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las correspondientes actividades.

#### **Artículo 16. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes generales.**

1. Sin perjuicio de los deberes específicos derivados del destino urbanístico básico del suelo conforme a su clasificación, forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por los instrumentos de ordenación del territorio y los Planes de ordenación urbanística y conservar y, en su caso, rehabilitar las construcciones e instalaciones existentes, así como, cuando proceda, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos previstos en la letra b) del artículo 13 y el artículo 15.

b) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros. En caso de incendio o agresión ambiental que produzcan la pérdida de masas forestales preexistentes, quedará prohibida la reclasificación como suelo urbano o urbanizable o su recalificación para cualquier uso incompatible con el forestal.

c) Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales; en particular, proceder a la reforestación precisa para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y los planes o programas aprobados conforme a la misma.

Cuando el coste de los trabajos y obras objeto de este deber exceda del umbral que se fije reglamentariamente, podrá ser sufragado, en el exceso y en todo o en parte, por la Administración, salvo que tengan por objeto la reposición de vegetación desaparecida como consecuencia de acción del propietario no autorizada o de negligencia inexcusable del mismo.

d) Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

e) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere la letra c) precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.

f) Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión. Toda

restricción por tales trabajos de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

g) Respetar las limitaciones que deriven de la legislación correspondiente para el suelo y las instalaciones, construcciones y edificaciones integrados en el patrimonio histórico, cultural y artístico y las establecidas por el planeamiento de la ordenación urbanística para los incluidos en Catálogos de Bienes Protegidos.

### **Artículo 17. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.**

Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable, a los deberes enumerados en el artículo anterior se añaden los siguientes:

A) Con carácter general:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

b) Realizar la edificación o construcción, en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, esté permitida la conclusión de la urbanización de forma previa o simultánea a la ejecución de aquélla y se hubieran cumplido todos los deberes enumerados en la letra B) siguiente.

c) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación o construcción a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere el valor de la existente.

B) Cuando el suelo esté sujeto a un sistema de gestión de su transformación mediante la urbanización en una unidad de ejecución o a la realización de una actuación urbanística permitida por la Ley, además:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión a y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones públicas, siempre que la ordenación urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora.

d) Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

2. Los deberes prescritos en el número anterior rigen también para los terrenos pertenecientes al suelo urbano no consolidado, salvo el de costear y, en su caso, ejecutar la parte de las obras situada fuera del sector o unidad de ejecución o, en su caso, del ámbito de la actuación y que sea precisa para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas, que sólo será exigible cuando lo imponga expresamente el planeamiento que legitime la actividad de ejecución por razón de las circunstancias peculiares de la actuación.

### **Artículo 18. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes en suelo urbano consolidado.**

Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, serán exigibles los deberes siguientes:

- a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- b) Realizar la edificación o construcción, en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, esté permitida la conclusión de la urbanización de forma simultánea a la ejecución de aquélla.
- c) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación o construcción a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere el valor de la existente.
- d) Ejecutar a su costa los elementos de la urbanización aún pendientes, cuando proceda aún completar la urbanización y en lo necesario al efecto, con cesión gratuita de los terrenos ocupados por aquellos elementos y, en todo caso, los viales.
- e) Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo, cuando así proceda en función de la ordenación urbanística.

### **Artículo 19. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: relación entre derechos y deberes.**

El cumplimiento de los deberes previstos en los artículos 16, 17 y 18 es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en los artículos 12, 13, 14 y 15.

### **Artículo 20. Carácter real de los deberes de la propiedad del suelo.**

1. Los deberes que forman parte del contenido del derecho de propiedad del suelo tienen la naturaleza de cargas de carácter real.

2. La enajenación del suelo y las construcciones, edificaciones o instalaciones no modifica la situación jurídica de su titular definida por esta Ley y, en virtud de ella, por los instrumentos de ordenación del territorio y de la ordenación urbanística y los actos que los ejecuten o apliquen, quedando el adquirente legalmente subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario, en particular por lo que respecta a los compromisos de urbanización y edificación, sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que legalmente procedan.

### **Artículo 21. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.**

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las edificaciones y construcciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley y de

conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

2. El régimen urbanístico del suelo y de su propiedad es aplicable a quien en cada momento sea titular de ésta o cuente con derechos suficientes para realizar actos de transformación o uso del suelo, con independencia de las condiciones y los términos en que se hayan pactado las transmisiones de los terrenos, construcciones o edificaciones y la constitución sobre ellos de cualesquiera derechos reales.

3. En suelo clasificado como urbano no consolidado y urbanizable con Plan Parcial o, en su caso, Especial de Ordenación aprobado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de los gastos de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en esta Ley.

## **SECCION 2ª** **RÉGIMEN URBANÍSTICO OBJETIVO DEL SUELO**

### **SUBSECCIÓN 1ª** **RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO**

#### **Artículo 22. Suelo rústico común: actos y usos autorizables con carácter general.**

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico común podrán realizarse, en calidad de admitidos, los actos y usos siguientes:

- a) Los precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, en los términos previstos en la letra a) del artículo 13, así como para el desarrollo, de forma complementaria a la referida explotación, siempre que no estén prohibidos o excluidos expresamente por los instrumentos de la ordenación del territorio o el planeamiento urbanístico.
- b) Las obras precisas para el establecimiento, el mantenimiento y la reparación de infraestructuras y servicios públicos o de interés general, en los términos de su respectiva legislación reguladora.

2. Además de los que sean prohibidos o excluidos por los instrumentos de ordenación del territorio y los Planes de ordenación urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno:

- a) La apertura de nuevos caminos de titularidad privada, salvo los interiores a fincas o unidades rústicas mínimas que sirvan únicamente para el acceso rodado a las mismas y el servicio interno de las actividades desarrolladas en ellas y no tengan por finalidad otorgar dicho acceso a nuevas unidades rústicas, susceptibles por su superficie de edificación, resultantes de cualesquiera actos de parcelación.

b) Cualesquiera actos de transformación del estado del suelo o de uso de éste que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

**Artículo 23. Suelo rústico común: actos y usos autorizables por los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico.**

1. Además de los previstos en el número 1 del artículo anterior, podrán realizarse en el suelo rústico común, siempre que estén expresamente permitidos por cualquiera de los instrumentos de ordenación del territorio o el planeamiento urbanístico y en calidad de condicionados, los siguientes actos:

a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que todas y cada una de las superficies resultantes que puedan tener acceso al Registro de la Propiedad como fincas independientes tenga la superficie y características mínimas dispuestas, por zonas de características homogéneas, por la ordenación del territorio y la urbanística, sin que en ningún caso pueda ser inferior a la siguiente:

a1) En los terrenos clasificados específicamente por razón de su valor agrícola, forestal, ganadero o cinegético conforme a la letra d) del número 1 del artículo 10, la dispuesta para la unidad mínima de cultivo por la legislación agraria.

a2) En todos los restantes terrenos pertenecientes a esta clase de suelo, la superior de las dos siguientes: 14.000 m<sup>2</sup> en las islas de Mallorca, Menorca y Eivissa y 6.000 m<sup>2</sup> en la isla de Formentera.

Los requisitos a que se refiere el párrafo anterior no serán exigibles para las divisiones y segregaciones precisas para la realización de obras y la implantación de servicios públicos.

b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) La realización de muros de piedra seca según la costumbre local y la de vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.

d) La reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

e) La rehabilitación de edificaciones y construcciones tradicionales existentes, sin incrementar la superficie total construida, incluso cuando su destino sea residencial.

2. Cuando, además de su permisión en principio por los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico, se solicite y obtenga la específica calificación urbanística para ello, podrán realizarse, además, los usos y las obras, edificaciones, construcciones e instalaciones correspondientes previstos en el número 1 del artículo 29.

Los usos y las obras a que se refiere el párrafo anterior deberán realizarse en las condiciones determinadas por los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico y, cuando no sean realizados por una Administración pública u organismo o entidad de Derecho público

dependiente o adscrito a ella, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que una y otro determinen, incluido, en su caso, el pago de un canon urbanístico anual, cuya fijación corresponderá a los Municipios, por cuantía mínima del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades correspondientes.

3. No obstante lo dispuesto en los números anteriores, en los terrenos en que deban implantarse o por los que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés general sólo podrán llevarse a cabo construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente, que requerirá también de calificación urbanística previa, quedará sujeta a prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición e inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del Ayuntamiento.

#### **Artículo 24. Suelo rústico de especial protección: actos y usos autorizables.**

1. En el suelo rústico adscrito a la categoría de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los actos y los usos expresamente previstos y permitidos por los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, los instrumentos contemplados por la legislación de protección de la naturaleza, de la flora y de la fauna y, en general, la medioambiental, que sean en todo caso compatibles con el régimen de protección a que el suelo esté sometido, estando sujeta la realización del acto o del uso a calificación urbanística previa a la preceptiva licencia.

2. Toda parcelación en suelo rústico de especial protección deberá respetar, como unidad rústica mínima:

- a) En los terrenos cuya clasificación y categorización traiga causa de la aplicación del criterio previsto en la letra d) del número 1 del artículo 10, la superficie mínima establecida en la legislación agraria.
- b) En todos los restantes, la superior de las dos siguientes:
  - 20 hectáreas en las islas de Mallorca, Menorca e Eivissa y 3 hectáreas en la isla de Formentera.
  - La superficie establecida para espacios naturales protegidos, zonas o la entera categoría de suelo por los instrumentos sectoriales específicos de la legislación de protección de la naturaleza, de la fauna y de la flora, los instrumentos de ordenación territorial y el Plan General Municipal.

Serán nulos de pleno Derecho los actos de parcelación que den lugar a fincas jurídico-civiles con superficie inferior a la prescrita en el párrafo anterior.

## **Artículo 25. Contenido, alcance y requisitos de los usos y las actividades y construcciones permisibles o autorizables.**

1. En los usos y actividades que se legitimen y autoricen en cualquier categoría de suelo rústico, así como en las construcciones e instalaciones que les deban otorgar soporte, se entenderán siempre incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

2. Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo rústico deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las correspondientes redes generales. En particular, las viviendas y las explotaciones ganaderas deberán disponer de depuradoras o, en todo caso, fosas sépticas individuales según el estado de la técnica más avanzado disponible en el mercado en cada momento.

3. Las Normas Urbanísticas Generales y las Instrucciones Insulares de Ordenación Urbanística y, en el marco de éstas, los Planes Generales Municipales y, en virtud de remisión efectuada por ellos, los Planes Especiales de Ordenación, deberán precisar los requisitos sustantivos y documentales que deberán cumplir, en cada caso, los correspondientes proyectos técnicos y los estudios de impacto territorial que se exijan para la viabilidad de los diferentes usos y actividades, así como las condiciones urbanísticas de éstos y de sus edificaciones, construcciones e instalaciones, definiendo como mínimo:

a) La superficie y características mínimas de las unidades rústicas que deban otorgar soporte a los usos y actividades con sus edificaciones y construcciones.

b) La tipología y las características constructivas y estéticas de las obras de edificación y construcción.

4. Las determinaciones del planeamiento urbanístico a que se refiere el número anterior deberán:

a) Basarse en un adecuado y suficiente estudio morfológico del suelo.

b) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos o de interés general correspondientes.

c) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

## **Artículo 26. Condiciones de realización de los actos de aprovechamiento.**

Todas las obras, edificaciones, construcciones e instalaciones que se realicen y todos los usos que se desarrollen en terrenos de cualquier categoría de suelo rústico deberán serlo con estricta sujeción a la legislación sectorial que en cada caso los regule y cumplimiento, además, de las condiciones, los requisitos y las limitaciones establecidas por esta Ley o, en virtud de la

misma, por los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico.

### **Artículo 27. Formalización e inscripción de los deberes y las cargas urbanísticos.**

Los deberes y las cargas previstos en esta Ley en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el suelo rústico, así como los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones urbanísticas acordadas y las licencias otorgadas para la realización o el desarrollo de aquéllos, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

### **Artículo 28. Invalidez de los actos de calificación y autorización.**

Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas y las licencias municipales que, respectivamente, otorguen y autoricen, en suelo rústico y para la realización de los actos, los usos y las actividades correspondientes, la ejecución de obras, edificaciones, construcciones o instalaciones que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes conforme a esta Ley.

### **Artículo 29. Calificación urbanística.**

1. Salvo en los casos previstos en el punto 1 del artículo 204, será preceptiva la calificación urbanística de los terrenos correspondientes para la ejecución de obras, edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

- a) La edificación de uso residencial o para el desarrollo de la actividad de agroturismo o turismo rural.
- b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- c) El almacenamiento de materiales y de maquinaria ligado a actividad industrial, comercial o de servicios, siempre que se respete la normativa medioambiental.
- d) Las actividades ligadas a infraestructuras o servicios públicos o de interés general, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
- e) Las obras y las instalaciones necesarias para la prestación de servicios de suministro de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, así como de vertido, tratamiento, depuración, revalorización y eliminación de toda clase de residuos.
- f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y los que comporten riesgos de accidentes mayores que deban emplazarse preferentemente en suelo rústico.

Las calificaciones referidas a las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones y usos previstos en las letras b) a f), ambas inclusive, del párrafo anterior podrán otorgarse por plazo determinado, que no podrá ser

inferior al de la correspondiente concesión administrativa, ni, en todo caso, al tiempo preciso para la amortización de la inversión.

2. La realización de edificios, construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora, no estarán sujetas en ningún caso a previa calificación urbanística.

3. En el suelo rústico de especial protección sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con el régimen de preservación a que estén sujetos los terrenos.

### **Artículo 30. Concurso sobre localización y características para la legitimación de ciertos actos de iniciativa particular.**

Cuando las actividades clasificadas, las relativas a residuos y los equipamientos colectivos y las instalaciones y los establecimientos contemplados en la letra f) del número 1 del artículo anterior sean promovidos por particulares y, por sus características, puedan limitar, dificultar o impedir el desarrollo de ulteriores iniciativas, particulares o públicas, con el mismo o análogo objeto, o simplemente condicionar la implantación o localización de éstas en áreas de extensión apreciable, podrá convocarse y celebrarse, antes de proceder a la tramitación del procedimiento pertinente para el otorgamiento de la calificación, concurso público de iniciativas, que versará sobre la localización, características de los usos y actividades posibles y sus condiciones de implantación y desarrollo.

### **Artículo 31. Requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos.**

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en el número 1 del artículo 29, así como los usos y las actividades a los que se destinen, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1.1. Sustantivos:

a) Emplazarse en terrenos para los que la ordenación del territorio y, en el marco de ésta, el Plan General Municipal no prohíba o excluya el uso correspondiente y, tratándose del uso residencial en suelo rústico de especial protección, permita expresamente tal uso.

b) Realizarse sobre la unidad rústica mínima que sea exigible según la categoría del suelo y los usos y las actividades a realizar, cuya superficie será la siguiente:

- Para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y análogas, la prevista en el apartado a1) de la letra a) del número 1 del artículo 23 en suelo rústico común.
- Para el uso residencial, la fijada en el apartado a2) de la letra a) del número 1 del artículo 23 en suelo rústico común.
- Para todos los restantes usos: la funcionalmente indispensable y nunca inferior a la requerida para el uso de vivienda unifamiliar.

Cuando alguno de los usos y actividades anteriores esté previsto en suelo rústico de especial protección, la superficie mínima requerida será la establecida en el número 2 del artículo 24.

c) Cumplir todas las determinaciones establecidas por la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico, que, como mínimo, deberán referirse a los siguientes aspectos:

- Las características tipológicas de las edificaciones y construcciones, según las propias de cada zona, con definición de las condiciones de volumetría, tratamientos de fachada, morfología y tamaño de huecos y soluciones de cubierta.
- Las características estéticas y constructivas, con precisión de los materiales y acabados admitidos.
- La posición de la edificación o construcción con relación a la topografía de la unidad rústica, el abancalamiento obligatorio y el acabado de éste.
- La parte de los terrenos que deba mantenerse en su estado natural y la que deba ser objeto de plantación.
- Los cerramientos de la unidad rústica.

Cuando se trate de uso de vivienda unifamiliar en edificaciones ya existentes, serán aplicables las determinaciones relativas a las actuaciones de reforma o rehabilitación correspondientes.

d) No exceder la superficie total construida, incluidos sótanos y semisótanos, de la estrictamente indispensable para el desarrollo del uso o la actividad de que se trate, según sus características, y, en el caso del uso residencial, de 150 m<sup>2</sup>, incrementados en la proporción que corresponda hasta un techo equivalente al 2/1000 de la superficie real de la unidad rústica de que se trate, sin que en ningún caso la edificación o construcción resultante pueda superar ni 500 m<sup>2</sup> de superficie construida, ni 1500 m<sup>3</sup> de volumen edificado.

e) No tener más de dos plantas, ni superar su altura total los 8 metros medidos desde el nivel inferior del pavimento del sótano o, en caso de no preverse éste, de la planta baja, hasta el remate de la cubierta.

Guardar una distancia mínima a las edificaciones y construcciones más cercanas ya existentes igual o superior en tres veces al lado mayor de la edificación o construcción a realizar.

f) Llevar aparejada, de forma vinculada a la edificación o construcción, la plantación de una superficie tres veces superior, como mínimo, a la que deba ocupar la edificación o construcción y, cuando la construcción, la edificación o las instalaciones tengan impacto significativo en el paisaje, la realización de una pantalla vegetal que evite o al menos mitigue dicho impacto en la perspectiva desde los caminos y las vías de comunicación; todo ello con especies arbóreas autóctonas. La nueva plantación y, en su caso, la pantalla vegetal podrán ser sustituidas, cuando su realización no sea procedente, por obligaciones concretas de preservación o mejora del medio ambiente de entidad equivalente.

g) Resolver satisfactoriamente la incidencia en la utilización de los terrenos colindantes, así como las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, incluida la conexión con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la repercusión que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas, en el caso de las obras, construcciones, edificaciones e instalaciones previstas en la letra f) del número 1 del artículo 29.

#### 1.2. Administrativos:

a) La acreditación de la obtención, con carácter previo al otorgamiento de la calificación y la licencia, de cualesquiera concesiones o autorizaciones que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable.

b) La vinculación real de la correspondiente unidad rústica a las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones a realizar, en términos que tenga acceso al Registro de la Propiedad.

c) El otorgamiento, cuando proceda, de la calificación urbanística, que corresponde al Consell Insular, con carácter previo a la licencia municipal.

d) La asunción ante la Administración municipal de los siguientes compromisos:

- Pago del canon anual a que se refiere el número 2 del artículo 23, en el caso de las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones y usos previstos en el número 1 del artículo 29.

- Plantación de la superficie mínima y, en su caso, realización de la pantalla vegetal pertinentes, así como al mantenimiento debido de una y otra y a los restantes trabajos que se impongan para la preservación del medio ambiente y la reposición de los terrenos a su estado natural al cese del uso o actividad correspondiente.

e) El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y licencia.

A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

1.3. La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.

2. Los requisitos del número anterior no serán aplicables a las obras y los servicios públicos.

### **Artículo 32. Vinculación real de las superficies correspondientes a las obras, edificaciones, construcciones e instalaciones.**

La total superficie de la unidad rústica mínima a que se refiere el número 1, apartado 1.1, letra a) del artículo anterior quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, edificaciones, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos desde el momento del acuerdo de la calificación urbanística. Esta vinculación legal implicará la afectación real de la superficie a las obras, edificaciones, construcciones e instalaciones o los establecimientos legitimados por dicha calificación y la preceptiva licencia municipal. Mientras éstas permanezcan vigentes, la superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante el Municipio como requisito para la efectividad de la calificación y el otorgamiento de la preceptiva licencia.

### **Artículo 33. Contenido y procedimiento de la calificación urbanística para actos promovidos por particulares.**

1. La calificación urbanística precisa para la legitimación de actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo promovidos por particulares deberá:

1º) Determinar exactamente las características del aprovechamiento que otorgue y legitime, incluido, en su caso, su plazo de duración, así como las condiciones para su materialización, de conformidad con la declaración resultante de la evaluación ambiental cuando ésta sea legalmente exigible y,

en defecto de ésta, de la ponderación del estudio del impacto que suponga en la utilización del suelo en la zona de emplazamiento en los términos que reglamentariamente se determinen.

2º) Establecer el plan de plantación con especies arbóreas de la parte de la unidad rústica mínima que proceda o de ejecución de la obligación sustitutiva equivalente que haya sido establecida y de mantenimiento de aquella plantación o de los trabajos sustitutivos equivalentes, así como de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte.

El plan de restauración para la corrección de efectos y la reposición de los terrenos a determinado estado sólo procederá en los casos de instalaciones y actividades extractivas y mineras; depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos; y equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales y terciarios.

3º) Concretar, cuando proceda, el importe del canon anual a satisfacer al Municipio.

2. La calificación se interesará del Consell Insular por el Municipio ante el que se hubiera solicitado la licencia urbanística pertinente y antes de proceder a instrucción municipal alguna, mediante la remisión de una copia de la solicitud y de un ejemplar del proyecto técnico y la restante documentación exigible. El requerimiento municipal de la calificación suspenderá el transcurso del plazo máximo legal para el otorgamiento expreso de la licencia durante los tres meses siguientes a su registro de entrada en el Consell Insular o hasta la comunicación de resolución expresa si ésta fuera anterior. El transcurso del indicado plazo sin notificación de resolución alguna solo podrá entenderse, tanto por el interesado como por el Municipio del que penda el procedimiento de otorgamiento de la licencia, en sentido desestimatorio de la calificación interesada.

El procedimiento para la calificación urbanística deberá integrar la evaluación ambiental que sea legalmente exigible o, en defecto de ésta, la del impacto territorial y comprender trámite de información pública por plazo de veinte días.

#### **Artículo 34. Calificación urbanística para actos promovidos por las Administraciones públicas.**

La aprobación de los proyectos de obras y servicios públicos de titularidad de las Administraciones públicas conforme a su legislación reguladora comportará, en sus mismos términos, la calificación urbanística del suelo a que afecten.

#### **Artículo 35. Condiciones legales mínimas y vigencia y caducidad de las licencias municipales.**

1. El contenido de las calificaciones urbanísticas previas integrará legalmente el de las correspondientes licencias municipales a título de condiciones legales mínimas.

2. Las licencias municipales se otorgarán:

a) Por plazo indefinido, las relativas a vivienda familiar, obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas y cuantas otras no tengan uno de los objetos previstos en la letra siguiente.

b) Por el plazo que proceda conforme a la legislación sectorial que sea aplicable, las relativas a las obras, construcciones e instalaciones, y sus usos o actividades correspondientes, vinculadas a la extracción o explotación de recursos o la primera transformación de éstos, así como las que descansen en concesiones demaniales o de servicio público.

Cuando las licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, éste será de diez años.

El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado sucesivamente por el tiempo que proceda conforme a la legislación sectorial que sea aplicable a los usos y las actividades correspondientes.

3. Las licencias municipales caducarán:

a) Por incumplimiento de las condiciones de la calificación urbanística o de las demás impuestas en las propias licencias, así como de cualesquiera otras determinaciones sustantivas de la ordenación del territorio y la urbanística o de los compromisos asumidos con ocasión de la obtención de la calificación y la licencia urbanísticas.

b) Por el transcurso del plazo en ellas otorgado y, en su caso, de sus prórrogas, sin necesidad de trámite o declaración administrativos algunos.

4. La caducidad de la licencia municipal supondrá la de la calificación urbanística presupuesta de la misma, implicará el cese de la actividad o el uso legitimado por una y otra y determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en el correspondiente plan de restauración o de trabajos de reposición de los terrenos a determinado estado para el cumplimiento de esta obligación.

## **SUBSECCION 2ª** **RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

### **Artículo 36. Régimen del suelo urbanizable sin ordenación urbanística detallada.**

Mientras no cuente con ordenación urbanística detallada establecida por el planeamiento urbanístico o haya sido aprobado definitivamente instrumento que conforme a esta Ley legitime la actividad de ejecución, el régimen del suelo urbanizable es el dispuesto por esta Ley para el suelo rústico común, si bien en aquel suelo sólo podrán autorizarse:

a) Las obras correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

b) En los restantes casos y para cualesquiera de los usos admitidos, incluso con el carácter de condicionados, obras, construcciones, edificaciones e instalaciones provisionales en los términos previstos en esta Ley.

### **Artículo 37. Régimen del suelo urbanizable con ordenación detallada.**

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable, establecida directamente por el Plan General Municipal o por el Plan Parcial de Ordenación que desarrolle éste, determina:

- a) La delimitación del sector constitutivo del ámbito de la actuación, la definición de las condiciones de desarrollo de ésta y la vinculación legal de todos los terrenos incluidos en dicho sector al pertinente proceso urbanizador y edificatorio en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
- b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos del régimen de gestión de la actividad y el sistema de ejecución que se fijen al efecto, a la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y el cumplimiento por éstos de los deberes legales, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico.
- c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas originarias respectivas del noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector, bajo la condición del cumplimiento de los deberes legales de pertinente aplicación, así como la legitimación para el ejercicio de los derechos legales correspondientes.
- d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración actuante en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos en el planeamiento urbanístico y, en particular, los precisos para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del sector a la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección oficial o limitación del precio de venta o alquiler, cuando así efectivamente proceda por razón del uso característico de la actuación urbanizadora.

2. Las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos comprenden:

- a) La superficie total de los destinados a dotaciones públicas, que incluyen los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos, con entera independencia de que pertenezcan a sistemas generales o locales.

Cuando la superficie total de los terrenos destinados a dotaciones y servicios públicos previamente existentes sea igual o superior a la que resulte de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entiende sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hay y en la proporción que corresponda, en terrenos con aprovechamiento lucrativo.

- b) La superficie de suelo, libre de cargas de urbanización, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del sector que corresponde a la Administración.

3. En el suelo urbanizable a que se refiere el número 1 sólo podrán realizarse, antes de la ultimación de las obras de urbanización previstas en él, las obras provisionales a que se refiere el número 2 del artículo anterior. Sin embargo, en los supuestos que se precisen en las Normas Urbanísticas Generales y las Instrucciones Insulares de Ordenación Urbanística, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea ultimación de la urbanización, en las mismas condiciones que en el suelo urbano consolidado.

### **Artículo 38. Régimen del suelo urbano.**

1. El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado es el establecido por esta Ley para el suelo urbanizable. No obstante, a los efectos de su valoración, se tasarán siempre como suelo urbano.

2. Al suelo urbano consolidado será de aplicación el siguiente régimen:

a) Los terrenos estarán legalmente vinculados, en los términos dispuestos por el planeamiento urbanístico, a la edificación y al uso previsto por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios del deber legal de completar la urbanización, tal como resulte precisado por el referido planeamiento urbanístico.

A los efectos del párrafo anterior, cuando la urbanización que aún restare incluya la vialidad, el deber de completar aquélla comportará el de entrega gratuita al Municipio de la superficie de suelo del vial o los viales a que de frente la parcela correspondiente que sea precisa para la integridad del dominio público hasta el eje de aquél o aquéllos.

b) Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico objetivo de que sea susceptible su parcela o solar.

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre quede debidamente garantizada la simultánea y completa urbanización.

La entrega de superficie de suelo a que se refiere el párrafo segundo de la letra anterior podrá sustituirse por el pago de su valor catastral determinado por la Administración municipal, cuando dicha superficie no pertenezca al que ejercite el derecho a edificar y con ocasión del otorgamiento de la licencia de edificación, el cual dará lugar necesariamente a la incoación del procedimiento de expropiación pertinente.

c) Los terrenos obtenidos por la Administración municipal quedarán afectados a los destinos previstos por el planeamiento de ordenación urbanística. Cuando la entrega de superficie destinada a vial haya sido sustituida por el pago de su valor en metálico, éste únicamente podrá destinarse al pago del justo precio de la expropiación de aquélla.

### **Artículo 39. Areas de reparto.**

1. En suelo urbanizable las áreas de reparto coincidirán con los sectores.

La superficie de los sistemas generales que no estén incluidos en sectores se adscribirá a los que tengan aprovechamiento medio mayor.

2. En suelo urbano no consolidado las áreas de reparto coincidirán con las unidades de ejecución.

3. En suelo urbano en el que, de acuerdo con el planeamiento urbanístico, la actividad de ejecución pueda desarrollarse en régimen de actuaciones edificatorias, no procederá la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, conformado en este caso como aprovechamiento objetivo.

4. Los terrenos de suelo urbano con destino dotacional público no incluidos en unidades de ejecución a los que el planeamiento urbanístico no haya atribuido aprovechamiento objetivo diferente, tendrán el resultante de la media

ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos.

#### **Artículo 40. Determinación y cálculo del aprovechamiento medio.**

1. El Plan General Municipal fijará, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que explícitamente delimite.
2. Para calcular el aprovechamiento medio se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

#### **Artículo 41. Coeficientes correctores de uso y tipologías.**

1. Cuando la ordenación urbanística prevea, dentro de un área de reparto, usos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio podrán utilizarse coeficientes correctores de ponderación, a fin de compensar con más metros de aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de éste, incluso por razón de su situación.
2. A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva de la fijación de coeficientes.
3. El Plan General Municipal podrá, asimismo, establecer coeficientes correctores al objeto de bonificar aquellas parcelas destinadas a vivienda sujeta a cualquier régimen de protección oficial, a limitación del precio de venta o alquiler o a otros usos de interés social objeto de incentivos administrativos.
4. El Plan General Municipal deberá motivar la procedencia y proporcionalidad de los coeficientes correctores que prevea de entre los previstos en los números anteriores.

### **CAPITULO III PARCELACIONES Y REPARCELACIONES**

#### **Artículo 42. Parcelación de terrenos.**

1. Se considera parcelación a los efectos de esta Ley todo acto de disposición con relación a terrenos, llevado a cabo de forma simultánea o sucesiva en cualquier clase o categoría de suelo, que tenga por resultado un número de fincas susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la Propiedad mayor al existente con anterioridad al referido acto de disposición.

2. Las parcelaciones quedan sujetas a intervención municipal previa cualquiera que sea su finalidad y para el control del cumplimiento de los requisitos mínimos establecidos por la ordenación del territorio y la urbanística para los solares y las parcelas en los suelos urbano y urbanizable y las unidades rústicas en suelo rústico.

Es nulo de pleno Derecho todo acto de parcelación que sea contrario a la ordenación del territorio o a la urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto en los dos artículos siguientes.

3. Las licencias autorizatorias de parcelaciones se entenderán otorgadas y expedidas legalmente bajo la condición de la presentación en el Municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, del documento público en el que se hayan formalizado los actos de parcelación, que deberá contener testimonio íntegro de la licencia que viabilice éstos y, cuando proceda, del carácter indivisible de las fincas correspondientes a las unidades rústicas, parcelas o solares resultantes.

El mero transcurso del plazo a que se refiere el número anterior sin que se hubiera presentado el pertinente documento público de formalización de la parcelación determinará la caducidad, por ministerio de la Ley, de la licencia otorgada o de la certificación expedida. El plazo de presentación podrá ser objeto de prórroga por causa justificada.

#### **Artículo 43. Indivisibilidad de unidades rústicas, parcelas y solares.**

1. Son indivisibles las unidades rústicas, las parcelas y los solares siguientes:

- a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en esta Ley o en los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de unidades rústicas, parcelas o solares colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva unidad rústica, parcela o solar con las dimensiones mínimas exigibles.
- b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.
- c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

2. Las unidades rústicas, las parcelas y los solares tendrán la consideración de fincas independientes a los efectos del acceso al Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 44. Régimen de las parcelaciones.**

1. No se podrán efectuar parcelaciones en suelo urbano y urbanizable mientras no se encuentre aprobada la ordenación detallada de uno y otro establecida directamente por el Plan General Municipal o, en su caso, Plan Especial de Ordenación, y Plan Parcial de Ordenación, respectivamente. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables

para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

2. Toda parcelación queda sujeta a licencia municipal.

#### **Artículo 45. Reparcelación.**

1. La reparcelación es la operación urbanística que, produciendo los efectos jurídicos administrativos y civiles que sean inherentes a su contenido, tiene cualquiera de los siguientes objetos:

- a) La regularización de las unidades rústicas, parcelas y solares existentes.
- b) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.
- c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
- d) La adjudicación al Municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro concepto y, en su caso, al responsable de la ejecución del planeamiento urbanístico conforme a esta Ley, en pago de su gestión y de la urbanización.
- e) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos de las parcelas o solares iniciales por solares resultantes de la ejecución.
- f) La adjudicación de parcelas o solares a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.

2. La adjudicación de parcelas o solares para la sustitución a que se refiere la letra e) del número anterior se producirá, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera los siguientes términos:

- a) La superficie de solares precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de los costes de urbanización y gestión, en su caso.
- b) La superficie de solares precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización y gestión.

3. La delimitación de la unidad de ejecución tras la aprobación de la ordenación detallada del suelo y, en todo caso, del correspondiente Plan Parcial o Especial de Ordenación, coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria y forzosa, así como en suelo o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo.

4. Las parcelas y los solares resultantes de la reparcelación tendrán la consideración de fincas independientes a los efectos del acceso al Registro de la Propiedad.

## **Artículo 46. Régimen de la reparcelación.**

1. El proyecto de reparcelación podrá ser formulado a iniciativa de cualquiera de los propietarios afectados por la ejecución del planeamiento urbanístico y del responsable o responsables de la ejecución de éste o de oficio por la Administración actuante.

2. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no tendrá que coincidir necesariamente con la unidad de ejecución.

3. Las Normas Urbanísticas Generales determinarán:

a) Los supuestos en que sea innecesaria la reparcelación y en los que no se produce, por tanto, la situación a que se refiere el número tres del artículo anterior.

b) El contenido sustantivo y documental de la reparcelación.

c) El procedimiento de aprobación de la reparcelación cuando se tramite separadamente, que, en todo caso, habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

1ª . Información pública por plazo mínimo de veinte días.

2ª . Acreditación de la titularidad y situación de las fincas correspondientes a las parcelas o los solares iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

3ª . Audiencia por plazo de veinte días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquéllos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.

4ª . Aprobación, cuando sea a iniciativa privada, dentro del plazo máximo de tres meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que sólo podrá practicarse dentro de los quince días siguientes a aquella presentación. La no notificación de resolución expresa dentro del indicado plazo máximo autorizará para entenderla aprobada por acto presunto, debiendo abstenerse la Administración de cualquier pronunciamiento expreso una vez que quede debidamente acreditada la producción de dicho acto presunto.

4. Se aplicarán a la reparcelación supletoriamente las normas reguladoras de la expropiación forzosa.

5. El acto de aprobación de la reparcelación se limitará a la comprobación del cumplimiento por el proyecto correspondiente de las reglas prescritas por esta Ley, en especial, las relativas al tipo de reparcelación, los requisitos formales y procedimentales de ésta y la observancia de los criterios a observar en ella, así como de las contenidas en las Normas Urbanísticas Generales.

Los extremos no referidos en el párrafo anterior y, en particular, la determinación de los bienes y derechos aportados, las operaciones de valoración, las adjudicaciones de fincas resultantes y la fijación y asignación de las indemnizaciones sustitutorias tendrán, a todos los efectos y cuando no se refieran a cesiones obligatorias a favor de la Administración o afecten al dominio público o a los patrimonios públicos de suelo, el carácter de cuestiones jurídico-civiles entre los participantes en la reparcelación. Los litigios sobre estas cuestiones no enervarán la eficacia de la aprobación administrativa de la reparcelación, ni justificará la suspensión de su eficacia.

#### **Artículo 47. Criterios para la reparcelación.**

Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de acuerdo unánime entre los afectados, los criterios previstos por la legislación general pertinente, en los términos que se precisen en desarrollo de esta Ley por las Normas Urbanísticas Generales.

Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

b) Entre las cargas de la actuación deberán incluirse, cuando existan, los deberes de rehabilitación y conservación que impliquen vinculaciones singulares.

c) El aprovechamiento urbanístico objetivo susceptible de ser materializado en cada solar resultante habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tenga derecho el adjudicatario por razón de la superficie del terreno aportado a la reparcelación.

d) El solar o los solares adjudicados deberán tener la misma localización que los terrenos originarios aportados o, de no ser ello posible, la más cercana posible a esta última. Cuando la localización sea distinta, la adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según su localización, de los terrenos originarios y los solares resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así lo justifique.

e) Se adjudicarán a la Administración actuante, además de los terrenos y solares correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas, los solares resultantes que procedan en función del exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo de la unidad de ejecución. No obstante, en las actuaciones en que la ejecución corresponda a persona que no tenga la condición de propietario, podrá preverse, siempre que lo acepte la Administración actuante, la adquisición en metálico a ésta del excedente y, por tanto, de los correspondientes solares, en especial cuando se ofrezca la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con limitación en el precio de venta o alquiler. A este efecto, si la aceptación de la Administración no se ha recabado antes de la formulación del proyecto, ésta podrá interesarse formalmente durante el período de información pública. La adquisición quedará sujeta, en todo caso, a la condición legal resolutoria de la efectiva construcción de la viviendas comprometidas.

f) En ningún caso podrá procederse a la adjudicación como solares y, por tanto, fincas independientes de superficies que no tengan ni la dimensión ni las características exigidas a la parcela mínima edificable.

g) Cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero cuando no sea posible o procedente una adjudicación en régimen de copropiedad. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de parcela o solar en que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

Los propietarios y el responsable de la actividad de ejecución, cuando sea distinto a éstos, así como unos y otro y la Administración actuante podrán formularse requerimientos fehacientes para determinar a quien corresponde

pagar o percibir las indemnizaciones sustitutorias de defectos o excesos en la adjudicación, en la forma prevista en el párrafo anterior.

h) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en los terrenos originarios o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución.

i) Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto de cada propietario. De resultar éste acreedor neto, su terreno originario o inicial solo podrá ser ocupado previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.

#### **Artículo 48. Reparcelación económica.**

1. La reparcelación podrá ser exclusivamente económica:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en al menos una cuarta parte de la superficie total de aquella.

b) Cuando aún no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución.

2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas originarias o iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluidos el Municipio y el responsable de la actividad de ejecución si es distinto de los propietarios, así como, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

#### **Artículo 49. Reparcelación voluntaria y forzosa.**

1. La reparcelación podrá ser voluntaria y forzosa.

2. La propuesta de reparcelación voluntaria que, de común acuerdo y formalizada en documento público, presenten al Municipio los propietarios y, en su caso, éstos en unión del responsable de la actividad de ejecución, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes.

Recaída la aprobación municipal, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio.

3. La reparcelación será forzosa cuando el Municipio la imponga, de oficio o a instancia de persona interesada, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento. La voluntaria gozará en todo caso de preferencia.

## TÍTULO II ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### CAPÍTULO I DETERMINACIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS

#### **Artículo 50. Determinaciones legales generales.**

Los actos de edificación, construcción y uso del suelo deberán respetar en todo caso, exista o no planeamiento urbanístico, las siguientes reglas:

- a) Ser conformes con el régimen urbanístico del suelo.
- b) Realizarse en, sobre o bajo una superficie que reúna las características de parcela o solar en suelo urbano y urbanizable y de unidad rústica con las dimensiones y características mínimas en suelo rústico.
- c) No producir afecciones, perturbaciones o emisiones ilegítimas en los inmuebles inmediatamente colindantes.

#### **Artículo 51. Determinaciones de ordenación de directa aplicación.**

1. Todos los actos de edificación, construcción y uso del suelo realizados en suelo apto para ello conforme a la ordenación urbanística y en lugares inmediatos o que formen parte de bienes integrantes del patrimonio histórico, cultural y artístico, así como de lugares, edificios y construcciones o conjuntos de los mismos de carácter tradicional, deberán armonizar con ellos.

2. En el suelo rústico de especial protección únicamente podrán realizarse los actos que tengan por objeto la preservación, la mejora y, en su caso, el disfrute de las características que hayan motivado su clasificación, categorización y calificación, así como los expresamente autorizados por los instrumentos que establezcan el concreto régimen de protección a que estén sujetos.

3. En el suelo rústico, los actos de edificación, construcción y uso del suelo deberán ajustarse en todo caso a las siguientes reglas:

- a) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos. A este efecto, las redes de servicios públicos o de interés general, tales como las de transporte y distribución de energía eléctrica, gas y telecomunicaciones deberán realizarse de forma soterrada, cuando así lo impongan los instrumentos de ordenación del territorio o urbanística.
- b) No podrán suponer la construcción o edificación con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- c) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se

sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

d) Las construcciones, edificaciones e instalaciones de toda clase deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional. En especial y cuando no esté impuesto su soterramiento, las redes de transporte y distribución de energía eléctrica deberán trazarse y ejecutarse en función de la exclusión o, en todo caso, minoración al máximo del riesgo de incendio y de la disminución y corrección en la mayor medida posible del impacto ambiental y las instalaciones de telecomunicaciones deberán situarse en los lugares que, siendo adecuados a su función, menor repercusión visual y paisajística y sobre el patrimonio natural y cultural produzcan, debiendo ser compartidas por los operadores cuando así lo requiera la reducción del impacto visual.

e) Las construcciones, edificaciones e instalaciones de toda clase deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

4. Los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico no podrán excepcionar ni modular en cualquier otra forma las determinaciones legales de ordenación establecidas en este artículo, aunque sí desarrollarlas e imponer condiciones más restrictivas.

## **Artículo 52. Determinaciones reglamentarias: las Normas Urbanísticas Generales.**

El Gobierno de las Illes Balears, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación urbanística e iniciativa propia o de cualquiera de los Consells Insulars y, en todo caso, previa audiencia de éstos, podrá aprobar, mediante Decreto, Normas Urbanísticas Generales reguladoras de las siguientes materias:

a) Condiciones de urbanización real a efectos de la clasificación de terrenos como suelo urbano.

b) Condiciones requeridas para la apreciación de la ocupación de terrenos por la edificación para su clasificación como suelo urbano.

c) Grado de urbanización previa efectiva precisa para la adscripción de terrenos de suelo urbano a la categoría de suelo urbano consolidado.

d) Método de delimitación de la zona litoral a que se refiere la letra a) del número 1 del artículo 10.

e) Requisitos sustantivos y documentales de los proyectos técnicos y estudios de impacto territorial requeridos para la legitimación de usos y actividades en suelo rústico.

f) Condiciones urbanísticas de los usos y las actividades, así como de las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

g) Contenido y alcance de las determinaciones de la ordenación estructural propia de los Planes Generales Municipales.

h) Supuestos en los que en suelo urbanizable con Plan Parcial de Ordenación en ejecución pueda autorizarse la edificación vinculada a la simultánea ultimación de la urbanización.

i) Desarrollo del régimen legal de la reparcelación.

- j) Requisitos mínimos de calidad, sustantivos y formales, de los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como la cartografía a emplear en su elaboración y el o los programas informáticos a utilizar para su formalización documental.
- k) Estándares mínimos de suelo para dotaciones públicas, para su precisión y actualización en función de las características de las Islas y de las actuaciones, así como requisitos a cumplir por el planeamiento urbanístico para el adecuado cumplimiento de los estándares.
- l) Determinaciones de los estatutos de las entidades urbanísticas para la realización de actuaciones y para la conservación de la urbanización.
- m) Obras y servicios mínimos de urbanización y sus características técnicas, así como documentos en que deban formalizarse los proyectos de urbanización.
- n) Normalización de la información urbanística y de la cartografía.
- o) Registros autonómicos de planes urbanísticos y de bienes y espacios catalogados, integradores de los correspondientes registros de los Consells Insulars.
- p) Patrimonio autonómico de suelo, para la adaptación del régimen general dispuesto en esta Ley a las características de la Administración de la Comunidad Autónoma.
- q) Registro autonómico de transmisiones onerosas de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.
- r) Requisitos mínimos de los pliegos de condiciones para la concesión de la ejecución por gestión indirecta en el sistema de actuación por expropiación.
- s) Supuestos en que procede el establecimiento de áreas de gestión integrada.
- t) Reglas para la aplicación del procedimiento de tasación conjunta en el sistema de actuación por expropiación.
- u) Operaciones, actividades y actos que puedan ser objeto de autorización parcial o sujeta a condición conforme al artículo 202.
- v) Modulación de la reserva de suelo para la construcción de viviendas en régimen de protección oficial o que cuando menos habilite a la Administración para tasar su precio en venta o alquiler y soluciones de cumplimiento alternativo a la dicha reserva, conforme al último párrafo del apartado 2.2 del artículo 61.
- w) La situación de fuera de ordenación.

### **Artículo 53. Determinaciones reglamentarias: las Instrucciones Insulares de Ordenación Urbanística.**

1. Los Consells Insulars, con audiencia de los Municipios, podrán aprobar Instrucciones de Ordenación Urbanística sobre las siguientes materias:
  - a) Las de las letras a), b), c), d), e) y f) del artículo anterior, en el marco y para el desarrollo de las correspondientes Normas Urbanísticas Generales.
  - b) Criterios para la clasificación de terrenos como suelo urbanizable.
  - c) Objetivos y prioridades del planeamiento de ordenación urbanística, así como, de forma diferenciada, los requisitos de calidad del planeamiento general, pudiendo definir un contenido simplificado de éste para los Municipios de dimensión, población y complejidad urbanística menores. Este contenido simplificado podrá modular y reducir los requerimientos de contenido y documentales establecidos en esta Ley para dicho planeamiento.

- d) Modulación, dentro de los márgenes permitidos por la correspondiente norma reglamentaria, de los estándares mínimos a que se refiere la letra k) del artículo anterior en función de las características de la Isla y de las actuaciones.
- e) Soluciones-tipo para las cuestiones de más frecuente planteamiento en la formulación del planeamiento, conforme a la experiencia práctica.
- f) Diseño y ejecución de obras de urbanización.
- g) Modelos de regulación de las diferentes zonas de ordenación urbanística o de los aprovechamientos más usuales en la práctica urbanística, cualquiera que sea la clasificación del suelo, con determinación para cada caso de los elementos tipológicos definitorios de las construcciones en función de su destino y uso característicos, pudiendo tener carácter general o estar referidos a ámbitos territoriales determinados.  
Los planes de ordenación urbanística pueden establecer el régimen urbanístico de las zonas resultantes de las operaciones de calificación que realicen por simple remisión al pertinente modelo de regulación.
- h) Registros insulares de planes urbanísticos, de bienes y espacios catalogados y de transmisiones onerosas de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.

2. El contenido de las Instrucciones a que se refieren las letras e), f) y g) del número anterior:

1º. Tendrán carácter meramente orientativo, siendo vinculantes solo para los órganos del Consell Insular.

2º. Podrán integrar las determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico, cuando éstos remitan, total o parcialmente, a la normativa modelo establecida por ellas.

#### **Artículo 54. Ordenanzas municipales de policía de la construcción.**

1. Todos los Municipios deberán contar con Ordenanzas de policía de la construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirán conforme a la legislación de régimen local. En la publicación deberá hacerse constar expresamente el cumplimiento previo de la comunicación prevista en el párrafo siguiente.

La remisión a que se refiere el artículo 56.1 de la Ley estatal 7/1985, de 2 de abril, se efectuará, mediante certificación del acuerdo de aprobación y del texto íntegro de la correspondiente Ordenanza y con carácter previo a la publicación de ésta, al Consell Insular.

2. Las Ordenanzas de policía de la construcción:

a) Deberán regular los aspectos relativos a la seguridad, funcionalidad, economía, calidad, conservación y utilización de los edificios y demás construcciones, así como los requisitos y las condiciones de proyectación, dirección, ejecución y recepción de edificaciones y restantes construcciones, de conformidad con la legislación reguladora de la edificación.

b) Podrán regular cuantos otros aspectos de la edificación y construcción no estén reservados por esta Ley al planeamiento urbanístico.

## **CAPÍTULO II PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

### **SECCIÓN 1ª INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

#### **Artículo 55. Régimen del ejercicio de la potestad de planeamiento.**

1. La potestad de planeamiento urbanístico se ejercerá observando las siguientes reglas:
  - 1ª . Operar a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta.
  - 2ª . Basarse en una ponderación de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística.
  - 3ª . Expresarse en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos.
  
2. Solo es legítimo el tratamiento urbanístico diferenciado de superficies en principio susceptibles de trato homogéneo cuando:
  - 1º . Sea conveniente para impedir una indebida o disfuncional concentración de usos y actividades.
  - 2º . Proceda evitar la abusiva reiteración de soluciones técnicas.
  - 3º . Sea pertinente prevenir el riesgo de desbordamiento de límites o limitaciones establecidos por la legislación ambiental.
  - 4º . Derive de un cambio razonado de criterio u orientación en las políticas de ordenación territorial y urbanística.
  - 5º . Resulte oportuno para la mejor protección del medio urbano o rural.
  
3. La satisfacción de situaciones jurídicas individualizadas existentes no compatibles con el interés general deberá tener lugar, en cualquiera de las formas admisibles en Derecho, sin interferencia del normal desarrollo de las actividades propias de la ordenación urbanística, ni desviación objetiva de los fines que le son legalmente propios.

#### **Artículo 56. Instrumentos de ordenación urbanística.**

1. La ordenación urbanística se establece, en el marco de esta Ley, de las normas reglamentarias dictadas al amparo de la misma y de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, por los siguientes instrumentos:
  - a) Los Planes Generales Municipales.
  - b) Los Planes de desarrollo siguientes:
    - 1) Planes Parciales de Ordenación.
    - 2) Estudios de Detalle.
    - 3) Catálogos.
  - c) Los Planes Especiales de Ordenación, que podrán formularse en el marco tanto de los instrumentos de ordenación del territorio, como de los Planes Generales Municipales.

## **Artículo 57. Planes Generales Municipales: función.**

1. Los Planes Generales Municipales establecen, en el marco de los instrumentos de ordenación del territorio, la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizan la gestión de su ejecución, de acuerdo con las características del Municipio y de la Isla y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles en uno y otra a medio plazo.

2. El contenido de los Planes Generales Municipales debe desarrollarse con arreglo a los principios de mínimo contenido necesario, adecuación a las características del Municipio y máxima simplicidad compatible con éstas y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles que deban ser objeto de ordenación.

3. Los Planes Generales Municipales deben:

a) Optar por las soluciones de ordenación que mejor aseguren:

1) La integración de la propia en la ordenación dispuesta por los instrumentos de ordenación del territorio.

2) La menor ocupación posible de nuevo suelo para su transformación compatible con la cobertura de las necesidades de la población municipal; el aprovechamiento integral y adecuado de toda la potencialidad del suelo urbano existente y la priorización de la reforma, mejora o renovación de la urbanización ya realizada; y la vinculación preferente de los nuevos espacios urbanos a crear con los ya existentes con la finalidad de mejorar y completar las estructuras y la calidad del medio urbano.

3) La atención de las demandas de vivienda de promoción pública y sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio en venta o alquiler, así como de otros usos de interés público, de conformidad con las políticas autonómica e insular correspondientes y de acuerdo con las características del Municipio.

4) La funcionalidad, economía y eficiencia, así como, en su caso, accesibilidad para las personas con movilidad disminuida, en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad y transporte, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

5) El adecuado tratamiento, para la conservación y mejora del medio rural y natural, de los terrenos que, por los valores en ellos concurrentes, deban ser preservados del proceso urbanizador y, en su caso, edificatorio.

5) En su caso, la protección y el tratamiento adecuados del litoral de acuerdo con sus características y valores.

b) Garantizar la correspondencia entre la intensidad prevista para los usos lucrativos y los estándares mínimos de dotaciones públicas y la eficiente capacidad de los servicios públicos previstos, impidiendo todo deterioro de la relación ya existente entre unos y otros.

c) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones públicas destinadas a zonas verdes, parques y jardines e instalaciones de carácter cultural, cívico y deportivo, así como para el ocio y el esparcimiento.

d) Resolver de forma específica el sistema de transportes, dando preferencia a los sistemas no motorizados frente a los motorizados y al transporte público o colectivo frente al realizado mediante vehículos privados. Cuando proceda, se adoptarán soluciones que puedan implicar restricciones al uso de automóviles privados, y el estacionamiento de vehículos en la vía pública. En

la ordenación de los nuevos desarrollos urbanos se deberá dar prioridad a los sistemas de transporte que menos problemas adicionales generen en la red viaria existente.

e) Establecer medidas dirigidas a promover el equilibrio en dotaciones y equipamientos entre todas las partes del núcleo urbano o, en su caso, de cada uno de los existentes en el Municipio y la articulación y vertebración de las mismas, así como a evitar la degradación de cualesquiera de ellas y las situaciones de marginalidad y exclusión.

f) Favorecer el mantenimiento y la conservación de patrimonio arquitectónico en general y el histórico-artístico en particular.

g) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades medias y las densidades globales ya existentes en el suelo urbano consolidado.

h) Dimensionar, emplazar y regular los usos y las actuaciones de carácter turístico de acuerdo con los instrumentos de ordenación del territorio y las medidas de regulación del sector, primando en todo caso las actuaciones de baja y media densidad y alta calidad funcional y ambiental, incluso mediante reconversión de las instalaciones existentes.

## **Artículo 58. Planes Generales Municipales: contenido.**

1. Los Planes Generales Municipales establecen:

1.1. La ordenación estructural del territorio municipal mediante las siguientes determinaciones:

a) Establecimiento de las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, previendo el crecimiento urbano a medio plazo, en especial para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, y justificando su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio.

b) Clasificación del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías de suelo adoptadas.

c) Fijación de criterios indicativos con arreglo a los cuales deba procederse a la delimitación de los sectores y las unidades de ejecución en áreas de reforma interior y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado, así como de desarrollo en el suelo urbanizable, con la finalidad de garantizar la adecuación de dicha delimitación a la estructura urbana y viaria propuesta y la racionalidad de la secuencia lógica del desarrollo, así como definición de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización, con establecimiento, cuando proceda, de un orden básico de prioridades para la organización del desarrollo de éste.

d) Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades máximas de edificación y uso para las parcelas y, en su caso, solares en cada zona de ordenación urbanística, así como fijación del aprovechamiento medio que corresponda a las áreas de reparto en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo urbano.

A los efectos de la determinación de los usos globales se entenderá que el residencial incluirá siempre el de vivienda sujeta a un régimen público de protección o de limitación en el precio de venta o alquiler, sin perjuicio de la posibilidad del establecimiento de éste como uso pormenorizado independiente.

- e) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.
- f) Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.
- g) Directrices para la prevención de riesgos para la seguridad de personas y cosas y la articulación de los planes y programas previstos en la legislación de protección civil y restante legislación sectorial.
- h) Previsiones para facilitar el cumplimiento de los objetivos de las políticas de ahorro en el consumo de agua y energía.
- i) Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Esta red de reservas debe comprender como mínimo las precisas para:
  - 1) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que debe respetar el estándar fijado reglamentariamente, sin que, en los Municipios de más de 5.000 habitantes, pueda ser nunca inferior a cinco mil metros cuadrados por cada mil habitantes.
  - 2) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.
  - 3) Señalamiento de los sistemas generales de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.
  - 4) Terrenos dotacionales, cuya ubicación y configuración convenga definir en tanto que condicionante de la forma de las parcelas y los edificios que puedan ejecutarse en su entorno.
  - 5) Vías públicas y demás infraestructuras que presten servicio a y comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para su integración en una red coherente.
- j) Ordenación precisa del suelo rústico, con delimitación del sometido a especial protección e identificación de los espacios naturales protegidos y de su régimen de preservación.
- k) Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan, con señalamiento de usos dominantes, incompatibles e intensidades globales para el suelo urbano sujeto a operaciones de mejora y reforma interior, rehabilitación o renovación urbanas o regularización de su urbanización, así como para el suelo urbanizable, con determinación del aprovechamiento medio de los distintos sectores.

1.2. Las previsiones de programación y gestión, en su caso, de las infraestructuras y dotaciones públicas integradas en la ordenación estructural, con fijación de las circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan.

2. Asimismo, los Planes Generales Municipales establecen:

2.1. En todos los Municipios:

- a) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para el suelo urbano consolidado, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

La ordenación a que se refiere el párrafo anterior deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada por remisión a las correspondientes Instrucciones Ordenación Urbanística, legitimando de esta forma directamente la actividad de edificación y construcción, así como de implantación, desarrollo y cambio de usos, sin necesidad de planeamiento de desarrollo alguno.

b) La programación, si procede y en todo o parte del suelo urbano, del proceso edificatorio mediante la fijación de plazos tanto para asegurar la inmediata ejecución de éste, como para escalonar en el tiempo dicha ejecución y, por tanto, la actualización del derecho y el deber de edificar en función de los requerimientos de un desarrollo armónico, coherente y sostenible y de las capacidades efectivas de los servicios públicos mínimos precisos para la cobertura, en las condiciones exigibles, de las necesidades derivadas del desarrollo de los usos y las actividades en las edificaciones, en especial de los que se presten a través de las redes establecidas mediante la urbanización. A tal efecto, el Plan podrá incluso fijar techos máximos anuales de nueva edificación o ampliación de la existente por relación a la capacidad de alojamiento total de cada Municipio, debiendo quedar asegurado en todo caso el carácter reglado del otorgamiento de las licencias preceptivas para la realización de los actos de construcción y edificación.

c) La delimitación de los sectores o ámbitos de suelo urbano que queden sujetos a operaciones de mejora o reforma interior, de renovación o rehabilitación urbanas o de regularización de la urbanización existente, a desarrollar por Planes Especiales de Ordenación.

2.2. En los Municipios de más de 10.000 habitantes de derecho con carácter preceptivo y en los demás potestativamente:

a) Las mismas determinaciones de las letras a) y b) del apartado anterior para todo o parte del suelo urbano no consolidado, incluido el sujeto a operaciones de mejora o reforma interior, de renovación o mejora urbanas o de regularización de la urbanización existente, y de la superficie de suelo urbanizable contigua al suelo urbano cuya urbanización inmediata estime el Plan que deba legitimar directamente para su más pronta ejecución a los efectos de satisfacer demandas reales de suelo urbanizado, especialmente para el uso de vivienda.

b) Las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública o que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio en venta o alquiler, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan. Estas determinaciones se justificarán en un análisis riguroso de las características de distribución de la demanda por niveles de ingresos de la unidad familiar y por tramos de edad en función del modelo asumido por el Plan.

En todo caso y como mínimo, las expresadas determinaciones deberán comportar la reserva del 30 por ciento de las plazas de alojamiento previstas en cada sector en suelo urbanizable para la construcción de las viviendas a que se refiere el párrafo anterior. Las Normas Urbanísticas podrán modular esta reserva o establecer fórmulas alternativas de cumplimiento de la finalidad a que sirve para sectores cuyo uso característico o predominante sea el turístico.

### **Artículo 59. Planes Parciales de Ordenación.**

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes Generales Municipales y el complemento o la mejora de la establecida en éstos a través de la correspondiente modificación, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan General Municipal de conformidad con lo dispuesto en la letra a) del apartado 1.1 del artículo anterior.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones:

a) El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, de acuerdo a la secuencia lógica de su desarrollo prevista en la letra c) del número 1.1 artículo anterior.

b) La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados, con sus intensidades, y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada por remisión a las correspondientes Instrucciones de Ordenación Urbanística.

c) La división, en su caso, en unidades de ejecución, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales, así como temporales, que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

d) La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en esta Ley.

e) La precisión de las características y el trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, el Plan General Municipal hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes, con previsión de una galería o galerías comunes para todas o varias de las redes.

f) La organización parcelaria de la o las unidades de ejecución.

g) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

3. La aprobación de Planes Parciales de Ordenación paralela a la del Plan General Municipal que deba servirle de fundamento solo será posible cuando tenga lugar en procedimiento independiente y de forma lógicamente sucesiva a la de éste.

### **Artículo 60. Planes Especiales de Ordenación.**

1. En desarrollo, complemento o mejora de los Planes Generales Municipales, así como, en su caso, directamente de los instrumentos de ordenación del territorio, podrán formularse Planes Especiales de Ordenación con cualquiera de las siguientes finalidades:

a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.

b) Proteger y ordenar el litoral, así como, para su adecuada protección y funcionalidad, los bienes de dominio público y las infraestructuras, las vías de comunicación y toda clase de servicios públicos.

c) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés histórico-artístico, cultural o arquitectónico.

d) Definir, para su ejecución, infraestructuras de cualquier tipo, comprendiendo las construcciones e instalaciones complementarias precisas o adecuadas a su más completa y eficaz gestión o explotación, destinadas a las comunicaciones terrestres y aéreas; las telecomunicaciones; la ejecución de planes y obras hidrológicos; la transformación, el almacenamiento y la distribución de gas; y la recogida, el almacenamiento, la conducción o el transporte, el tratamiento o el saneamiento, la revalorización, la depuración y la nueva utilización de aguas o de toda clase de residuos, incluidos los urbanos y los industriales.

b) Vincular áreas o parcelas de suelo urbano y urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública, incluida la limitación del precio en venta o alquiler, así como definir, para su ejecución, las correspondientes obras, edificaciones, construcciones o instalaciones, incluida la urbanización complementaria que precisen, que sirvan de soporte o sean precisas para la ejecución de la política o programación autonómica e insular en materia de viviendas sometidas al expresado régimen de protección o limitación de su precio, así como de dotaciones, equipamientos o establecimientos educativos, de ocio, salud, bienestar social, deporte o, en general, destinados a la provisión directa a los ciudadanos de bienes o prestaciones de naturaleza análoga.

c) Proyectar obras o servicios públicos y actuaciones conjuntas, concertadas o convenidas entre las Administraciones Públicas o precisas, en todo caso, para el cumplimiento de tareas comunes o de competencias concurrentes, compartidas o complementarias.

d) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con estructuras características y tradicionales de explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga.

e) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como los espacios y bienes naturales, estén sometidos o no a un régimen de protección dispuesto por la legislación sectorial correspondiente.

f) Proteger áreas o yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

g) Ordenar el ámbito de trabajo de extracciones mineras.

h) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

i) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Con las mismas finalidades señaladas en el número anterior podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de las que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

3. Los Planes Especiales de Ordenación deberán redactarse con el mismo grado de detalle y contendrán las determinaciones precisas para el cumplimiento eficaz de su función y, en todo caso, las mismas que los instrumentos de planeamiento que complementen, mejoren o modifiquen.

4. Los Planes Especiales de Ordenación pueden modificar las determinaciones del Plan General Municipal a cuyo desarrollo, complemento o mejora se refieran. En ningún caso podrán sustituir a los instrumentos de ordenación del territorio ni a los Planes Generales Municipales en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

#### **Artículo 61. Estudios de detalle.**

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto, en el marco de los Planes Generales Municipales y los Parciales o Especiales de Ordenación, establecer o, en su caso, reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

- a) Las alineaciones y las rasantes.
- b) Los volúmenes, incluidas las alturas.
- c) El viario o suelo dotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
- c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.
- d) Permitir alturas superiores a la máxima establecida por el planeamiento urbanístico general, parcial o especial para el ámbito a que se refiera.
- e) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

#### **Artículo 62. Catálogos de Bienes Protegidos.**

1. Los Catálogos de Bienes Protegidos tienen por objeto complementar las determinaciones del planeamiento urbanístico relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural, rural, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, por su singular valor, hayan de ser objeto de una especial protección.

2. Sin perjuicio de su formulación y aprobación de forma independiente, conforme a la remisión que a ellos hagan, en su caso, los restantes instrumentos de planeamiento, los Catálogos podrán formar parte asimismo de éstos. En cualquier caso, su elaboración será preceptiva cuando dichos instrumentos de planeamiento aprecien la existencia en el ámbito por ellos ordenado de bienes o espacios en los que concurren valores dignos de protección.

3. Los Consells Insulars mantendrán un registro actualizado de todos los bienes y espacios catalogados con información suficiente de su situación física y jurídica y expresión de las medidas y grado de protección a que están sujetas según las categorías que se establezcan. El conjunto de los registros insulares forma el registro autonómico en la forma que se precise por las Normas Urbanísticas Generales.

### **Artículo 63. Límites de la potestad de planeamiento: estándares.**

1. En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar un metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado por zonas de ordenación urbanística y para la totalidad del suelo urbano.

En el suelo urbano consolidado en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad respecto de las previsiones del planeamiento urbanístico anterior y deberá procurarse que disminuya o, a lo sumo, se mantenga en su intensidad el grado de consolidación característico del último medio siglo.

Cuando el planeamiento urbanístico, por no encontrarse superado el límite máximo anterior, prevea un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente para zonas de ordenación concretas, deberá reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras b) y c) del número 2.2 siguiente.

2. En el suelo urbanizable el planeamiento deberá respetar unos estándares de calidad que cumplan:

2.1. Los requisitos que se determinen por las Normas Urbanísticas Generales.

2.2. Las siguientes reglas sustantivas de ordenación en los nuevos desarrollos urbanos:

a) La densidad y el coeficiente de edificabilidad global de cada sector no podrá superar los siguientes valores:

- Municipios con población residente superior a 50.000 habitantes: 210 plazas de alojamiento por hectárea y 0,8 metros cuadrados por metro cuadrado.

- Municipios con población residente superior a 25.000 habitantes e inferior a 50.000 habitantes: 170 plazas de alojamiento por hectárea y 0,70 metros cuadrados por metro cuadrado.

- Restantes Municipios: 130 plazas de alojamiento por hectárea y 0,55 metros cuadrados por metro cuadrado.

- Sectores, áreas o actuaciones cuyo uso predominante sea turístico, cualquiera que sea el Municipio en que se localicen: 60 plazas de alojamiento por hectárea y 0,30 metros cuadrados por metro cuadrado.

Cada vivienda equivale a tres plazas de alojamiento, salvo determinación distinta de las Normas Urbanísticas Generales. Para los usos turísticos, las plazas de alojamiento serán las resultantes de la aplicación de su normativa. Se deberán incluir en el límite de edificabilidad la de todos los usos lucrativos.

b) Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a 13 metros cuadrados por cada plaza de alojamiento. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será como mínimo de 6 metros cuadrados por plaza de alojamiento y nunca menor del 10 por ciento de la superficie neta de la actuación

c) En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional será como mínimo el 15 por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

d) Previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial o turística y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.

3. Mediante resolución motivada del Consell Insular se podrá:

a) En sectores y actuaciones autónomos de carácter turístico o de ocupación estacional con muy baja densidad, así como en complejos industriales aislados, permitir el uso y, en su caso, la explotación privados, manteniendo su destino urbanístico, de hasta el 25% de la superficie correspondiente a los espacios libres públicos previstos en el número anterior. La autorización se entenderá legalmente sin perjuicio de la vinculación de los terrenos al destino dotacional público, vinculación que se hará constar en la inscripción registral de éstos.

Cualquier cambio en la situación de los sectores, actuaciones o complejos a que se refiere el párrafo anterior, así como innovación en su ordenación urbanística que suponga pérdida de las características determinantes de la autorización del uso y explotación privadas de parte de los espacios libres públicos determinará la caducidad de dicha autorización. Cuando ésta se produzca por cambio en la situación real, deberá declararse previo procedimiento en el que se dará audiencia los interesados. En otro caso, la aprobación de la innovación de la ordenación urbanística comportará de suyo la caducidad y la afectación de los correspondientes terrenos al uso público.

b) En las zonas de borde inmediatas al suelo urbano consolidado, eximir parcial y justificadamente del cumplimiento de las reservas mínimas que, por incompatibles con la consolidación, resulten impracticables. Esta exención se acordará sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas.

c) Cuando circunstancias especiales así lo aconsejen, elevar los límites máximos de densidad y edificabilidad hasta en un 7 por ciento de su valor. Esta elevación no podrá acordarse en ningún caso para núcleos, sectores y unidades de ejecución cuyo uso exclusivo o predominante sea turístico.

#### **Artículo 64. Contenido documental mínimo de los planes de ordenación urbanística.**

1. La documentación de los diferentes planes de ordenación urbanística, deberá respetar las siguientes reglas mínimas:

1ª . La Memoria, preceptiva en todo caso, informará de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y los fines legales de la ordenación urbanística y justificará, para su validez, las determinaciones que se establezcan, incluyendo, en su caso, el análisis y las consecuencias demográficos, sociológicos y ambientales de las mismas en el contexto insular.

Asimismo diferenciará, en el caso de los Planes Generales Municipales, las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica. Las Normas Urbanísticas Generales precisarán el contenido y alcance de las determinaciones que, conforme al apartado 1.1 del artículo 58, deban tener la consideración de estructurales.

Cuando la finalidad del plan así lo aconseje y el desarrollo y la dinámica urbanísticos lo exijan, se deberá incluir en la Memoria, además, el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico; la movilidad, especialmente de las personas discapacitadas; y el transporte colectivo.

2ª . El estudio, informe o evaluación del impacto ambiental legalmente exigible, en su caso, vendrá desarrollado como parte de la Memoria.

3ª . Cuando se prevean inversiones públicas y privadas, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

4ª . Cuando procedan, las Normas Urbanísticas, en las que se expresarán los diferentes criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela o, en su caso, unidad mínima en suelo rústico, así como las definitorias de las morfologías edificatorias, sin perjuicio de su remisión a las correspondientes Instrucciones de Ordenación Urbanística.

5ª . Los planos y la documentación gráfica correspondientes deberán definir con claridad la información y la ordenación que expresen y deberán confeccionarse a la escala y con el grado de definición adecuados a la finalidad que persigan.

Entre los planos a que se refiere el párrafo anterior deberán figurar, en su caso, planos de información catastral y topográfica, comprensivos de todos los factores físicos y jurídicos que condicionen o afecten la ordenación, así como los planos que reflejen gráficamente de forma adecuada y suficiente esta última.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán incluir, además, cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta.

3. Toda la documentación del planeamiento urbanístico deberá elaborarse empleando la cartografía y formularse en el soporte informático determinados por las Normas Urbanísticas Generales.

## **Artículo 65. Competencias para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico.**

A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde:

1. A los Municipios:

1.1. La formación y la adopción de proyectos de cualesquiera Planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones.

En los Municipios que carezcan de Plan General Municipal o cuyo Plan se encuentre manifiestamente desfasado por haber transcurrido ya el plazo fijado para su revisión o, en todo caso, diez años, o por haber sobrevenido circunstancias objetivas de suficiente trascendencia para alterar los supuestos en que descansa su ordenación estructural, la formación de los correspondientes proyectos de planeamiento general o de su modificación o revisión corresponderá igualmente a los Consells Insulars en los siguientes términos:

a) Concurriendo alguna de las circunstancias expresadas y determinantes de la obsolescencia del correspondiente Plan General Municipal, el Consell Insular podrá requerir al Municipio correspondiente para que proceda a la formulación del pertinente proyecto, otorgándole al efecto un plazo para la adopción de cuantas medidas fueran pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria.

b) Transcurrido sin efecto el plazo otorgado, el Consell Insular podrá proceder

a la formulación omitida en sustitución del Municipio, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley general 7/1.985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local y por incumplimiento de obligaciones legales, acordando lo procedente para la redacción del pertinente proyecto de Plan General Municipal o de modificación o revisión del ya existente. La sustitución no podrá alcanzar a la tramitación de la fase municipal del procedimiento de aprobación de dicho proyecto.

1.2. La aprobación definitiva de:

- a) La modificación de las determinaciones de ordenación detallada que contengan cualesquiera Planes de ordenación urbanística, previo informe del Consell Insular.
- b) Los Planes Parciales de Ordenación, previo informe del Consell Insular.
- c) Los Planes Especiales de Ordenación de ámbito municipal, previo informe del Consell Insular y siempre que no afecten a la ordenación estructural del Plan General Municipal y su objeto propio sea de interés exclusivamente municipal.
- d) Los Estudios de Detalle, previo informe del Consell Insular.
- e) Los Catálogos de Bienes Protegidos de ámbito municipal, previo informe del Consell Insular.

2. Al Consell Insular:

2.1. La aprobación inicial y la aprobación definitiva de los Planes Especiales de Ordenación de ámbito supramunicipal, previo informe, en todo caso, de los Municipios interesados.

2.2. La aprobación definitiva de:

- a) Los Planes Generales Municipales que se formulen por vez primera, sus revisiones, y las modificaciones de sus determinaciones que no tengan carácter de ordenación detallada.
- b) Los Planes Especiales de Ordenación de ámbito municipal, cuando su objeto desborde el interés municipal o afecten a la ordenación estructural del Plan General Municipal.
- c) Cualesquiera Planes de ordenación urbanística de ámbito supramunicipal, así como otros instrumentos cuya aprobación definitiva no corresponda al Municipio.

2.3. La evacuación de informe previo preceptivo, cuando la aprobación definitiva sea municipal. Este informe se entenderá emitido en sentido favorable transcurridos dos meses desde la comunicación de su petición.

3. A cualquier Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma y para el ejercicio de sus competencias propias con relevancia o repercusión territoriales, la formación y la presentación de Planes Parciales o Especiales de Ordenación y Estudios de Detalle, así como, cuando sea preciso, la propuesta de modificaciones de los correspondientes Planes Generales Municipales.

## **SECCIÓN 2ª**

### **APROBACION Y SUS EFECTOS; PUBLICACION; VIGENCIA E INNOVACION DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

#### **Artículo 66. Formulación de los instrumentos de planeamiento.**

1. Los órganos y las entidades administrativos gestores de intereses públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción de los instrumentos de planeamiento y, al efecto, facilitarán a los encargados de la misma los documentos e información necesarios.

2. En el acuerdo de formación del correspondiente instrumento de planeamiento o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la Administración competente para su tramitación, se determinarán cuantas medidas y actuaciones estén previstas para fomentar la coordinación administrativa y la participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

#### **Artículo 67. Suspensión del otorgamiento de licencias.**

1. Las Administraciones competentes para la aprobación inicial y, en su caso, provisional de los instrumentos de planeamiento, desde la aprobación de los avances de éstos o, en todo caso, la adopción del acuerdo de admisión a trámite o de formación de los mismos, podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, calificaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, innovación de dichos instrumentos.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará, por si sólo y aún cuando se hubiera adoptado previamente la medida a que se refiere el número anterior, la suspensión, por el plazo máximo de dos años en el caso de que el acuerdo se refiera a Planes Generales Municipales y de un año en todos los restantes casos, del otorgamiento de toda clase aprobaciones, calificaciones, autorizaciones y licencias en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

3. La suspensión se extingue en todo caso con la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

4. Los peticionarios de licencias solicitadas en debida forma con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.

No habrá derecho a la devolución del coste del proyecto cuando, habiéndose producido el trámite de propuesta de resolución en el procedimiento de otorgamiento de licencia al tiempo de la publicación del acuerdo de suspensión, dicha propuesta calificare de manifiestamente contraria a la normativa y la ordenación del territorio y la urbanística aplicables la solicitud presentada.

El derecho a exigir la devolución del coste del proyecto y, en su caso, de las tasas municipales quedará en todo caso en suspenso hasta que, aprobado definitivamente el plan de que se trate, se demuestre la incompatibilidad de dicho proyecto con sus determinaciones, salvo en el caso de que el interesado retire su solicitud, supuesto en el que procederá únicamente la devolución de las tasas satisfechas.

#### **Artículo 68. Estudios previos.**

1. Las Administraciones y las entidades públicas interesadas podrán elaborar y aprobar estudios con carácter previo a la redacción de los instrumentos de planeamiento o a la realización de cuantas otras acciones fueran pertinentes a este respecto, con la finalidad de identificar la necesidad o procedencia de la realización de determinadas actuaciones urbanísticas, precisar su ámbito y características, identificar su carácter municipal o su incidencia o interés supramunicipal y definir los instrumentos más adecuados para su ordenación o proyectación.

2. La aprobación de los estudios previos sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de los planes o proyectos que correspondan.

#### **Artículo 69. Avances de los instrumentos de planeamiento.**

1. Las Administraciones y las entidades públicas competentes para formar los instrumentos de planeamiento podrán elaborar avances en los que definan los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación a establecer que sirvan de orientación para su redacción.

Cuando se trate de la primera formulación o la revisión, incluso parcial, de los Planes Generales Municipales, será preceptiva la tramitación y aprobación como avance, de los trabajos de elaboración de aquéllos cuando hayan alcanzado el grado de desarrollo suficiente para permitir establecer criterios, objetivos y soluciones generales de la ordenación a establecer. En los restantes casos dicha tramitación y aprobación serán facultativas.

2. El procedimiento para la aprobación de los avances no está sujeto a trámites predeterminados, debiendo procurarse la adecuada coordinación administrativa y participación pública.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando se trate de un avance preceptivo de Plan General Municipal, el procedimiento se someterá en todo caso a trámite de información pública por plazo de treinta días y de informe previo de evaluación ambiental por la Consejería competente en la materia por plazo de tres meses.

3. La aprobación tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento, y en las relaciones de las Administraciones que hayan intervenido en el procedimiento.

## **Artículo 70. Tramitación del planeamiento urbanístico.**

1. Serán preceptiva la formulación de avance de planeamiento, cuando se pretenda la primera elaboración o la revisión de un Plan General Municipal.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, la ordenación del procedimiento para la aprobación de los planes de ordenación urbanística se ajustará a las siguientes reglas:

2.1. Se iniciará:

a) De oficio por la Administración competente para la tramitación y mediante la aprobación inicial o a solicitud de cualquier otra Administración o entidad pública o persona privada interesada, acompañada del pertinente proyecto de Plan completo en su contenido sustantivo y documental, en el caso de los Planes Parciales y Especiales de Ordenación que desarrollen, complementen y mejoren, pero no modifiquen, Planes Generales Municipales.

Deducida la solicitud de tramitación y aprobación, la Administración competente para la primera, salvo que decida inadmitir la solicitud, podrá formular, antes de la aprobación inicial, un sólo requerimiento de subsanación y, en su caso, mejora de aquélla dentro del mes siguiente a su presentación. El requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver.

b) De oficio por la Administración competente para su tramitación y mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquiera otra Administración o entidad pública, o de petición formulada por persona privada, en todos los restantes casos.

2.2. La aprobación inicial del proyecto de plan implicará el sometimiento de éste a información pública por plazo mínimo de un mes y el requerimiento de los informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en el plazo de duración de la información pública.

Cuando el proyecto sea de Plan General Municipal o Especial de Ordenación de ámbito supramunicipal o cuyo objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, aviso a todos los restantes órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento para hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

Cuando el proyecto sea de Plan Especial de Reforma Interior, Plan Parcial de Ordenación y Estudio de Detalle deberá llamarse al trámite de información pública, para que surta los efectos propios del de audiencia, a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito correspondiente. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Catastro mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública y audiencia dirigida al domicilio fiscal que figure en aquél.

2.3. La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, en su caso, definitiva, cuando sea competente, además, para adoptar ésta.

En el caso de los Planes Generales Municipales sólo será preceptivo nuevo trámite de información pública cuando la aprobación provisional haya modificado determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural. La nueva información pública se practicará en la misma forma determinada en la letra anterior.

En todos los restantes supuestos, no será preceptiva nueva información pública por razón de la introducción de modificaciones, aun sustanciales, en el proyecto de Plan. No obstante, cuando dichas modificaciones se hubieran introducido en cualesquiera de los supuestos contemplados en el último párrafo del apartado 2.2, deberá otorgarse audiencia por plazo de quince días a cuantos propietarios o titulares de derechos resulten directamente afectados por las modificaciones introducidas. El nuevo trámite se comunicará en la misma forma dispuesta en el último párrafo del apartado 2.2.

2.4. La aprobación definitiva por el Consell Insular, cuando ésta proceda.

3. En los procedimientos iniciados en virtud de una solicitud, el plazo máximo para resolver sobre la aprobación provisional, cuando ésta sea, además, definitiva, será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que se hubiera notificado o publicado resolución expresa, la solicitud quedará estimada por acto presunto en los casos de Planes Parciales de Ordenación de sectores en suelo urbanizable y cuyas condiciones estén fijadas por el correspondiente Plan General Municipal, así como de Estudios de Detalle, y desestimada en todos los restantes.

Cuando la Administración responsable de la tramitación sea competente sólo para la aprobación provisional, el solicitante podrá, desde que haya transcurrido el plazo establecido en el párrafo anterior, reiterar su solicitud ante el Consell Insular. Reiterada la solicitud, dicho Consell requerirá de aquella Administración la remisión del expediente en el estado en que se encontrara. Desde la recepción del requerimiento, la Administración responsable de la tramitación deberá abstenerse de cualquier actuación o decisión, salvo la de la remisión, dentro del plazo de diez días, del expediente íntegro, siendo nulos cualesquiera otros acuerdos que adopte. El Consell Insular competente deberá resolver sobre la aprobación definitiva en el plazo máximo de tres meses desde la reiteración de la solicitud. El transcurso de este plazo sin notificación o publicación de acuerdo expreso alguno producirá los mismos efectos dispuestos en el párrafo anterior para la inactividad municipal. La eficacia de la aprobación por acto presunto, cuando ésta proceda, quedará supeditada a su publicación en la forma dispuesta en esta Ley.

4. La aprobación definitiva por el Consell Insular de los Planes Generales Municipales, así como, en su caso, de sus modificaciones o revisiones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cuatro meses a contar desde el día siguiente al de presentación en el registro de dicho Consell por el Municipio interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

Dentro del primer mes del plazo máximo para resolver podrá formularse, por una sola vez, requerimiento al Municipio para que subsane las deficiencias o insuficiencias que presente el proyecto y el expediente aportados. El requerimiento interrumpirá, hasta su cumplimiento, el transcurso del plazo máximo para resolver.

El transcurso del plazo fijado en el párrafo primero sin que se hubiera notificado o publicado acuerdo expreso alguno determinará la aprobación definitiva por acto presunto del correspondiente instrumento de planeamiento en los mismos términos de su aprobación provisional. Este efecto del incumplimiento del plazo máximo para resolver solo podrá ser hecho valer por

el Municipio o Municipios interesados. La eficacia de la aprobación estará supeditada en todo caso a su publicación en la forma prevista en esta Ley. En todos los restantes procedimientos iniciados de oficio, el transcurso del plazo máximo para resolver sin adopción de acuerdo expreso determinará la caducidad de dichos procedimientos.

5. En ningún caso podrán entenderse aprobadas por acto presunto determinaciones de planeamiento que sean contrarias a la Ley, disposiciones reglamentarias, instrumentos de ordenación del territorio y planes de ordenación urbanística de superior jerarquía.

### **Artículo 71. Aprobación definitiva del planeamiento urbanístico.**

1. El órgano que deba resolver sobre la aprobación definitiva examinará el plan de ordenación urbanística o su modificación o revisión en todos sus aspectos. Si no encontrara completo el contenido del plan o faltara por realizar algún trámite, incluido el de requerimiento de cualesquiera informes preceptivos o determinantes, lo devolverá al organismo o entidad de procedencia, a fin de que por el mismo se proceda a cumplimentar los requisitos o trámites omitidos, o dispondrá en otro caso lo pertinente para solventar las deficiencias apreciadas, con suspensión siempre del plazo máximo para resolver.

2. Cuando no apreciara la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, el órgano competente podrá adoptar alguna de estas decisiones:

- a) Aprobación definitiva del plan o de su modificación o revisión en los términos en que vinieran formulados aquél o éstas.
- b) Aprobación definitiva del plan o de su modificación o revisión en los términos que resulten de las concretas prescripciones al efecto impuestas.
- c) Suspensión, en todo o en parte, de la aprobación definitiva del plan o de su modificación o revisión.
- d) Desestimación motivada de la aprobación definitiva del plan o de su modificación o revisión.

En el supuesto de la letra b) se determinará si la eficacia de la aprobación definitiva queda demorada a la formulación y presentación en determinado plazo de un texto refundido del plan que recoja las prescripciones en él introducidas y en el de la letra c) se establecerá un plazo adecuado para realizar la subsanación o, en su caso, rectificación que proceda. Transcurrido sin efecto en ambos supuestos el plazo otorgado, el órgano competente para la aprobación definitiva podrá sustituir, en su caso y motivadamente, la inactividad municipal, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley general 7/1.985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local y por incumplimiento de obligación legal establecida, acordando lo procedente para la ejecución de la resolución sobre la aprobación definitiva. A la vista del texto refundido o, en su caso, la subsanación o rectificación presentados, el órgano competente deberá acordar lo procedente sobre la eficacia de la aprobación definitiva o sobre ésta, según corresponda.

**Artículo 72. Efectos de la aprobación o, en su caso, resolución sobre el planeamiento urbanístico; publicación y vigencia.**

1. La aprobación de los planes de ordenación urbanística o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento producirá, de conformidad con su contenido:

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación, categorización y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
- b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos del plan de que se trate.
- c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
- d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
- e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten unidades de ejecución para cuya realización sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.
- f) La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación.

A los efectos de garantizar la publicidad, en los Consells Insulars existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

El depósito de los instrumentos de planeamiento y de sus modificaciones y revisiones en el registro del correspondiente Consell Insular será condición para la publicación a que se refiere el número siguiente. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento expedidas, con los debidos requisitos legales, por el indicado registro acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

Los registros insulares a que se refieren los dos párrafos anteriores, que deberán estar establecidos en soporte informático y convencional, estarán interconectados entre sí para formar el registro balear de instrumentos de planeamiento gestionado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

2. Se publicarán, con indicación de haberse procedido al depósito del correspondiente instrumento de planeamiento en el registro insular a que se refiere el número anterior, el contenido íntegro de:

- a) Los acuerdos de aprobación de los Planes y de sus modificaciones y revisiones, así como al menos de la memoria y las normas urbanísticas aprobadas, para la producción por los correspondientes planes de ordenación urbanística de los efectos previstos en el número anterior y su entrada en vigor: en el Boletín Oficial de las Illes Balears y por disposición del órgano que haya adoptado los referidos acuerdos.

Cuando la aprobación definitiva se haya producido por acto presunto, el beneficiario de éste conforme a esta Ley estará legitimado para requerir del órgano a que se refiere el párrafo anterior, ofreciendo el pago de su coste y depositando a disposición del mismo el correspondiente importe, que

disponga la publicación y el depósito de un ejemplar del plan o de su modificación o revisión así aprobados en el registro previsto en el número anterior. En caso de no atención injustificada a dicho requerimiento dentro de los veinte días siguientes a su formulación, la Administración correspondiente incurrirá en responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios efectivamente causados y el titular del órgano en las responsabilidades personales que procedan.

b) El acuerdo de aprobación definitiva: en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la Isla correspondiente.

3. Los planes tendrán vigencia indefinida.

### **Artículo 73. Régimen común a la modificación y revisión de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística.**

1. La revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberán ser establecidas por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las modificaciones derivadas de las mejoras que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Ordenación conforme a lo dispuesto en esta Ley, así como los reajustes efectuados mediante Estudio de Detalle.

2. Toda revisión o modificación de la ordenación establecida por un plan de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio en venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

3. La aprobación definitiva de las revisiones y modificaciones del planeamiento urbanístico que comporten una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente incluidos en la ordenación estructural del término municipal o vengan a legalizar actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación territorial y urbanística en vigor, exigirá informe favorable del Consell Consultiu.

4. Los planes de ordenación urbanística calificarán como suelo dotacional las parcelas o solares cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará éste a usos públicos o, de ser estos improcedentes o innecesarios, a viviendas de promoción pública o sujetas a un régimen de protección pública.

5. La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por los Consells Insulars sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

b) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines legales de la ordenación urbanística y de los estándares de calidad.

6. Las revisiones y las modificaciones de cualquier plan de ordenación urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos.

Toda modificación de un plan de ordenación urbanística deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar totalmente la antigua documentación. A tal efecto, este documento de refundición deberá ser objeto también de aprobación definitiva.

7. Las revisiones y las modificaciones de planes de ordenación urbanística que asuman, regularizando su situación, actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación en vigor, deberán satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación urbanística.

#### **Artículo 74. Revisión del planeamiento urbanístico: concepto y procedencia.**

1. La reconsideración global de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística, así como, cualquier alteración de la ordenación estructural establecida por los Planes Generales Municipales, da lugar y requiere su revisión.

2. La revisión puede ser parcial, cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones, que forme un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los planes de ordenación urbanística se revisarán en todo caso en los plazos que ellos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias por ellos mismos previstos a tal efecto o lo requieran los instrumentos de ordenación del territorio.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los planes de ordenación urbanística a los instrumentos de ordenación del territorio, el Consell Insular, a iniciativa propia o a requerimiento del Consejero competente en materia de ordenación del territorio y audiencia del o de los Municipios afectados, podrá imponer el deber de proceder a la revisión bien del Plan General Municipal, bien de otros concretos planes de ordenación urbanística, según proceda en atención a las circunstancias, fijando a las entidades municipales plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas la de índole presupuestaria. El

mero transcurso de los plazos así fijados sin que se hayan llegado a iniciar los correspondientes procedimientos habilitará al Consell Insular para proceder a la elaboración técnica de la revisión omitida, en sustitución de los Municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley general 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las bases del régimen local.

#### **Artículo 75. Modificación del planeamiento urbanístico: concepto, procedencia y límites.**

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los planes de ordenación urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. El Plan General Municipal deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aún formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dicho plan tiene asignada en esta Ley, sino a la del planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan General Municipal tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento.

4. Será aplicable a las modificaciones lo dispuesto en el párrafo segundo del número 2 del artículo anterior.

5. Los Municipios podrán aprobar, en cualquier momento y mediante simple acuerdo de su Ayuntamiento Pleno adoptado sin mayores formalidades, versiones completas y actualizadas de los Planes que hayan sufrido modificaciones. La aprobación de dicha versión será preceptiva una vez que un plan de ordenación urbanística haya sufrido tres modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello.

La aprobación municipal a que se refiere el párrafo anterior requerirá informe previo favorable del Consell Insular limitado a la comprobación de que la versión a aprobar se limita exclusivamente a la actualización de la documentación del plan de que se trate, no conteniendo ni determinación de ordenación urbanística nueva, ni alteración de las que estuvieran en vigor. Transcurrido sin efecto un mes desde su requerimiento, se entenderá emitido el informe en sentido favorable.

Un ejemplar de las versiones completas y actualizadas de los planes de ordenación urbanística, una vez aprobadas, deberá ser depositado, para su eficacia, en el Registro de instrumentos de planeamiento del correspondiente Consell Insular.

#### **Artículo 76. Suspensión del planeamiento urbanístico y de las licencias.**

1. La entrada en vigor sobrevenida de determinaciones de instrumentos de ordenación del territorio comportará:

a) Su inmediata prevalencia sobre las de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico contradictorias o incompatibles con ellas, cuando se

trate de normas sustantivas de ordenación o tengan, en todo caso, aplicación y eficacia directas.

b) La interpretación y aplicación del planeamiento urbanístico afectado en la forma más favorable a la más plena e inmediata efectividad de todas las restantes determinaciones de los correspondientes instrumentos de ordenación del territorio.

c) La constitución del Municipio o Municipios correspondientes en la obligación legal de proceder a la modificación o, en su caso, revisión del planeamiento urbanístico para la adaptación de sus determinaciones a las de los correspondientes instrumentos de ordenación del territorio en los términos previstos en éstas.

2. Para asegurar la efectiva adaptación prevista en la letra c) del número anterior, el Pleno del Consell Insular, a iniciativa propia o a requerimiento del Consejero competente en materia de ordenación del territorio y a la vista en todo caso del resultado de la audiencia al Municipio o Municipios afectados por plazo mínimo de quince días, podrá suspender, para su revisión o modificación, cualquier Plan, en todo o parte de su contenido y en todo o parte de su ámbito territorial, con dictado, en todo caso, de las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas.

La eficacia de la suspensión estará supeditada a su publicación y la de las normas sustantivas que deban regir transitoriamente en la misma forma dispuesta para los planes.

## TITULO III INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

### CAPITULO I PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

#### **Artículo 77. Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo.**

1. Los Consells Insulars y los Municipios deben constituir, mantener y gestionar sus respectivos patrimonios públicos de suelo, con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico, especialmente por lo que hace a la preservación del suelo rústico del proceso urbanizador y, en su caso, edificatorio, así como de los valores presentes en el sujeto a especial protección.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar tanto la disposición de suelo para la realización de viviendas de promoción pública, como una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas en régimen de protección pública o con limitación del precio en venta o alquiler.
- e) Promover y facilitar la eficacia del planeamiento y la ejecución de las políticas públicas sectoriales.

2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 80, deban integrar legalmente los patrimonios públicos de suelo, estarán sometidos al régimen que para ellos dispone este Capítulo, aunque la Administración titular no haya procedido aún a la constitución del correspondiente patrimonio.

3. El Gobierno de las Illes Balears, por Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, podrá crear el patrimonio autonómico de suelo para la constitución de reservas de suelo para:

- a) La ejecución de obras, servicios y otras actuaciones de la competencia de la Administración de la Comunidad Autónoma.
- b) La preservación del suelo rústico del proceso urbanizador y, en su caso, edificatorio, así como de los valores presentes en el sujeto a especial protección.
- c) La cooperación de la Administración de la Comunidad Autónoma con los Consells Insulars y los Municipios en la gestión por éstos de sus propios patrimonios de suelo.

El patrimonio autonómico de suelo se regirá por lo dispuesto en este Capítulo, con las modulaciones que se establezcan en las Normas Urbanísticas Generales.

### **Artículo 78. Naturaleza de los patrimonios públicos de suelo y régimen de los bienes.**

1. Cada patrimonio público de suelo integra un patrimonio independiente, separado, a todos los efectos, del restante patrimonio de la Administración titular.

2. Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán llevar un Registro de Explotación, comprensivo de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos.

Los Registros de Explotación estarán sujetos al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria.

### **Artículo 79. Gestión de los patrimonios públicos de suelo.**

1. La gestión de los patrimonios públicos de suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el artículo 77, siendo aplicable a los bienes integrantes del mismo el de los bienes patrimoniales de la correspondiente Administración en todo lo no expresamente previsto en esta Ley. Las Administraciones titulares podrán hacer uso, para la de sus patrimonios públicos de suelo, de todas las formas de gestión previstas en esta Ley para la ejecución del planeamiento.

Para la constitución, la ampliación y, en general, la gestión de los patrimonios públicos de suelo puede recurrirse al crédito incluso con garantía hipotecaria sobre los bienes integrantes de éstos. Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos incluidos en los patrimonios públicos de suelo o sustitución por su equivalente económico de la cesión relativa a la parte de aprovechamiento urbanístico perteneciente a la Administración deberán aplicarse, en todo caso, a la conservación y ampliación de dichos patrimonios.

2. La gestión de los patrimonios públicos de suelo podrá realizarse directamente por las Administraciones titulares o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes a las mismas.

### **Artículo 80. Bienes y recursos integrantes.**

Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración correspondiente, que podrá limitar temporalmente o sujetar a concretas condiciones dicha incorporación.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones voluntarias y de las obligatorias correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.

c) Las cesiones de suelo o el importe metálico obtenidos en pago del canon establecido en la presente Ley para las calificaciones urbanísticas en suelo rústico y los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.

d) Los derechos de aprovechamiento urbanístico, los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración titular, en virtud de cualquier

título y, en especial, mediante expropiación, con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley.

e) Los terrenos patrimoniales de la Administración titular que resultaren clasificados como suelo urbano o como suelo urbanizable con ordenación detallada.

f) Los recursos derivados de la gestión del correspondiente patrimonio público del suelo mientras no se apliquen a la adquisición de nuevos bienes inmuebles.

g) El importe de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así como cualesquiera otros ingresos expresamente previstos en esta Ley.

### **Artículo 81. Reservas de terrenos.**

1. El Plan Territorial Insular y el Plan General Municipal podrán establecer en cualquier clase de suelo reservas de suelo de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo. En el suelo rústico las reservas solo pueden tener por objeto:

a) La realización de las obras y los servicios previstos en la letra b) del número 1 del artículo 22 y las letras d) y e) del número 1 del artículo 29.

b) La preservación de los terrenos del proceso urbanizador y, en su caso, edificatorio, así como de los valores que en ellos estén presentes.

El objeto previsto en la letra a) solo será admisible en la categoría de suelo rústico de especial protección cuando las obras y los servicios a realizar no sean incompatibles con el régimen de protección y no sea factible localización o trazado alternativos algunos.

2. Los Consells Insulares y los Municipios podrán delimitar en suelo rústico las mismas reservas de suelo, aún faltando toda previsión en los Planes a que se refiere el número anterior, por el procedimiento prescrito para la delimitación de las unidades de ejecución y para sus respectivos patrimonios públicos de suelo, pero con el exclusivo objeto de preservar los terrenos del proceso urbanizador y, en su caso, edificatorio, así como de garantizar los valores que en ellos estén presentes y hayan motivado su clasificación y categorización.

3. El establecimiento o la delimitación de las reservas de suelo con la finalidad expresada en los números anteriores comporta:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por el procedimiento de delimitación de las unidades de actuación.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor de la Administración que proceda.

4. Mediante convenio y para la realización de actuaciones específicas, los Municipios y los Consells Insulares, así como, en su caso, la Administración de la Comunidad Autónoma, podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo aquéllos y ésta adquirir bienes en cualesquiera

de las reservas delimitadas para patrimonios públicos de suelo y adscribir bienes del patrimonio propio al de otra Administración concertada.

**Artículo 82. Incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para los patrimonios públicos de suelo.**

1. La aprobación de un Plan Parcial o Especial de Ordenación en cuyo ámbito queden incluidos terrenos pertenecientes a una reserva establecida en suelo urbano o urbanizable conforme al artículo anterior determinará, sin necesidad de trámite o decisión algunos, el cese, respecto de los mismos, del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento.

2. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridos por las Administraciones en las reservas establecidas conforme al artículo anterior requerirán, cuando sean necesarios, la formulación y aprobación de los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística regulados en esta Ley.

**Artículo 83. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.**

1. Los siguientes bienes de los patrimonios públicos de suelo únicamente podrán ser dedicados a los fines que para ellos a continuación se precisan:

a) Los incorporados en virtud de la cesión de la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente al Municipio en concepto de participación de éste en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística, a la construcción de viviendas de promoción pública o sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio en venta o alquiler.

b) Los adquiridos, incluso por expropiación forzosa, en reservas de suelo delimitadas en suelo rústico a usos autorizables según el régimen aplicable a los terrenos y compatibles con el mantenimiento de su titularidad pública, la preservación de sus características y la protección de los valores en ellos presentes, con exclusión en todo caso del uso en edificación residencial.

2. Todos los bienes de los patrimonios públicos de suelo no incluidos en el número anterior deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística, a:

a) Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio en venta o alquiler.

b) Usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o el planeamiento, bien por decisión del Municipio o el Consell Insular.

c) Cualesquiera de los usos, incluso lucrativos, admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público y así se declare motivadamente por la Administración titular y, en su caso, también por la competente para aquella ejecución.

d) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo, así como la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o que comporte limitación del precio en venta o alquiler.

e) La realización de actuaciones públicas o privadas apoyadas por la Administración pública, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en suelo urbano.

3. Los recursos que obtenga la Administración por la aplicación de los bienes a los fines enunciados en el número anterior y, en general, por su gestión, administración y disposición, tienen la consideración de ingresos específicos afectados a fines determinados, a los efectos de lo dispuesto en la legislación reguladora de las Haciendas Locales, y deberán integrarse en el patrimonio público de suelo.

#### **Artículo 84. Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo.**

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos de adjudicación de contratos previstos en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones públicas. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser nunca inferior al valor del aprovechamiento que tenga ya atribuido el terreno.

b) Cedidos gratuitamente o por precio fijado para el fomento de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, directamente o mediante convenio suscrito a tal fin, a cualquiera de las otras Administraciones públicas territoriales o a entidades públicas de éstas, para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o el establecimiento de usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o los planes de ordenación urbanística, bien por decisión del Consell Insular o del Municipio. Cuando se trate de terrenos que no tengan aún la condición de solar, la cesión se hará con la condición de la previa o simultánea urbanización, incluido el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución que correspondan. La cesión fijará plazos máximos para la ejecución de las obras de urbanización, en su caso, y de edificación.

c) Cedidos gratuitamente o por precio fijado para el fomento de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública o limitación del precio en venta o alquiler a entidades cooperativas o de carácter benéfico o social sin ánimo de lucro, mediante concurso.

d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que éstos se hayan regido.

2. Se excluyen de lo dispuesto en el número anterior, quedando prohibida su enajenación, cesión o gravamen en cualquier forma, incluida la concesión del derecho de superficie, los terrenos adquiridos para el correspondiente patrimonio público de suelo en reservas delimitadas en suelo rústico y para su preservación del proceso urbanizador y edificatorio y la protección de los valores en ellos presentes.

### **Artículo 85. Reversión de los bienes adquiridos para los patrimonios públicos de suelo.**

La aplicación efectiva de los bienes de los patrimonios públicos de suelo a cualesquiera de los destinos que le son propios legalmente excluye la reversión de los que hubieran sido adquiridos mediante expropiación, aún cuando con posterioridad se produzca, en virtud del planeamiento, un cambio en el destino que se les haya dado.

## **CAPÍTULO II DERECHOS DE SUPERFICIE**

### **Artículo 86. Finalidad y características del derecho de superficie.**

La Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, los Consells Insulars y los Municipios podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del patrimonio público del suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o limitación del precio en venta o alquiler, así como a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubieran fijado al constituirlo y se regirá por las disposiciones contenidas en este capítulo, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas del Derecho privado.

### **Artículo 87. Concesión y régimen del derecho de superficie.**

1. La concesión del derecho de superficie, así como su carácter oneroso, se regirán por las mismas reglas establecidas para los patrimonios públicos de suelo.
2. La constitución del derecho de superficie deberá ser en todo caso formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad.
3. Cuando se constituya a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamientos de unas u otros, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo que se hubiera pactado al constituir el derecho de superficie.
4. El plazo del derecho de superficie no podrá exceder de setenta y cinco años en el concedido por las Administraciones y demás personas públicas, ni de noventa y nueve en el concedido por los particulares.
5. El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo establecido en el instrumento planeamiento de aplicación o, en su defecto y cuando éste sea menor, en el establecido en el título constitutivo del derecho.

6. Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, el dueño del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiere constituido aquel derecho.

7. La extinción del derecho por transcurso del plazo provocará la de toda clase de derechos reales o personales constituidos por el superficiario.

8. Si por cualquier otra causa se reunieran en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeran sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente.

### **Artículo 88. Beneficios del derecho de superficie.**

La concesión del derecho de superficie por la Administración y demás personas públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

## **CAPÍTULO III DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO**

### **Artículo 89. Bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto y las Administraciones titulares de éstos.**

1. Estarán sujetos al derecho de tanteo y, en su caso, de retracto por la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, las transmisiones onerosas de los bienes inmuebles, sean terrenos o edificaciones, siguientes:

a) Los comprendidos en Planes Especiales de Ordenación formulados para la ejecución de programas de vivienda de promoción pública, la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública o de limitación del precio en venta o alquiler o la ejecución de operaciones de rehabilitación promovidas por las Administraciones públicas o entidades públicas dependientes de ellas.

b) Las viviendas de promoción pública autonómica, las sujetas a un régimen de protección pública o de limitación del precio en venta o alquiler y las resultantes de operaciones de rehabilitación promovidas por las Administraciones públicas o entidades públicas dependientes de ellas.

2. Quedarán sujetos al derecho de tanteo y, en su caso, retracto, por los Consells Insulars y los Municipios los bienes inmuebles comprendidos en las zonas a que se refiere el artículo siguiente, delimitadas por el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución.

3. Los derechos de tanteo y retracto tendrán vigencia mientras permanezca la afectación al correspondiente régimen en el supuesto de la letra b) del número 1 y máxima de diez años a contar desde la aprobación del Plan

Especial de Ordenación o la delimitación de la zona correspondiente. Su ejercicio se regirá por esta Ley y sus normas de desarrollo y, en todo lo no previsto en ellas, por la legislación general de pertinente aplicación.

#### **Artículo 90. Delimitación de zonas.**

1. A efectos de garantizar el cumplimiento del correspondiente planeamiento urbanístico, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél los Consells Insulars y los Municipios, podrán delimitar, en cualquier clase de suelo, zonas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración actuante.
2. Al delimitarse estas zonas deberá establecerse, en su caso, si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconformes con la ordenación aplicable.
3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.
4. También podrán delimitarse zonas de tanteo y retracto en suelo rústico con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.
5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta o alquiler de las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública o limitación de aquel precio, se podrán delimitar zonas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

#### **Artículo 91. Registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.**

1. En la Consejería competente en materia de vivienda y en los Consells Insulars y los Municipios que hayan delimitado zonas conforme a lo previsto en el artículo anterior y que así lo acuerden funcionará un registro, organizado por zonas, de las transmisiones onerosas de que sean objeto los bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto. Reglamentariamente se determinará la organización y el funcionamiento del registro a que se refiere el párrafo anterior.
2. El registro establecido en la Consejería competente en materia de vivienda actuará también como registro insular y municipal respecto de las islas y los términos de todos los Municipios que no tuvieran constituido registro propio. A

los efectos de la gestión urbanística insular y municipal, el contenido correspondiente del registro autonómico estará a disposición de los Consells Insulars y los Municipios en la forma que se determine en las Normas Urbanísticas Generales.

En el supuesto previsto en el párrafo anterior, las notificaciones a los Consells Insulars y los Municipios en tanto que titulares de los derechos de tanteo y retracto deberán practicarse en el registro de la Consejería competente en materia de vivienda.

3. El registro administrativo de bienes inmuebles sujetos a los derechos de tanteo y retracto por razón urbanística deberá, de oficio y para la debida efectividad de estos derechos, comunicar todo su contenido y sus actualizaciones periódicas, en la forma que reglamentariamente se determine, a los Colegios Notariales y de Registradores.

### **Artículo 92. Notificación al registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto de los propósitos de transmisión.**

1. Los propietarios de terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo y retracto que pretendan transmitir onerosamente dichos bienes, deberán notificar al registro administrativo de la Administración titular de los derechos de tanteo y retracto, en debida forma, su propósito de efectuar aquella transmisión.

En el supuesto de la aplicación de la ejecución por sustitución del propietario, la publicación del correspondiente edicto o anuncio en el Boletín Oficial producirá los efectos propios de la notificación a que se refiere el párrafo anterior.

2. La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de sociedades mercantiles cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto tendrá la consideración de transmisión onerosa a los efectos de los dispuesto en este Capítulo.

### **Artículo 93. Caducidad de los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y la resolución de la transmisión por incumplimiento.**

1. Los efectos derivados del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto caducarán, recuperando el propietario la plena disposición sobre el bien correspondiente, por el mero transcurso del plazo de tres meses, a contar desde la adopción de la correspondiente resolución de adquisición, sin que la Administración haya hecho efectivo el precio en la forma convenida.

2. Cuando el precio deba abonarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Administración de cualquiera de ellos dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de aquélla.

3. El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen. En el caso de pago mediante entrega de terrenos no regirá el plazo de tres meses establecidos en el número 1, sino el que fijen de mutuo acuerdo las partes.

**Artículo 94. Tanteo y retracto ejercidos sobre transmisión consistente en permuta.**

Cuando la transmisión que haya motivado el ejercicio por la Administración del derecho de tanteo o el de retracto consista en una permuta de terrenos con o sin edificaciones por una edificación nueva o parte de ella, a construir en dichos terrenos, aquella quedará igualmente obligada a la entrega de la edificación nueva, en la cantidad y las condiciones acordadas por las partes.

**Artículo 95. Destino de los bienes adquiridos.**

1. La Administración Pública que haya adquirido un bien como consecuencia del ejercicio del derecho de tanteo o el de retracto estará obligada a incorporar el bien al correspondiente patrimonio público de suelo o, en todo caso, dar al mismo un destino conforme a las finalidades legales de la intervención pública en el mercado inmobiliario.

2. El apartamiento manifiesto del destino a que se refiere el número anterior otorgará derecho al transmitente a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de la Administración.

## TÍTULO IV EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### SECCION 1ª EJECUCIÓN

##### **Artículo 96. Esferas de actuación pública y privada.**

1. Corresponderá a las Administraciones públicas urbanísticas, en todo caso y dentro de sus respectivos ámbitos de competencia:

a) La actividad de ejecución del planeamiento de ordenación urbanística consistente en actuaciones urbanizadoras y de obras públicas ordinarias.

b) La intervención de la actividad de ejecución de los propietarios consistente en actuaciones edificatorias.

2. La actividad administrativa de ejecución podrá desarrollarse en régimen público o privado de gestión.

##### **Artículo 97. Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución.**

1. La ejecución del planeamiento de ordenación urbanística comprende:

a) La determinación por la Administración actuante del régimen y la forma de gestión de la actividad y la tramitación y aprobación de los pertinentes instrumentos urbanísticos.

b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el planeamiento de ordenación urbanística o proceda modificarlas.

c) La delimitación de la unidad de ejecución, en el caso de actuaciones urbanizadoras o de obras públicas ordinarias.

La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito tanto para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y como comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas.

En suelo urbano las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

La ejecución de los sistemas generales puede realizarse en el contexto de las unidades de ejecución o al margen de éstas.

d) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

2. Las Administraciones públicas ejecutarán, en sus respectivas esferas de competencia, los planes de ordenación urbanística, con arreglo a esta Ley.

### **Artículo 98. Dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución.**

Las Administraciones públicas, en sus respectivas esferas de competencia, dirigirán, inspeccionarán y controlarán la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con los planes de ordenación urbanística y los demás instrumentos y acuerdos aprobados o adoptados para la ejecución de éstos, así como, en su caso, los correspondientes proyectos técnicos de obras.

### **Artículo 99. Actuaciones urbanizadoras.**

1. Son actuaciones urbanizadoras las que supongan la realización material de obras públicas para la urbanización que tenga como resultado la producción de dos o más solares, desarrollada de una sola vez o por fases conforme a una única programación.

2. Será preceptiva la ejecución mediante la realización previa e integrada de las precisas obras de urbanización, es decir, en régimen de actuaciones urbanizadoras, cuando el planeamiento de ordenación urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la mejora, reforma o regularización de la existente, cuya conexión a las redes de servicios existentes vaya a dar lugar a dos o más solares mediante la transformación de suelo que aún carezca de tales servicios o aquellos con los que cuente sean inadecuados o insuficientes.

El planeamiento de ordenación urbanística podrá sujetar en todo caso su ejecución al régimen de actuaciones urbanizadoras, cuando la realización previa e integrada de ésta sea conveniente para asegurar la homogeneidad y calidad adecuada de las correspondientes obras.

3. Las parcelas objeto de una actuación urbanizadora no adquirirán la condición de solares hasta que, además de estar efectivamente dotadas y servidas por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la Administración actuante las infraestructuras mínimas de integración y conexión con el entorno de la entera unidad objeto de la actuación, con el suelo correspondiente.

#### **Artículo 100. Actuaciones urbanísticas objeto de específica programación.**

Las actuaciones públicas diseñadas y legitimadas por Planes Especiales de Ordenación se ejecutan por la Administración pública que las haya promovido en los términos del Plan que les otorgue cobertura, siéndoles de aplicación supletoria las disposiciones relativas a las actuaciones urbanizadoras.

#### **Artículo 101. Actuaciones de urbanización mediante obras públicas ordinarias.**

Las obras de urbanización podrán realizarse, conforme al artículo 158 y mediante la ejecución directa por la Administración actuante de las obras públicas y la percepción por la misma, con cargo a los propietarios del ámbito al que sirvan, de las pertinentes cuotas de urbanización, en el suelo urbano de los Municipios en el que no sea posible la delimitación de las correspondientes unidades de ejecución, ni las de carácter discontinuo sean idóneas para garantizar una adecuada ejecución del planeamiento de ordenación urbanística.

#### **Artículo 102. Ejecución de los sistemas generales.**

La ejecución de los sistemas generales comprenderá las obras de urbanización y edificación que sean adecuadas en cada caso.

#### **Artículo 103. Actuaciones edificatorias.**

1. Son actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar y conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas, cuando proceda.
2. Las actuaciones a que se refiere el número anterior solo serán posibles en el suelo urbano que no esté, ni deba quedar sujeto al régimen propio de las actuaciones urbanizadoras conforme a la ordenación urbanística.

### **SECCION 2ª**

#### **ORGANIZACIÓN Y ORDEN DEL DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN**

#### **Artículo 104. Organización temporal de la ejecución del planeamiento urbanístico.**

1. En el marco de las determinaciones del correspondiente Plan General Municipal, los planes que lo desarrollen deberán fijar las condiciones objetivas que definan un orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras, así como, de proceder, la programación para la

edificación de los solares o, en su caso, parcelas y la rehabilitación de la edificación existente.

2. En defecto de determinaciones del planeamiento de ordenación urbanística sobre plazos de urbanización y, en su caso, de edificación, éstos podrán fijarse por el Municipio para unidades de ejecución o, en todo caso, áreas en suelo urbano y sectores o unidades de ejecución en el suelo urbanizable, por el procedimiento de delimitación de estas últimas unidades y con el mismo alcance dispuesto en la letra b) del apartado 2.1. del número 2 del artículo 58, para asegurar la inmediata ejecución del planeamiento urbanístico o, en su caso, graduar o escalonar en el tiempo dicha ejecución, incluso mediante la fijación de cantidades máximas anuales de edificación o construcción.

3. Todas las determinaciones relativas a la organización temporal de la ejecución consistente en la urbanización y la edificación se circunscribirán a aquellos terrenos cuya transformación o aprovechamiento urbanísticos sea efectivamente procedente y se establecerán atendiendo a la índole de los usos a establecer y las necesidades que éstos sean susceptibles de satisfacer.

#### **Artículo 105. Incumplimiento de los plazos máximos.**

El incumplimiento de plazos que estén fijados con el carácter de máximos y para asegurar la tempestiva ejecución del planeamiento urbanístico habilitará para:

- a) El cambio del sistema de actuación y el del régimen de la ejecución, en el caso de actuaciones urbanizadoras ejecutadas en el de ejecución privada.
- b) La expropiación forzosa o, cuando proceda, la aplicación del régimen de ejecución forzosa por sustitución, en el caso de actuaciones edificatorias, incluidas las de rehabilitación.

### **SECCIÓN 3ª FORMAS DE GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE EJECUCIÓN**

#### **Artículo 106. Gestión propia y cooperativa.**

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, los Consells Insulars y los Municipios, podrán utilizar, en el marco de lo dispuesto en esta Ley y para la gestión de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones públicas y de régimen local. Todas ellas estarán habilitadas para crear Organismos Autónomos de carácter gerencial y entidades mercantiles de capital íntegramente público o mixto, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o sólo para determinadas actuaciones.

En particular, podrán crear sociedades anónimas según la normativa mercantil vigente para alguno de los fines siguientes:

- a) Redacción, gestión y ejecución del planeamiento.
- b) Consultoría y asistencia técnica.

c) Prestación de servicios.

d) Actividad urbanizadora y edificatoria, ejecución de equipamientos, gestión y explotación de las obras resultantes.

En cualquier caso, se realizarán necesariamente de forma directa:

1º. La tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y los de ejecución de éstos.

2º. Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención, inspección, sanción y expropiación.

Sin perjuicio de lo anterior, las sociedades mercantiles de capital íntegramente público en ningún caso podrán realizar actividades que impliquen el ejercicio de autoridad.

2. Para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución y conforme a la misma legislación a que se refiere el número anterior, las Administraciones a que el mismo se refiere podrán, además:

a) Constituir, por mutuo acuerdo, consorcios urbanísticos.

b) Transferir y delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas.

3. Para la gestión indirecta, las mismas Administraciones públicas podrán:

a) Conceder la actividad de ejecución conforme a las reglas de esta Ley y sobre la base del pertinente pliego de condiciones, en cuyo caso el concesionario podrá asumir la condición de beneficiario en la expropiación.

b) Crear sociedades de capital mixto de duración limitada o por tiempo indefinido para todos o algunos de los fines previstos en la letra d) del número

1. En estas sociedades la Administración pública habrá de ostentar la participación mayoritaria o, en todo caso, ejercer el control efectivo o tener la posición decisiva en el funcionamiento de la misma.

### **Artículo 107. Gerencias urbanísticas.**

1. Las Gerencias urbanísticas constituidas por las Administraciones públicas podrán tener por objeto la realización de actividades generales o específicas en materia de urbanismo en todo el ámbito territorial que sea competencia de la Administración correspondiente o en áreas territoriales determinadas del mismo.

2. El régimen de Gerencia urbanística llevará consigo una diferenciación orgánica o funcional, o ambas a la vez, respecto de la organización y funciones generales propias de la Administración que la constituya, pudiendo consistir en un órgano de carácter individual o colegiado o en una entidad con personalidad y patrimonio propio y tener una duración indefinida o temporal, quedando en este último caso extinguida la organización al finalizar las tareas que le hubieran sido encomendadas.

3. En la creación de las Gerencias urbanísticas se tendrán en cuenta las previsiones establecidas por la legislación aplicable a la Administración que acuerde su constitución. No obstante, cualquiera que sea la forma adoptada para la constitución de las Gerencias, la Administración que las constituya no podrá descentralizar, desconcentrar o delegar en ellas funciones de dirección superior y fiscalización de la gestión encomendada.

4. Las Administraciones podrán otorgar a las Gerencias urbanísticas, de entre las que sean de su competencia, todas o algunas de las facultades siguientes:

a) Funciones instrumentales de carácter técnico como redactar, tramitar, en su caso ejecutar, y proponer a la aprobación de los órganos competentes cualquier clase de documentos, instrumentos de planeamiento o proyectos de índole urbanística, cuya decisión corresponda en último término a la Administración que la constituya o a la distinta actuante.

b) Funciones que impliquen ejercicio de autoridad y que le sean transferidas mediante descentralización funcional, como señalamiento de alineaciones y rasantes, otorgamiento de calificaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas y ejercicio de la inspección urbanística.

c) La gestión del correspondiente patrimonio público de suelo, a cuyo fin podrán adquirir, poseer, reivindicar, administrar, gravar y enajenar toda clase de bienes, así como asumir la titularidad fiduciaria de disposición sobre los mismos.

#### **Artículo 108. Convenios interadministrativos de colaboración.**

1. Las Administraciones públicas y sus organismos dependientes o adscritos, los consorcios y las entidades mercantiles creadas por aquéllas o cualesquiera de éstos podrán suscribir convenios, con fines de colaboración, en los términos autorizados por la legislación que determine el régimen jurídico de las Administraciones públicas y la de régimen local.

2. Los convenios a que se refiere el número anterior podrán tener por objeto la contribución al sostenimiento económico de órganos u organismos de ámbito comarcal o supramunicipal para la prestación de asistencia técnica y administrativa a los Municipios en materia de ordenación urbanística.

#### **Artículo 109. Consorcios urbanísticos.**

1. Los consorcios no podrán tener por objeto funciones y actividades que excedan de la esfera de competencias de las Administraciones consorciadas.

2. A los consorcios podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de convenio en el que se especifiquen las bases de su participación. La participación de personas privadas en ningún caso podrá ser mayoritaria, ni dar lugar a que controlen o tengan una posición decisiva en el funcionamiento del consorcio.

3. La aprobación de los estatutos del consorcio en la forma determinada legalmente determinará la atribución a éste de las competencias administrativas, pertenecientes a las Administraciones consorciadas, que en dichos estatutos se especifiquen. En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios:

a) La competencia para establecer o determinar tributos, pero si la de su gestión y recaudación, así como la del establecimiento de tasas y precios públicos y su percepción.

b) La competencia para expropiar, pero si la gestión administrativa de todas las operaciones expropiatorias.

4. Los consorcios podrán crear entidades mercantiles de capital íntegramente público y mixto.

5. La creación de los consorcios y sus estatutos se publicarán, para su eficacia, en el Boletín Oficial de las Illes Balears.

#### **Artículo 110. Delegación intersubjetiva de competencias.**

1. Toda delegación entre Administraciones de competencias habilitará para el pleno ejercicio de éstas, mientras no se produzca la publicación de su revocación. La delegación precisa, para su eficacia, de publicación en el Boletín Oficial de las Illes Balears.

2. Pueden ser beneficiarios de delegaciones intersubjetivas, además de las Administraciones territoriales, los organismos autónomos de carácter gerencial por éstas creados y los consorcios.

3. Los actos dictados en ejercicio de la delegación se imputarán jurídicamente al delegado, sin perjuicio de que éste y la entidad delegante respondan patrimonialmente de forma solidaria por las lesiones que puedan derivarse de los dichos actos.

#### **Artículo 111. Convenios urbanísticos de ejecución.**

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, los Consells Insulars y los Municipios, así como las entidades públicas adscritas o dependientes de una y otros y los consorcios creados por tales Administraciones, podrán suscribir, en el ámbito de sus competencias y conjunta o separadamente, convenios con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

2. Los convenios previstos en el número anterior tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativo. En su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se observarán los principios de transparencia y publicidad y las siguientes reglas:

a) Cuando concreten la superficie a ceder al Municipio para la materialización del aprovechamiento urbanístico que a éste corresponda en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanizadora, deberán especificar su incorporación al patrimonio municipal de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o limitación del precio en venta o alquiler.

b) Cuando su objeto incluya la fijación del sistema de actuación, la definición de éste o algunos de los contenidos que conforme a esta Ley son propios de la reparcelación deberán ser sometidos a información pública por plazo de veinte días antes de la aprobación administrativa previa para su firma.

3. El acuerdo de aprobación del convenio de ejecución y el texto íntegro de éste deberán ser publicados por el Municipio en el Boletín Oficial de las Illes Balears y depositados en el Consell Insular correspondiente dentro de los treinta días siguientes a su firma. Toda persona podrá consultar los convenios depositados en los Consells Insulars y obtener copias de su contenido.

4. Las estipulaciones de los convenios:

a) Serán nulas de pleno Derecho cuando contravengan los principios y las reglas establecidos en el número 2 o se refieran a objetos no contemplados en éste.

b) Serán ineficaces mientras no se produzca la publicación y el depósito previstos en el número 3.

## **SECCIÓN 4ª**

### **PRESUPUESTOS DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN**

#### **Artículo 112. Integridad de la ordenación.**

El desarrollo de la actividad de ejecución requiere la aprobación, autorización o establecimiento, con respecto de la totalidad de los terrenos afectados por la misma, de:

a) El planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.

b) La reparcelación, cuando ésta sea procedente conforme a esta Ley.

c) La unidad de ejecución y el sistema de actuación, cuando se trate de actuaciones urbanizadoras.

d) El proyecto de urbanización, en el caso de actuaciones urbanizadoras y también edificatorias con previa o simultánea urbanización, o, en otro caso, el proyecto de obras públicas ordinarias.

e) El proyecto técnico de obras legalmente exigible, en el caso de actuaciones edificatorias

#### **Artículo 113. Legitimación del desarrollo de la actividad.**

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución de actuaciones urbanizadoras, cumplidas, en su caso, mediante obras públicas ordinarias, sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos y, en su caso, privados legitimados para ello conforme a esta Ley.

2. Los actos de edificación en unidades rústicas, parcelas o solares, junto, en su caso, con los de previa o simultánea urbanización precisos para dicha edificación, sólo podrán ser realizados por sus propietarios o los titulares de derechos suficientes al efecto.

## **SECCIÓN 5ª**

### **PROYECTOS, OBRAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN**

#### **Artículo 114. Proyectos de urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los aspectos técnicos de las obras previstas por los planes de ordenación urbanística y, en todo caso, las precisadas por el artículo siguiente. Se redactarán, en su caso en los términos exigidos por las Normas Urbanísticas Generales, con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, así como tampoco modificar las previsiones del instrumento de planeamiento a cuya ejecución sirvan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Toda obra de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y, cuando se refieran a una actuación urbanizadora, la previa publicación de dicha aprobación en el Boletín Oficial de las Illes Balears. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares sean de mera reparación, renovación o mejora en infraestructuras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de aquéllas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

2. Los proyectos de urbanización contendrán en todo caso una memoria descriptiva de las características de las obras; planos de proyecto y de detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea y con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadro de precios; presupuesto y pliego de condiciones de las obras y los servicios. Las Normas Urbanísticas Generales podrán precisar el contenido y alcance de estos documentos.

3. Los proyectos de urbanización correspondientes a actuaciones urbanizadoras y los precisos para actuaciones edificatorias, así como los que se refieran a obras públicas ordinarias, se aprueban por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones que resulten afectadas en su competencia, cuando sea preceptivo. Se exceptúan de la regla anterior, los proyectos que se tramiten de manera conjunta con el planeamiento urbanístico a cuya ejecución sirvan.

La aprobación de las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación se entenderá implícita en la licencia de las obras de edificación.

Cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria que tenga por objeto la mera reparación o la renovación o mejora normales de obras y servicios ya existentes, sin alterar el destino urbanístico del suelo, no será preceptivo el trámite de información pública.

### **Artículo 115. Obras y cargas de urbanización.**

1. Sin perjuicio de los que pueda prever el planeamiento urbanístico, las obras y los gastos de urbanización que en todo caso corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, en virtud de la inclusión de dichos terrenos en el proceso urbanizador y edificatorio y en concepto de carga real proporcional a la superficie de los mismos, son los que resultan de los conceptos siguientes:

- a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación del calzadas; construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad para las personas de movilidad disminuida; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras. Las Normas Generales Urbanísticas y, en todo caso, el planeamiento urbanístico podrán imponer una canalización única o canalizaciones comunes para conjuntos de servicios, así como sus características.
- b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
- c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios de suministro de agua, incluyendo cuando fueran necesarias las de captación, así como en todo caso las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución; de alumbrado público; de comunicación y telemática; y cualesquiera otros dispuestos por la legislación de ordenación de la edificación o previstos por el planeamiento urbanístico. Todas las anteriores obras comprenderán las que sean necesarias para el soterramiento de las correspondientes redes cuando así esté previsto en los instrumentos de ordenación del territorio o el planeamiento urbanístico de aplicación.
- d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas, que sean necesarias para el uso y disfrute de unos y otras.
- e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.
- f) Gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de actuación.
- g) Indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- h) Cuando así proceda o se prevea expresamente en el planeamiento urbanístico a ejecutar, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a la actuación.
- i) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.
- j) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico.

2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden a quien deba asumir dicha conservación conforme a esta Ley hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior.
3. Los propietarios de los solares resultantes y, en su caso, quien conforme a esta Ley asuma la realización de la urbanización tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y gas y, en su caso, telefonía y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la Administración actuante.
4. La Administración actuante podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento en la cuantía de los gastos de gestión del sistema de actuación.

## **CAPÍTULO II UNIDADES DE EJECUCIÓN**

### **Artículo 116. Características y requisitos de las unidades de ejecución.**

1. Las unidades de ejecución delimitan el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases. Deberán incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos para la coherencia de la urbanización y las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.
2. En suelo urbano no consolidado las unidades de ejecución podrán ser discontinuas y su delimitación voluntaria.
3. En el suelo urbanizable el Plan Parcial de Ordenación incluirá en una o varias unidades de ejecución todos los terrenos del sector, salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales.
4. Cuando la ejecución en determinadas unidades no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el Municipio, previo informe favorable del Consell Insular, podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a las cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, a fin de proporcionar a la correspondiente unidad una rentabilidad razonable en comparación con otras de similares características.

5. La no inclusión de los sistemas generales en unidades de ejecución no impedirá su adscripción a éstas a los efectos de la obtención del suelo correspondiente y de la materialización en ellas por los propietarios afectados del aprovechamiento urbanístico a que tengan derecho.

6. Cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidado y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo.

#### **Artículo 117. Delimitación de las unidades de ejecución.**

1. La delimitación de las unidades de ejecución correspondientes a actuaciones urbanizadoras deberá efectuarse en los planes de ordenación urbanística o, en su defecto, por acuerdo del Municipio adoptado, de oficio o a instancia de persona interesada, previa información pública y audiencia de los propietarios afectados por plazo común de veinte días. Igual procedimiento se seguirá para la modificación de la efectuada por el planeamiento urbanístico. El acuerdo de delimitación, cuando ésta no se efectúe por este último, deberá ser publicado en el Boletín Oficial de las Illes Balears.

La modificación de la delimitación de las unidades de ejecución como consecuencia de los trámites de información pública y audiencia no dará lugar a nueva celebración de dichos trámites, cuando la alteración en más o menos de la superficie que suponga no exceda del diez por ciento de la inicialmente prevista. En caso de exceso se repetirá únicamente el trámite de audiencia, pero limitado exclusivamente a los propietarios de terrenos afectados por la modificación.

2. Cuando para la realización de obras públicas ordinarias sea precisa la delimitación de una o varias unidades de ejecución, la delimitación de éstas se llevará a cabo en el correspondiente proyecto de urbanización, cuya aprobación implicará aquélla siempre que se haya sometido el procedimiento a trámite de información pública.

#### **Artículo 118. Bienes de dominio público.**

1. Cuando en la unidad de ejecución, cualquiera que sea el sistema de actuación determinado para llevar a cabo la ejecución del planeamiento urbanístico, existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de dicho destino. La Administración actuante deberá instar ante aquélla, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto.

2. Las vías urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de ejecución se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

3. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.

4. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio público anteriormente existentes fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de planeamiento, se entenderán sustituidas unas por otras. Si fueran superiores, la Administración deberá percibir el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

### **CAPÍTULO III SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

#### **Artículo 119. Sistemas de actuación.**

1. Para cada sector o, en su caso, unidad de ejecución, el planeamiento urbanístico y, a falta de previsión expresa de éste, la Administración actuante con ocasión de la delimitación de la unidad de ejecución o, en todo caso, por el procedimiento de aprobación de ésta, deberá determinar el régimen público o privado de la actividad de ejecución y fijar el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse ésta.

2. Los sistemas de actuación son los siguientes:

- a) Concierto, en el régimen de ejecución privada bien por compensación entre los propietarios, bien por adjudicatario seleccionado en pública competencia, que puede ser sustituido por el sistema de actuación por cooperación en el caso de desistimiento o abandono de la ejecución o incumplimiento de ésta.
- b) Cooperación o, en su caso, expropiación, en el régimen de ejecución pública.

3. Para la ejecución de obras públicas ordinarias se podrá aplicar uno de los sistemas a que se refiere el número anterior o establecer uno específico mediante convenio urbanístico.

#### **Artículo 120. Elección del sistema de actuación.**

1. El sistema de actuación se determina en aplicación de las reglas del artículo 5, teniendo en cuenta las prioridades y necesidades del desarrollo municipal e insular y la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuenta la Administración actuante y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución, todo ello a la luz de los fines y los principios fijados en los artículos 3 y 4.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números siguientes, para la realización de actuaciones urbanizadoras en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable gozará de preferencia, con carácter general y en principio, el sistema de concierto.

3. Sin perjuicio de su fijación directa para la ejecución pública del planeamiento, la aplicación del sistema de cooperación procederá cuando deba sustituirse el sistema de concierto.

4. Salvo lo dispuesto en el número anterior, la opción por el sistema de cooperación deberá motivarse en razones de interés público justificativas de la acción urbanizadora pública.

5. Sólo podrá determinarse el sistema de expropiación cuando razones de urgencia o de especial interés público así lo demanden, así como para la realización de actuaciones urbanizadoras dirigidas a servir de soporte a la construcción de viviendas de promoción pública o sujetas a algún régimen de protección pública o limitación del precio en venta o alquiler. La elección de este sistema deberá ir acompañada de la fijación de los compromisos de tipo económico y técnico y los plazos y las condiciones que permitan garantizar la ejecución pública de la actuación.

#### **Artículo 121. Sustitución del sistema de concierto.**

1. Procederá la sustitución, de oficio o a instancia de parte, del sistema de concierto por el de cooperación en caso de desistimiento o abandono de la ejecución y de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes a aquél, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que deberá oírse a los interesados y, en todo caso, a los propietarios afectados.

2. El procedimiento para la sustitución del sistema de concierto por el de cooperación, se iniciará de oficio o a instancia de parte y deberá tener por objeto:

a) La aceptación del desistimiento de la ejecución o la determinación de la existencia bien de abandono de la ejecución, bien de incumplimientos de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidos y, en su caso, su identificación y alcance.

El desistimiento solo podrá aceptarse si, transcurridos tres meses desde la publicación en el Boletín Oficial de las Illes Balears y la notificación de los propietarios afectados de la incoación del procedimiento con indicación de la posibilidad de la presentación de iniciativas para la continuación de la ejecución, no se presentara iniciativa alguna.

b) La concreción de los deberes legales y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento y de las obras de urbanización y edificación que aún resten por ejecutar.

2. La terminación del procedimiento podrá:

a) Ser preparada mediante convenios urbanísticos con los propietarios que, no obstante la sustitución del sistema de actuación, deseen continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio.

b) Tener lugar, sustituyendo a la resolución administrativa unilateral, mediante convenio urbanístico suscrito con todos los propietarios afectados y las demás personas incorporadas al sistema de actuación sustituido.

## **CAPÍTULO IV RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PRIVADA DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS**

### **SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

#### **Artículo 122. Sistema de concierto.**

En el sistema de actuación mediante concierto los propietarios, constituidos, en su caso, en Junta de Compensación o sociedad mercantil, o la persona seleccionada en pública competencia, sea o no propietaria de terrenos en la unidad de ejecución, llevan a cabo la actividad de ejecución en condición de agente urbanizador bajo la dirección, inspección y control de la Administración municipal.

#### **Artículo 123. Iniciativa para el establecimiento y definición del sistema.**

La iniciativa para el establecimiento y la definición del sistema de concierto podrá deducirse:

a) Con ocasión de la iniciativa para la aprobación del planeamiento legitimador de la actividad de ejecución y hasta la aprobación de éste, sólo por quienes sean propietarios de terrenos en el sector o la unidad de ejecución.

b) Desde la aprobación definitiva del planeamiento a que se refiere la letra anterior o de la delimitación de la unidad de ejecución, si esta no se hubiera efectuado por aquél, hasta transcurridos tres meses de la publicación de la declaración por el Municipio de la procedencia de la ejecución en el sector o, en su caso, unidad de ejecución, exclusivamente por propietarios de terrenos comprendidos en el entero ámbito de la actuación urbanizadora, que representen cuando menos el 50 % de la superficie total de éste.

La declaración prevista en el párrafo anterior solo podrá tener lugar después de transcurrido un año desde la aprobación definitiva del planeamiento o, en su caso, delimitación de la unidad de ejecución correspondientes.

El acuerdo por el que se declare la procedencia de la ejecución en uno o varios sectores o unidades de ejecución deberá ser publicado en el Boletín Oficial de las Illes Balears.

c) Desde el día siguiente al de finalización del plazo de tres meses desde la publicación de la declaración municipal de procedencia de la ejecución prevista en la letra anterior, cualquier persona, aunque no sea propietaria de suelo en el sector o la unidad de ejecución.

#### **Artículo 124. Consulta previa preceptiva.**

1. El planteamiento, en suelo urbanizable que no cuente aún con ordenación detallada aprobada, de las iniciativas a que se refiere la letra a) del artículo anterior sólo podrá tener lugar una vez formulada y evacuada consulta previa al Municipio sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora de los terrenos correspondientes.

2. La solicitud de consulta deberá basarse en estudio relativo a su adecuación al modelo de crecimiento urbano del que se haya dotado el Municipio y en ella

se especificarán los siguientes extremos:

- a) Propuesta de ámbito y usos predominantes de la actuación urbanizadora proyectada, señalando o redelimitando una o varias unidades de ejecución. Su perímetro se definirá con viarios y alineaciones propias de la ordenación estructural, estableciéndolo del modo más racional posible para la estructuración urbanística del territorio.
- b) Propuesta de programación temporal, con plazos indicativos, y de fijación del sistema de actuación, así como de garantía de la ejecución de la actuación urbanizadora.

3. El Ayuntamiento Pleno, valorando la pertinencia de la transformación mediante urbanización de los terrenos, la idoneidad del ámbito y los usos sugeridos para la misma, los plazos propuestos y el resto de circunstancias urbanísticas concurrentes, optará, motivadamente y a los efectos de la evacuación de la consulta, por una de las siguientes alternativas:

1ª . Declaración de la viabilidad de la transformación urbanizadora objeto de consulta, con fijación del sistema de actuación para la ejecución del planeamiento a que, en su caso, pudiera dar lugar.

El Municipio podrá optar en todo caso por el régimen de ejecución pública, fijando el correspondiente sistema de actuación.

2ª . Declaración motivada de la inviabilidad de la iniciativa objeto de la consulta, incluso por razón de su programación temporal.

4. La consulta deberá evacuarse en el plazo de dos meses desde la presentación, en debida forma, de la correspondiente solicitud, transcurrido el cual sin notificación de acuerdo alguno podrá reiterarse ante el Consell Insular, para que, previo requerimiento al Municipio y, caso de no ser atendido éste, se pronuncie exclusivamente sobre la viabilidad o no de la transformación pretendida en el plazo de un mes desde el vencimiento sin efecto del requerimiento practicado. Transcurrido este último plazo sin notificación de resolución alguna podrá entenderse evacuada la consulta en sentido negativo o de declaración de la inviabilidad de la transformación a los efectos del acceso a la tutela judicial. El pronunciamiento del Consell Insular declaratorio de la viabilidad de la transformación constituirá al Municipio en la obligación de determinar el régimen de la ejecución y los demás extremos a que se refiere el número anterior, cuyo cumplimiento podrá ser exigido en vía judicial.

#### **Artículo 125. Afectación real de los terrenos al cumplimiento de los deberes y obligaciones del sistema de concierto.**

El establecimiento y la definición del sistema de concierto determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector o la unidad o unidades de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma legalmente procedente.

## **SECCIÓN 2ª**

### **CONCIERTO CON LOS PROPIETARIOS PARA LA EJECUCIÓN POR COMPENSACIÓN**

#### **Artículo 126. Formalización de la iniciativa.**

1. La iniciativa de los propietarios de suelo prevista en las letras a) y b) del artículo 123 deberá formalizarse mediante la presentación en el Municipio de los siguientes documentos:

a) Acreditación de la condición de propietarios de los que adopten la iniciativa y, en su caso, de la representación por los mismos de al menos el 50% de la superficie del sector o unidad de actuación, acompañada de relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el sector o unidad de actuación y que deban quedar vinculados al sistema de ejecución para llevar a cabo ésta, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.

b) Acreditación, en su caso, de la formulación con carácter previo de la solicitud de consulta prevista en el artículo 124 y del acuerdo o resolución estimatoria declarando la viabilidad de la transformación urbanizadora de los correspondientes.

c) En su caso, proyecto de Plan Parcial de Ordenación.

d) Proyecto de urbanización del sector o unidad de ejecución y programa temporal de desarrollo de la actuación.

e) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta o Juntas de Compensación o, en caso de propietario único o de entidad mercantil constituida por todos los propietarios de terrenos afectados, de convenio urbanístico con el contenido prescrito en el artículo 111; una y otra protocolizada notarialmente.

Los estatutos de la Junta de Compensación deberán expresar el nombre, domicilio, objeto y fines de la entidad; el órgano urbanístico bajo cuya tutela actúe; la actuación urbanizadora que constituya su objeto; condiciones o requisitos de incorporación como miembro; órganos de gobierno y administración, su forma de designación y facultades que les correspondan y las reglas que rijan su funcionamiento y adopción de acuerdos; derechos y obligaciones de los miembros; medios económicos y reglas para la exacción de todo tipo de aportaciones; recursos deducibles contra los acuerdos de la entidad; y normas sobre disolución y liquidación.

Las bases de actuación deberán contener los criterios para la valoración de i) los terrenos vinculados a la actuación y de cualesquiera otras aportaciones, ii) toda clase de derechos reales y personales constituidos sobre ellos o por razón de los mismos, iii) edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse; los procedimientos para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación; los criterios de valoración de los solares resultantes constitutivos de fincas jurídico-civiles independientes en función del aprovechamiento de que sean susceptibles; las reglas para la adjudicación de las fincas resultantes a los miembros en proporción a los derechos aportados; las reglas para la valoración de las edificaciones de nueva construcción cuando la Junta quede facultada para ésta y los criterios para la fijación del precio de venta a terceros; la forma y los plazos en que los miembros deben realizar aportaciones en especie, metálico o industria a la Junta; las reglas para la

distribución de beneficios y pérdidas; los supuestos de compensación a metálico de las diferencias de adjudicación; el momento a partir del cual pueda procederse a la edificación en solares aportados o adjudicados; la forma de exacción, en su caso, de las cuotas de conservación de la urbanización; y cualesquiera otras complementarias que se consideren oportunas para la más correcta ejecución de la actuación urbanizadora.

f) Proyecto o proyectos de compensación, cuando la iniciativa se formule por propietarios que representen al menos el sesenta por ciento de la superficie total del sector o, en su caso, unidad o unidades de ejecución. El o los proyectos de compensación deberán ajustarse a las reglas de la reparcelación.

g) Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el Boletín Oficial de las Illes Balears y en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la isla correspondiente.

2. Cuando la iniciativa se formule por todos los propietarios de terrenos incluidos en el sector o unidad de ejecución, la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 111.

#### **Artículo 127. Procedimiento para la estimación de la iniciativa y aplicación del sistema.**

1. Presentada una iniciativa en el Municipio, el Alcalde, dentro del mes siguiente, someterá al Pleno la adopción de uno de los dos acuerdos siguientes:

a) Desestimación de la iniciativa por cualquier causa que la justifique, incluidas las referidas tanto al ejercicio de la potestad de planeamiento, cuando la iniciativa se formule simultáneamente con solicitud de aprobación del planeamiento preciso para legitimar la ejecución, como a la determinación por el planeamiento urbanístico en vigor de un sistema de ejecución pública o, de no contener éste previsión expresa al respecto, la procedencia de la elección de uno de los sistemas de ejecución pública, así como por no ajustarse la iniciativa a la programación temporal establecida.

b) Estimación de la iniciativa.

2. En el mismo acuerdo plenario por el que se estime la iniciativa se procederá a:

a) La aprobación inicial del proyecto de Plan Parcial de Ordenación que se hubiera presentado conjuntamente con la iniciativa.

En este caso se observará en la ulterior tramitación el procedimiento prescrito para la aprobación de los Planes Parciales de Ordenación.

b) La aprobación inicial, en los restantes casos, de la delimitación de la o las unidades de ejecución, si procede, y del proyecto o proyectos de urbanización, así como, en su caso, del proyecto o proyectos de compensación, con apertura, por plazo mínimo de veinte días, del trámite de información pública y audiencia de los propietarios de todos los terrenos afectados, que deberán ser citados individualmente. Esta citación no procederá en el caso de que la iniciativa haya sido formulada por todos los propietarios o el que lo sea único de los terrenos.

3. Con ocasión de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación presentado conjuntamente con la iniciativa o, en otro caso, una vez transcurrido el plazo del trámite de información pública y audiencia y a la vista del resultado del mismo, el Pleno deberá adoptar acuerdo sobre la aprobación definitiva de:

1º. En su caso, la delimitación de la o las unidades de ejecución.

2º. El establecimiento del sistema de concierto.

3º. Los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación o, en su caso, el convenio urbanístico, con las rectificaciones que fueran procedentes por razones de legalidad o a resultas de las alegaciones presentadas.

4º. El o los proyectos de urbanización presentados, así como, en su caso, el o los proyectos de compensación.

Cuando se apreciara la existencia de deficiencias en el proyecto o proyectos de urbanización o compensación presentados o la procedencia de la emisión de informe o informes de órganos u organismos que, por razón de sus competencias, se estimen determinantes, podrá adoptarse, respecto de aquél o aquéllos, acuerdo de aplazamiento de la aprobación definitiva hasta la subsanación de las deficiencias observadas o la emisión de los informes considerados.

4. El plazo máximo para resolver y los efectos del transcurso de éste sin adopción de resolución expresa serán los establecidos en esta Ley para la aprobación de los Planes Parciales de Ordenación.

### **Artículo 128. Desarrollo del concierto por compensación.**

1. La aprobación definitiva del establecimiento del sistema de concierto por compensación determinará:

a) La asunción por los propietarios de la actividad de ejecución en los términos y condiciones en que haya quedado definido el sistema para su desarrollo bajo la dirección, supervisión y control de la Administración municipal.

b) La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del quince por ciento del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas.

2. La gestión de la actividad de ejecución podrá llevarse a cabo:

a) En Junta de Compensación, cuya constitución será preceptiva cuando los propietarios cuya iniciativa haya dado lugar a la aplicación del sistema no representen la totalidad de la superficie de suelo del sector o unidad de ejecución.

La Junta de Compensación tendrá la consideración de ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos, cuya actividad se registrará por el Derecho administrativo en cuanto hace a la aplicación de esta Ley y por el Derecho privado en todo lo demás.

b) Mediante sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital participen los propietarios de todos los terrenos afectados por el sistema de actuación.

c) Directamente por el propietario único de los terrenos del sector o unidad de ejecución.

3. En el caso de gestión en Junta de Compensación:

a) La Junta ejercerá la actividad de ejecución del planeamiento por encomienda legal y asumirá frente al Municipio la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

b) Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de las bases de actuación y los estatutos de aquélla. Transcurrido este plazo serán expropiados a favor de la Junta todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella.

Podrán incorporarse también a ella la o las empresas urbanizadoras que deban participar en la ejecución.

c) El incumplimiento por los miembros de la Junta de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará al Alcalde para disponer la expropiación de sus derechos en favor de dicha entidad, que tendrá la condición de beneficiaria.

d) La Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales, pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de las obras de urbanización:

1º. De los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos, desde el momento que se fije al efecto en las bases de actuación.

2º. De los propietarios no adheridos al sistema, desde el inicio del procedimiento de expropiación.

e) La Junta podrá recaudar de sus miembros, por delegación legal del Municipio, las cuotas de urbanización por la vía de apremio, pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante la Comisión de Gobierno o, de no existir ésta, el Alcalde del Municipio.

f) Del órgano máximo de gobierno de la Junta formará parte en todo caso un representante del Municipio.

g) Contra todos los acuerdos y decisiones de la Junta podrá deducirse en todo caso recurso de alzada ante la Comisión de Gobierno del Municipio.

4. En caso de gestión mediante sociedad mercantil, todos los propietarios deberán aportar a la misma los terrenos, construcciones y edificaciones de que sean titulares en el sector o la unidad o unidades de ejecución.

### **SECCIÓN 3ª . CONCIERTO CON ADJUDICATARIO DE LA EJECUCIÓN**

#### **Artículo 129. Formalización de la iniciativa y de alternativas a ella.**

1. La iniciativa a que se refiere la letra c) del artículo 123, así como las alternativas a la misma, deberán formalizarse mediante la presentación en el Municipio de los siguientes documentos:

1º. En su caso, proyecto de modificación o mejora del planeamiento en vigor.

2º. Proyecto o proyectos de urbanización del sector o la unidad o unidades de

ejecución.

3º. Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario de la ejecución, la Administración actuante y, en su caso, los propietarios afectados que acepten colaborar en la ejecución, en el que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación de ésta.

4º. Proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario de la ejecución y los propietarios, justificando, en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del agente urbanizador.

Cuando no exista coincidencia o acuerdo entre el adjudicatario de la ejecución y los propietarios de terrenos afectados, la regulación de dichas relaciones deberá concretar adecuadamente las siguientes bases:

1ª . El adjudicatario deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.

2ª . Los propietarios podrán cooperar con el adjudicatario mediante la aportación de sus fincas, parcelas o solares originarios, en el estado en que se encontraran con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

- Abonando en metálico y como retribución en favor del adjudicatario su cuota parte de los gastos de urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio la o las parcelas urbanizadas o solares que le correspondan.

- Contribuyendo proporcionadamente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución del adjudicatario.

b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

c) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del adjudicatario o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

d) Cuaderno de compromisos asumidos voluntariamente, protocolizado notarialmente, en el que deberán figurar, en todo caso, alguno de los siguientes:

- d.1) Efectuar aportaciones al patrimonio público de suelo del Municipio o del Consell Insular.

- d.2) Destinar solares resultantes a fines de interés público o social.

- d.3) Promoción o construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial o a limitación en el precio de venta o alquiler.

e) Incidencia económica de los compromisos asumidos por el adjudicatario para edificar, con fines de interés social, los terrenos que hayan de atribuírsele tanto en la valoración de éstos como en su cuantificación y modo de adquisición.

f) Ofrecimiento de constitución de garantía, financiera o real, por importe mínimo del siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización

5º. Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el Boletín Oficial de las Illes Balears y en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la isla. Este requisito no será exigible a las alternativas.

2. Las iniciativas y las alternativas formuladas por propietarios podrán incluir personas que no tengan tal condición, indicando la intervención y los derechos que les corresponden. Las iniciativas y las alternativas formuladas por no propietarios podrán incluir propietarios, con indicación de los derechos que les corresponden. Estas últimas no tendrán en ningún caso la condición de iniciativas o alternativas formuladas por propietarios.

3. Será de aplicación a estas iniciativas y alternativas lo dispuesto en el número 2 del artículo 126.

4. El adjudicatario de la ejecución deberá ser seleccionado en pública competencia al aprobarse la iniciativa o una de las alternativas a ella presentadas y será el responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora en calidad de agente urbanizador bajo la dirección, inspección y control de la Administración actuante y según el convenio estipulado.

5. El agente urbanizador podrá, en cualquier momento, en escritura pública y previa autorización, ceder su condición a tercero que se subroge en todas sus obligaciones respecto de la Administración actuante y los propietarios de terrenos. La Administración podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo en tal caso acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por el sistema de cooperación o proceder a nueva licitación. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación urbanizadora, requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la adjudicación del concurso. Para que el agente urbanizador pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

#### **Artículo 130. Tramitación de la iniciativa y de las alternativas.**

1. El contenido técnico de la iniciativa y de las alternativas se presentarán en el Municipio a la vista, con la documentación a que se refieren los apartados 1º, 2º y 5º del número 1 del artículo anterior, acompañada, en su caso, de proyectos complementarios. Las proposiciones jurídico-económicas y la propuesta de convenio se presentarán en plica cerrada con la documentación prevista en los apartados 3º y 4º del número 1 del artículo anterior.

2. Presentada una iniciativa, el Alcalde, sin necesidad de acuerdo de aprobación inicial, abrirá un periodo de información pública de treinta días que se anunciará mediante edicto publicado en el Boletín Oficial de las Illes Balears y, posterior o simultáneamente, en uno de los periódicos de mayor difusión en la isla, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones y presentar alternativas en competencia, limitadas en su caso a proposiciones jurídico-económicas. No será preceptiva la notificación personal a los propietarios afectados, pero, antes de la publicación del edicto, habrá de remitirse aviso, con su contenido, al domicilio fiscal de quienes consten en el Catastro como titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta.

3. Durante todo el procedimiento, en el que deberán observarse los trámites, distintos de los regulados en el número anterior, previstos para el procedimiento de aprobación del Plan presentado o, en otro caso, del proyecto de urbanización, podrán ser objeto de pública consulta, en el Municipio, la iniciativa y alternativas presentadas ante éste, así como de las alegaciones formuladas.

4. El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la conclusión del último plazo de información pública. De su desarrollo y resultado se levantará acta, bajo fe pública administrativa y ante dos testigos como mínimo. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas. Los competidores, durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones.

### **Artículo 131. Aprobación de iniciativa o alternativa y adjudicación de la ejecución de la actuación urbanizadora.**

1. Concluida la instrucción del procedimiento, el Ayuntamiento Pleno podrá aprobar la solución técnica planteada en la iniciativa o una de las alternativas presentadas a la misma, con las modificaciones parciales que, en su caso, estime oportunas, así como adjudicar, motivadamente, la ejecución de la actuación urbanizadora a quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica correspondiente.

La aprobación de la solución técnica implicará la del planeamiento urbanístico y del proyecto o proyectos de urbanización correspondientes.

En los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación, será preceptivo en todo caso y sin perjuicio de los demás que fueran pertinentes conforme a esta Ley, informe técnico del Consell Insular sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación del territorio y urbanística de aplicación.

2. A los efectos del número anterior se preferirá la solución que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes; la que comporte una mayor calidad de las obras a realizar; la que fije plazos de desarrollo más breves o compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación; la que prevea la construcción de más viviendas sujetas a un régimen de protección pública o limitación del precio en venta o alquiler o, en su caso, la implantación de usos de interés social más necesarios; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo sin mengua de la calidad. Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo.

3. La idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público, las garantías y plazos de su ejecución, la proporcionalidad de la retribución del agente urbanizador y, complementariamente, la facilidad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar, serán los criterios en los que

habrá de fundarse toda decisión pública sobre la selección del adjudicatario y la oportunidad misma de la ejecución de la actuación urbanizadora.

4. El Ayuntamiento Pleno podrá rechazar razonadamente la iniciativa y todas las alternativas a ella, por considerar que ninguna de ellas resulta adecuada para una correcta ejecución, resolviendo no proceder ésta, convocar concurso sobre la base de unas condiciones urbanísticas definidas u optar por el régimen público de la ejecución cuando concurren razones de interés público que así lo justifiquen.

5. Los acuerdos municipales deberán ser siempre expresamente motivados.

6. Cuando no resulte adjudicatario la persona que formuló la iniciativa o alternativa cuyos estudios o proyectos técnicos se incorporen total o parcialmente a la solución aprobada o sean útiles para su ejecución, el Municipio garantizará el reembolso, por cuenta del adjudicatario, de los gastos justificados de redacción de las soluciones, proyectos o estudios en favor de quien los realizó y aportó.

Asimismo, en el caso que el promotor de la iniciativa o alternativa técnica que sirva de base para la aprobación municipal no resulte adjudicatario del mismo, siempre que contenga una solución técnica propia y original, podrá subrogarse en el lugar y puesto del adjudicatario elegido, asumiendo y garantizando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestos a éste. La subrogación deberá solicitarse del Municipio dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación, entendiéndose ésta, entretanto, otorgada a título provisional.

No será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior cuando el primer adjudicatario haya sido seleccionado atendiendo a las mayores posibilidades de colaboración de los propietarios afectados que hubiera ofrecido y garantizado.

7. El adjudicatario deberá suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes. No obstante, podrá renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conllevará, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales constituidas y la selección de un nuevo adjudicatario.

8. La resolución del Ayuntamiento Pleno sobre la aprobación y adjudicación de una actuación urbanizadora deberá producirse dentro de los cuarenta días siguientes a aquél en que hubiera concluido .

Adoptado acuerdo municipal de aprobación y adjudicación se dará traslado de él al Consell Insular.

9. El derecho a ejecutar una actuación urbanizadora en calidad de agente urbanizador seleccionado en pública competencia se adquiere sólo en virtud de resolución expresa, que deberá ser publicada en el Boletín Oficial de las Illes Balears. No obstante, cuando no habiéndose presentado alternativa alguna a la iniciativa por la que se solicite la adjudicación, formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles, transcurra el plazo máximo sin resolución expresa, el promotor de la iniciativa podrá requerir al Municipio para que proceda directamente según lo dispuesto en los dos números anteriores.

10. La aprobación de iniciativas y alternativas y la ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora podrán condicionarse a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones a ejecutar previa o simultáneamente, siempre que esté suficientemente garantizado el cumplimiento de las obras conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas actuaciones. La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquella por concentrarse en la misma obras o sobrecostos de común utilidad.

El incumplimiento por el agente urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexas podrá dar lugar a la suspensión de ambas actuaciones urbanizadoras. El adjudicatario de una actuación urbanizadora sujeta a determinadas condiciones deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del agente urbanizador principal, con los requisitos establecidos en el número 5 del artículo 129.

11. La adjudicación de la ejecución se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el agente urbanizador y, de otro, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución de la actuación urbanizadora, las garantías que el agente urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.

### **Artículo 132. Adjudicación preferente.**

1. La aplicación de la adjudicación preferente sólo podrá interesarse por quien haya presentado una iniciativa o alternativa técnica propia y original que:

- a) Favorezca la efectividad de las políticas públicas pertinentes por razón de los usos previstos en el ámbito de la correspondiente actuación.
- b) Se acompañe de proyecto de compensación o reparcelación para la totalidad de los terrenos afectados y suscrito por la totalidad de sus propietarios, en condiciones de ser aprobado junto con la iniciativa o alternativa correspondiente.

2. Las iniciativas o alternativas que satisfagan los requisitos del número anterior tendrán preferencia a efectos de adjudicación de la ejecución respecto de las que, sin cumplirlos, pretendan competir con ellas. Si concurrieran varias iniciativas o alternativas que reclamaran fundadamente la adjudicación preferente, se preferirá la que se promueva para una sola unidad de ejecución, según delimitación establecida por el planeamiento ya previamente vigente, a la que pretenda abarcar un ámbito distinto o mayor.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la potestad municipal de disponer las modificaciones técnicas urbanísticas en el acto de aprobación y de la obligación del adjudicatario de garantizar que quedarán realizadas, con cargo a la actuación si fuera preciso, las obras de acometida y extensión imprescindibles para conectar aquella, en lo que sea necesario, con las redes exteriores de infraestructuras de servicio.

3. No procederá la adjudicación preferente en aquellos ámbitos concretos para los que el Municipio excluya la posibilidad de su aplicación, por haber reservado los terrenos para la gestión directa por la Administración o con el fin de suscitar necesariamente la competencia entre iniciativas y alternativas que asuman la realización de mejoras especiales en la urbanización o mayores aportaciones al patrimonio municipal de suelo, para compensar proporcionadamente el mayor y singular aprovechamiento de los terrenos.

### **Artículo 133. Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios.**

1. Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente la actuación urbanizadora de que se trate, podrán renunciar a dicha cooperación si interesan, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo de adjudicación de la ejecución, la expropiación de sus terrenos. Dicha solicitud determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca o parcela correspondiente según el valor que corresponda al suelo, conforme a la legislación aplicable.

Cuando más de un propietario decline cooperar, el expediente expropiatorio podrá tramitarse por el procedimiento de tasación conjunta mediante la incorporación de las sucesivas fincas o parcelas al expediente incoado con motivo de la primera solicitud formulada.

2. El adjudicatario de la ejecución, en su condición de agente urbanizador, podrá ejercer las siguientes prerrogativas:

a) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los propietarios afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído antes de dicha aprobación.

b) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta la conclusión de la ejecución. El otorgamiento de las licencias precisas para tales actos requerirá la previa audiencia del agente urbanizador.

No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las unidades de ejecución o para terrenos sometidos a actuaciones urbanizadoras hasta que, una vez adjudicada la ejecución, se cumplan las condiciones legales previstas para ello, debiendo el titular de la finca o parcela haber contribuido proporcionadamente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de la parcela, cuando menos con carácter simultáneo a su edificación.

c) Exigir que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación.

El agente urbanizador podrá optar por la retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando asuma el compromiso de promover, sobre los terrenos que reciba en pago de su retribución, viviendas sujetas a un régimen de protección pública o a limitación en el precio en venta o alquiler u otros usos de interés social, siempre que estos destinos atribuyan a los terrenos un valor máximo legal que permita determinar con objetividad su equivalencia con los gastos de urbanización.

d) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación general.

4. Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de abonar y a cooperar en la actuación en los términos establecidos por la Ley y el acuerdo de adjudicación de la ejecución, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución del planeamiento, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en la letra a) del número anterior, siempre que las pongan también en conocimiento del agente urbanizador.

El propietario que contribuya a los gastos de la urbanización podrá exigir que el agente urbanizador ejecute ésta con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley. El derecho de los propietarios afectados por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo.

5. En lo no dispuesto por esta Ley, las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación del territorio y la urbanística y la aprobada.

#### **Artículo 134. Garantías y responsabilidades del adjudicatario agente urbanizador.**

1. El agente urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar los terrenos de quienes deban retribuirle, mediante garantías que:

a) Se irán constituyendo, con independencia de las previstas en la letra f) del número 1 del artículo 129, al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al agente urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.

b) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.

c) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

d) Serán canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

2. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, el agente urbanizador que incumpla la obligación expresada en el número anterior adeudará a la Administración actuante:

- a) En caso de anulación o revocación del acuerdo de adjudicación o de resolución del convenio suscrito, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y
- b) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resulten conforme a la letra anterior, según el tipo de interés legal.

La deuda será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia del interesado y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

3. Lo dispuesto en los dos números anteriores no será de aplicación en los casos en los que el agente urbanizador y los propietarios así lo hubieran convenido, sin perjuicio de las acciones civiles que les asistan, así como en aquéllos en los que se haya anulado o revocado el acuerdo de adjudicación de la actuación urbanizadora o resuelto el convenio suscrito, mientras la retribución del agente urbanizador se encuentre depositada a disposición de la Administración actuante o sujeta a afección real que impida al agente urbanizador disponer libremente del terreno con que se le haya retribuido y bajo condición resolutoria que asegure su retorno al dueño inicial. Esta última afección se establecerá en la resolución aprobatoria de la reparcelación, siempre que el agente urbanizador así lo solicite, y se cancelará, a instancia de la Administración actuante, tan pronto aquél asuma el régimen de responsabilidades y garantías regulado en los números 1 y 2 anteriores.

4. El agente urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

### **Artículo 135. Pago mediante cuotas de urbanización.**

1. Salvo en el caso de que el agente urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas sujetas a un régimen de protección pública o limitación en el precio en venta o alquiler o usos de interés social, procederá la retribución en metálico de la actuación urbanizadora:

- a) Cuando así se determine en el acuerdo de adjudicación de la actuación urbanizadora.
- b) Cuando, habiéndose determinado la retribución en terrenos edificables, algún propietario exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda ceder. En este supuesto, el propietario podrá solicitar el pago en metálico por conducto notarial dirigido al agente urbanizador y al Municipio dentro de los diez días siguientes al acuerdo a que se refiere la letra anterior, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la prestada por el agente urbanizador de conformidad con lo dispuesto en la letra f) del número 1 del artículo 129.
- c) Cuando, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, se produzcan variaciones en los gastos de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al agente urbanizador.

En este supuesto, las diferencias se aprobarán por la Administración actuante y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.

En el caso de que los propietarios formulen oposición, justificada en informe técnico, a la previsión de gastos del correspondiente proyecto de urbanización, la Administración actuante deberá solicitar del Consell Insular la emisión de un informe sobre la corrección de dichos gastos.

2. La retribución mediante cuotas de urbanización se adecuará a las reglas siguientes:

a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de los interesados. El importe deberá corresponderse con la previsión inicial de gastos de urbanización o, en su caso, con la modificada aprobada por la Administración actuante.

La aprobación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin efecto podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación en documento público administrativo surtirá efectos para la reclamación por el agente urbanizador de las correspondientes cuotas líquidas.

b) La tramitación del procedimiento correspondiente podrá hacerse conjuntamente con la del proyecto de reparcelación. En todo caso, una vez aprobado el proyecto de reparcelación:

1º. El agente urbanizador podrá exigir también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutorias que procedan.

2º. Las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones sustitutorias pertinentes se afectarán a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El agente urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.

c) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva a tramitar conforme a lo dispuesto en la letra a).

d) El impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por la Administración actuante y en beneficio del agente urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del agente urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

e) El agente urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

3. El importe final de las cuotas devengadas por cada finca o parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo, las cargas totales del sector o unidad de ejecución, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el convenio suscrito o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, para compensar las situaciones diferenciales que reporten para determinadas parcelas su proximidad respecto de equipamientos o servicios comunes u otras circunstancias urbanísticas objetivas.

4. También podrá imponer y liquidar las cuotas de urbanización reguladas en el presente artículo la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas. Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación urbanizadora, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de ésta por el valor actual de aquéllas.

#### **Artículo 136. Régimen de la actividad de ejecución.**

Las relaciones derivadas de la adjudicación de la ejecución se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los planes de ordenación urbanística, el convenio suscrito, el acuerdo de adjudicación y los demás actos adoptados para su cumplimiento. La anulación o revocación de la adjudicación, así como la resolución del convenio suscrito se acordará por la Administración actuante, previo informe del Consell Insular, que podrá ser instado también por el agente urbanizador. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, la resolución determinará la cancelación de la ejecución del planeamiento en curso en el ámbito correspondiente. El correspondiente acuerdo deberá, además y cuando proceda:

a) Declarar, de conformidad con el referido informe, la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en el régimen propio de las actuaciones edificatorias.

c) Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar el reinicio de la ejecución mediante un nuevo agente urbanizador que asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la actuación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1º) La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a reiniciar la ejecución, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución de la actuación cancelada; o

2º) La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo agente urbanizador, cuando ésta proceda.

d) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.

## **CAPÍTULO V RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PÚBLICA DE LAS ACTUACIONES**

### **SECCIÓN 1ª SISTEMA DE ACTUACIÓN MEDIANTE COOPERACIÓN**

#### **Artículo 137. Sistema de cooperación.**

1. En el sistema de cooperación la Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, desarrollándola con la colaboración de los propietarios de terrenos afectados en los términos de la Ley.

El sistema de cooperación comporta, cuando proceda, la reparcelación, en su caso forzosa, para la equitativa distribución de los beneficios y las cargas entre los propietarios, incluidos los gastos de gestión del sistema. Estos gastos en ningún caso podrán ser superiores al diez por ciento de los de urbanización.

2. A los efectos de la actividad de ejecución la Administración actuante podrá optar entre:

a) La gestión directa, actuando, en su caso, a través de sociedad de capital íntegramente público y encomendando la ejecución material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos o con arreglo a los principios previstos en la legislación de contratos de las Administraciones públicas.

b) La gestión indirecta, mediante la concesión de la actividad de ejecución con arreglo a esta Ley y previa convocatoria del pertinente concurso.

3. Los propietarios, que, constituidos en asociación administrativa, podrán participar en la gestión del sistema a título meramente consultivo y de auxilio y control meramente informativo:

a) Poner a disposición de la Administración la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

b) Permitir la ocupación por la Administración de cualesquiera terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, sobre los cuales tendrá aquella, desde la ocupación, plena disposición fiduciaria por ministerio de la Ley.

c) Abonar los gastos de urbanización y de gestión del sistema que les correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que al efecto les sean liquidadas, bien aportando, en su caso con carácter forzoso, mediante reparcelación, la totalidad o parte del aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad o el o los solares resultantes.

**Artículo 138. La resolución de aplicación del sistema en sustitución del de concierto; sus efectos.**

1. La resolución por la que se sustituya el sistema de concierto por el de cooperación deberá establecer con toda precisión:

- a) En su caso, los incumplimientos apreciados.
- b) El contenido y alcance de los deberes, las obligaciones y los compromisos pendientes aún de cumplimiento.
- c) Las obras de urbanización y, en su caso, de edificación que estén aún pendientes, el coste previsto para unas y otras y la gestión del sistema, así como el plazo estimado para la ultimación de la ejecución.
- d) El suelo edificable necesario para sufragar tanto los costes del sistema como las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

2. Acordada la aplicación del sistema de cooperación, la Administración actuante asumirá la totalidad de la ejecución aún pendiente por cuenta y cargo y, en su caso, en sustitución de los propietarios o del adjudicatario de aquélla .

3. La adopción de la resolución a que se refiere el número primero habilitará a la Administración actuante, sin trámite ni requisito ulteriores algunos, para:

- a) Proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y restantes bienes y derechos que, por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita.
- b) Localizar los terrenos precisos para la cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Municipio y proceder a su ocupación.
- c) Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de planeamiento complementarios, así como el o los proyectos de urbanización y, en su caso, de edificación que sean precisos.
- d) Formular y, en su caso, ejecutar el o los proyectos de reparcelación forzosa, en su caso complementarios o de modificación de los que se hubieran ya formulado, necesarios para la equitativa distribución de beneficios y cargas, incluyendo los nuevos costes derivados de la fijación y definición del sistema, comprendidos los de gestión de éste, que no podrán superar el diez por ciento del total de los de la cuenta de liquidación definitiva del sistema.

**Artículo 139. Definición del sistema.**

1. La definición del sistema, que deberá precisar como mínimo las condiciones de abono de los gastos a satisfacer por los propietarios, se efectuará unilateralmente por la Administración al fijarlo o mediante convenio urbanístico, incluso en los supuestos de propietario único de los terrenos afectados y de aplicación del sistema en sustitución del de concierto.

2. Con la definición del sistema la Administración actuante deberá practicar a los propietarios requerimiento para que, en el plazo de veinte días, opten por una de las alternativas previstas en la letra c) del número 3 del artículo anterior, con aceptación de las condiciones impuestas. La notificación del requerimiento se practicará en el domicilio que los propietarios tuvieran señalado o fuere conocido y, en otro caso, en el que constare en el Registro de la Propiedad o en el Catastro, por este orden.

3. El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa y, en su caso, mediante reparcelación igualmente forzosa en los siguientes supuestos:

a) Sin necesidad de ulterior trámite alguno y respecto de cuantos propietarios no hayan efectuado opción expresa alguno en el plazo otorgado en el requerimiento practicado al efecto, incluso si todos los terrenos pertenecen a un único propietario.

b) Sin necesidad del requerimiento a que se refiere el número anterior, cuando el sistema se aplique en sustitución del de concierto en cualquiera de sus dos variedades.

#### **Artículo 140. Efectos de la definición del sistema.**

La definición del sistema de cooperación, incluso en su aplicación en sustitución del de concierto, supondrá la afectación legal de todos los terrenos, construcciones y edificaciones, así como restantes derechos, a la gestión del sistema y la ejecución de la actuación urbanizadora en los términos y condiciones que procedan, debiendo inscribirse en el Registro de la Propiedad en la forma pertinente de acuerdo con la legislación de aplicación.

#### **Artículo 141. Anticipación y aplazamiento del pago de los gastos de urbanización.**

La Administración actuante, salvo en el supuesto de gestión mediante sociedad mixta en la que participen todos los propietarios, podrá:

a) Exigir de los propietarios, incluso por la vía de apremio y a cuenta de los gastos de urbanización, el pago anticipado de cantidades por importe que no exceda del correspondiente al total de las inversiones previstas para los próximos seis meses.

b) Convenir con los propietarios, cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen de acuerdo, en su caso, con la entidad mediante la que se gestione el sistema, un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

#### **Artículo 142. Ocupación y disposición de bienes y ejecución de las obras de urbanización.**

1. Desde la aprobación del proyecto de reparcelación:

a) La Administración actuante podrá acordar la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes y proceder al ejercicio de la facultad de disposición de éstos con carácter fiduciario, a propuesta, en su caso, de la entidad mediante la que se gestione el sistema y a favor de ésta.

b) Será posible la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del Municipio, en los términos de la legislación general aplicable, del suelo de cesión obligatoria y gratuita, conforme a la identificación que de éste se haga en el proyecto de reparcelación.

c) La Administración actuante, así como la entidad mediante la que se gestione el sistema previa autorización de aquélla, podrán, durante todo el desarrollo de la actuación y hasta la conclusión de su ejecución, enajenar suelo edificable reservado para sufragar los costes cuantificados en el proyecto de reparcelación o, en su caso, en la resolución que haya fijado o definido el sistema.

2. La Administración actuante y, en su caso, la entidad mediante la que se gestione el sistema, podrán, al contratar la ejecución material de las obras con empresas urbanizadoras, convenir el pago del precio mediante:

- a) El importe de la enajenación de suelo edificable.
- b) La adjudicación a la empresa de determinado aprovechamiento lucrativo, determinada edificabilidad o concretos solares resultantes. Esta modalidad de pago requerirá la aprobación de la Administración actuante.

#### **Artículo 143. Liquidación de la actuación.**

1. Concluidas las obras de urbanización y recibida ésta definitivamente por el Municipio o, en su caso, la Administración distinta actuante, se elaborará, por la entidad responsable de la ejecución, la cuenta de liquidación de la actuación.

Elaborada la cuenta de liquidación, la Administración deberá poner a disposición de los propietarios que no hayan resultado adjudicatarios de solares, ni hayan sido ya indemnizados de cualquier otra forma, los solares, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad aún restantes, habida cuenta de los gastos efectivamente realizados en la gestión y ejecución, en la proporción que les corresponda según sus respectivas fincas originarias.

2. Los propietarios a que se refiere el párrafo segundo del número anterior podrán formular reclamación ante la Administración actuante, basada en la lesión del valor económico de sus derechos, dentro del plazo legal del recurso administrativo pertinente, que deberá ser resuelta en el mismo plazo legal establecido para la de éste. En caso de estimación de la reclamación, la diferencia que se reconozca será satisfecha en metálico con cargo a la cuenta de la actuación.

3. A los efectos de lo dispuesto en el número anterior y, en general, de la cobertura de las diferencias entre costes previstos y reales, la Administración actuante y, en su caso, la entidad mediante la que se realice la gestión previa autorización de aquélla, podrán enajenar el suelo de que disponga fiduciariamente. De restar aún suelo a su disposición, deberán proceder a su enajenación y posterior distribución proporcional del importe de la misma entre los propietarios con derecho a aquélla.

### **SECCIÓN 2ª SISTEMA DE ACTUACIÓN POR EXPROPIACIÓN**

#### **Artículo 144. Sistema de expropiación.**

1. En el sistema de expropiación la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad o a parte de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y realiza por sí misma las obras de urbanización y, en su caso, de edificación. El fin de la expropiación se agota y cumple, en este caso, con la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento.

2. El establecimiento o la determinación del sistema de expropiación comporta la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor de la Administración actuante.
3. El pago del justiprecio podrá satisfacerse mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente. Asimismo podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de solares resultantes de la actuación en los supuestos en los que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación y para la distribución de los beneficios y cargas en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados.
4. Para la ejecución de la actuación, la Administración actuante podrá desarrollar la expropiación mediante beneficiario privado conforme a la legislación aplicable. Cuando se trate de actuaciones excepcionales de singular rentabilidad por su gran aprovechamiento o por el destino lucrativo atribuido a los terrenos, el beneficiario legal de la expropiación deberá compensar al erario público por el mayor aprovechamiento objetivo que éstos presenten respecto al valorable para fijar el justiprecio.
5. A solicitud del propietario interesado, la Administración actuante podrá liberar de la expropiación determinados bienes y derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan.
6. Para la determinación de los bienes y derechos sujetos a expropiación, así como de sus titulares, se estará a los datos que resulten de los Registros públicos conforme a lo dispuesto por la legislación general.

#### **Artículo 145. Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos.**

1. La delimitación de unidades de ejecución por el sistema de expropiación, cuando no se contenga ni resulte del instrumento de planeamiento, deberá ir acompañada de una relación de propietarios y una descripción de bienes y derechos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.
2. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente.

#### **Artículo 146. Formas de gestión del sistema.**

La Administración actuante podrá optar en el sistema de actuación por expropiación entre:

- a) La gestión directa, en la que ella realiza directamente la ejecución, encomendando la realización material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones públicas.

b) La gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución, con arreglo a las normas establecidas en esta Ley, ya sea sobre la base de la convocatoria del correspondiente concurso, o la iniciativa presentada por cualquiera que pretenda operar como agente urbanizador. El concesionario asumirá la condición de beneficiario de la expropiación.

#### **Artículo 147. Gestión indirecta de la actuación a iniciativa privada.**

Para la gestión indirecta del sistema, a iniciativa de interesado, deberán observarse las siguientes reglas:

a) Podrá ejercer la iniciativa, como agente urbanizador, cualquier persona física o jurídica interesada en asumir la gestión de la actuación urbanizadora.

b) La iniciativa para la adjudicación de la ejecución contendrá:

1º. La oferta de compra de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución por precio determinado, fijado en función de los criterios de valoración establecidos en la legislación general aplicable; o la oferta de incorporación al proceso urbanizador mediante aportación de suelo y además, y en su caso, de dinero, y pago por permuta con parcelas edificables.

2º. El proyecto de urbanización, con descripción de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación a realizar e indicación de los costes de ejecución estimados.

3º. Fases y plazos en los que se compromete el desarrollo de los distintos trabajos que conlleve la actuación.

4º. Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos que no podrá ser inferior al siete por ciento del costo de las obras objeto de la concesión.

5º. Previsiones que se consideren puedan suponer una mejora para la estimación de la oferta propuesta, tales como aportaciones respecto a las previstas en la ordenación vigente relativas al patrimonio público de suelo, dotaciones, precio máximo de venta de solares o edificaciones, y otras concretas que beneficien a la colectividad.

Los contenidos de la iniciativa relativos a la oferta de compra, fases y plazos de los trabajos y otras previsiones se presentarán en plica cerrada para salvaguardar la concurrencia en igualdad de condiciones con las eventuales alternativas.

c) En caso de que la iniciativa presentada cumpla la normativa de aplicación, la Administración actuante y, en el caso de la municipal, el Alcalde deberá resolver sobre su aprobación previa, sometiéndola a información pública por plazo de un mes para la presentación de alegaciones.

d) Durante el período de información pública cualquier interesado en asumir la gestión como agente urbanizador podrá anunciar su intención de formular alternativa, prestando caución en cuantía del doble del coste del proyecto de urbanización presentado con la iniciativa. Finalizado el trámite de información pública se fijará un plazo, que no podrá ser inferior a veinte días, para la presentación de las alternativas anunciadas. La no presentación en plazo de la alternativa anunciada determinará la pérdida de la caución a favor de la Administración actuante.

#### **Artículo 148. Gestión indirecta de la actuación a iniciativa pública.**

Para la gestión indirecta, a iniciativa pública, deberán observarse las siguientes reglas:

a) El pliego de condiciones para la adjudicación de la concesión deberá cumplir los requisitos mínimos que se establezcan en las Normas Urbanísticas Generales en cuanto a compromisos y obligaciones del concesionario. Las ofertas que se presenten deberán incorporar en todo caso los contenidos señalados en la letra b) del artículo anterior.

b) Podrá presentar oferta cualquier persona física o jurídica.

c) Los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución que representen como mínimo el sesenta por ciento de la superficie total de ésta y que formulen oferta constituidos en sociedad mercantil a la que se hayan aportados todos los terrenos afectados, tendrán derecho preferente a la adjudicación, siempre que su oferta iguale la más ventajosa de entre las presentadas.

En la sociedad a que se refiere el párrafo anterior podrán participar, junto con los propietarios, terceras personas que contribuyan a la financiación de las obras.

#### **Artículo 149. Adjudicación de la concesión.**

1. Con independencia de la iniciativa que haya dado lugar al procedimiento de concesión de la gestión del sistema, ultimada la información pública de las iniciativas y alternativas o presentación de ofertas, la Administración actuante procederá a la adjudicación, observando los siguientes criterios:

1º. Se preferirá la iniciativa, alternativa u oferta que, en coherencia con el entorno y ámbito donde se localice, origine mayor beneficio para la colectividad; proponga términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados, estableciendo incentivos, garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; proponga un ámbito de actuación más idóneo; contenga las obras de urbanización más convenientes, asumiendo las calidades y los costes de las obras más adecuados para su ejecución; así como la oferta que se obligue a plazos de desarrollo más breves y compromisos más rigurosos.

2º. La concesión podrá otorgarse conjuntamente a dos o más oferentes, previo acuerdo entre los mismos y aceptación por la Administración actuante de los contenidos de dicho acuerdo.

3º. La adjudicación se formalizará mediante la firma del correspondiente convenio urbanístico entre la Administración actuante y el agente urbanizador, sin necesidad de información pública o trámite otro alguno.

2. La adjudicación de la concesión determinará la aprobación del proyecto de urbanización y la iniciación de la actividad de ejecución o del procedimiento expiatorio.

3. El concesionario, que tendrá en todo caso poder de disposición fiduciaria sobre los terrenos de la unidad de ejecución, precisará autorización de la Administración actuante para poder proceder a la enajenación o la constitución de garantías reales. Cuando, concluido el proceso de urbanización, el concesionario no otorgue las escrituras de propiedad de las

parcelas edificables resultantes en favor de los propietarios correspondientes, la Administración actuante podrá sustituirle.

#### **Artículo 150. Justiprecio y su pago en especie.**

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación general de pertinente aplicación.
2. El pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante permuta con otras fincas, parcelas o solares pertenecientes a la Administración actuante o al beneficiario de la expropiación, no necesariamente localizadas en la unidad de ejecución. La falta de acuerdo sobre la valoración de la finca, parcela o solar ofrecida en pago del justiprecio no impedirá la permuta de un bien por otro, si bien el expropiado podrá acudir al Jurado de Expropiación para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago. La diferencia en más que suponga el valor que establezca dicho Jurado se pagará siempre en metálico.
3. El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o, con carácter definitivo, por decisión del Jurado de Expropiación. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración a que se refiere el número 1. En todo caso, la aceptación por el expropiado del precio ofrecido por la Administración actuante o su concesionario en el plazo concedido al efecto, determinará el reconocimiento y pago de éste incrementado en un diez por ciento.

#### **Artículo 151. Liberación de la expropiación.**

1. A solicitud del interesado y con la conformidad, en su caso, del concesionario de la actividad de ejecución, la Administración actuante podrá, excepcionalmente y previo trámite de información pública por veinte días, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del instrumento de planeamiento.
2. La resolución estimatoria de la solicitud de liberación, cuya eficacia requerirá la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas a su beneficiario, deberá precisar, para su validez, los bienes y derechos afectados por la liberación, así como también los términos y las condiciones de la vinculación de dichos bienes y derechos al proceso urbanizador y edificatorio y las garantías a prestar por el beneficiario para asegurar el cumplimiento de tales términos y demás condiciones impuestas. La resolución liberatoria de la expropiación conllevará, en su caso, la reversión del bien o derecho a su titular.
3. El incumplimiento de las obligaciones derivadas de los términos y las condiciones establecidos en la resolución liberatoria de la expropiación supondrá, a solicitud, en su caso, del concesionario de la actividad de ejecución y a elección de la Administración actuante y en función de las circunstancias concurrentes, la ejecución forzosa con realización de las

garantías prestadas o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, con pérdida en favor de la Administración de las aludidas garantías en todos los casos.

#### **Artículo 152. Procedimiento para la expropiación.**

Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación general de pertinente aplicación y esta Ley. Las Normas Urbanísticas Generales podrán concretar las reglas para la aplicación del procedimiento de tasación conjunta.

### **SECCIÓN 3ª EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

#### **Artículo 153. Formas de obtención del suelo y de ejecución.**

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtiene:
  - a) Cuando estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
  - b) En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa.
2. Las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales se ejecutan, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:
  - a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior o, en su caso, como obras públicas ordinarias.
  - b) Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

#### **Artículo 154. Ocupación y, en todo caso, expropiación de los terrenos.**

1. La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales no incluidos ni adscritos a un sector o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución.
2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el número anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.  
Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse al Jurado de Expropiación a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La valoración deberá referirse al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la Ley y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de hoja de aprecio.

3. En el supuesto de sistemas generales incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en la unidad de ejecución que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

### **Artículo 155. Ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales.**

1. Los terrenos destinados a sistemas generales podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una determinada unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo, así como de permuta forzosa con terrenos de un patrimonio público de suelo de dimensiones suficientes y características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.

La ocupación directa requerirá la determinación:

a) Del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.  
b) De la unidad de ejecución en la que deberá hacerse efectivo el derecho de la letra anterior o, en otro caso, de los terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo a permutar con los ocupados y en los que pueda ser materializado el aprovechamiento del propietario afectado, así como, en su caso, de la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en ellos.

2. El procedimiento de ocupación directa podrá terminarse por convenio y deberá respetar las siguientes reglas:

a) Serán preceptivas la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de las unidades de ejecución en las que dichos aprovechamientos deberán hacerse efectivos o, en otro caso, de los terrenos pertenecientes a patrimonios públicos de suelo a permutar con cada uno de los propietarios, y la notificación personal a estos últimos, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurran.

b) Contra la relación a que se refiere la letra anterior podrán los propietarios afectados formular reclamación ante el Jurado de Expropiación, sin cuyo acuerdo no podrá procederse a acto alguno de ocupación.

c) En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante; la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos; la superficie ocupada, el o los aprovechamientos urbanísticos que les correspondan y la unidad o unidades de ejecución en los que éstos deberán hacerse efectivos o, en otro caso, los terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo que se permutan, así como, en su caso, la indemnización complementaria de la permuta forzosa.

- d) Las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio fiscal en cuanto hace a propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación y propiedades litigiosas.
- e) Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.
- f) La certificación administrativa del acta de ocupación directa producirá los efectos propios de la reparcelación y servirá de reconocimiento del derecho a la indemnización complementaria de la permuta, la cual deberá abonarse dentro de los tres meses siguientes al acto de ocupación.
- g) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.

## **CAPÍTULO VI OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN**

### **SECCIÓN 1ª EJECUCIÓN MEDIANTE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS**

#### **Artículo 156. Ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias.**

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento de ordenación urbanística, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de ejecución para la realización de actuaciones urbanizadoras, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.

2. El suelo preciso para las dotaciones públicas se obtendrá en el supuesto previsto en el número anterior por:

- a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
- b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.
- c) Expropiación.

3. El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios comprendidos en el ámbito de influencia de aquéllas mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el propio proyecto de las obras. El ámbito de influencia delimitado por éste tendrá la condición de unidad de ejecución a todos los efectos de la gestión.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

Los Municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

## **SECCIÓN 2ª**

### **EJECUCIÓN EN ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA**

#### **Artículo 157. Áreas de gestión integrada.**

De conformidad, en su caso, con la ordenación del territorio, el planeamiento de ordenación urbanística podrá establecer áreas de gestión integrada atendiendo a sus características, objetivos urbanísticos y complejidad de la gestión. La delimitación de dichas áreas directamente por el plan o, en defecto en éste de toda determinación al respecto, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, comportará la coordinación e integración de las acciones de la Administración de la Comunidad Autónoma, el Consell Insular y los Municipios, así como, en su caso, las restantes Administraciones con competencias cuyo ejercicio pueda contribuir a la consecución de los objetivos perseguidos. Las Normas Urbanísticas Generales podrán concretar los supuestos en los que proceda el establecimiento de estas áreas.

#### **Artículo 158. Efectos de la delimitación de áreas de gestión integrada.**

La delimitación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:

a) La obligación de la Administración de la Comunidad Autónoma, el Consell Insular y los Municipios, así como, en su caso, las restantes Administraciones públicas, de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.

b) La habilitación para la organización consorcial de la gestión del área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones en el marco de la legislación reguladora de éstas.

c) La habilitación para el establecimiento y la recaudación, incluso por la organización consorcial del área, de precios públicos por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados a aquélla o estén adscritos o sean administrados por ella, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por la misma construidos.

d) El sometimiento de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y en favor, en su caso, de la organización consorcial a los derechos de tanteo y retracto regulados en esta Ley por el plazo máximo de seis años.

#### **Artículo 159. Formas de actuación en las áreas de gestión integrada.**

La actividad de ejecución que en cada caso sea precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante:

a) La delimitación de una o varias unidades de ejecución y con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de actuación previstos en esta Ley.

b) La realización de obras públicas ordinarias, que incluso pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios.

### **SECCIÓN 3ª**

## **EJECUCIÓN EN ACTUACIONES EDIFICATORIAS**

#### **Artículo 160. Edificación en parcelas, solares y, en su caso, unidades rústicas.**

La ejecución del planeamiento de ordenación urbanística en los solares y, en su caso, parcelas tendrá lugar mediante la directa realización de las obras de edificación o construcción precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de ejecución delimitadas a tal fin.

En aplicación del planeamiento de ordenación urbanística y las condiciones establecidas en esta Ley podrá procederse igualmente a la edificación o construcción en unidades rústicas.

El ejercicio del derecho a edificar en las parcelas y los solares, así como, en su caso, en las unidades rústicas, deberá producirse en las condiciones y en el tiempo que precise la licencia y, en su caso, la orden de ejecución conforme a las determinaciones de la ordenación aplicable.

El derecho y el deber de edificar corresponderán a quien sea propietario del suelo o titular de un derecho suficiente al efecto. La transferencia del derecho implica legalmente la del deber.

#### **Artículo 161. Presupuestos de la edificación.**

1. La edificación de parcelas y solares requerirá:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste según su régimen urbanístico, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

La edificación o construcción en unidades rústicas sólo será posible previo cumplimiento de todas las condiciones impuestas en esta Ley al efecto.

2. La edificación de parcelas con simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares solo será posible asegurando el cumplimiento de este deber en los términos siguientes:

a) Se comprometerá a no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización e incluir tal condición en los actos de transmisión de la propiedad o cesión del uso del inmueble. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.

b) Prestará garantía del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

## **Artículo 162. Expropiación o ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificar.**

1. Cuando la ordenación urbanística o actos municipales dictados al amparo de la misma impongan la edificación, en su caso previa demolición o mediante la rehabilitación de la existente, en determinado plazo máximo por estar destinado o poder destinarse el solar o, en su caso, la parcela a viviendas sujetas a cualquier régimen de protección oficial o que implique la limitación del precio en venta o alquiler, el incumplimiento del deber de edificar habilitará a la Administración actuante para expropiar la parcela o el solar o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario.

2. La declaración de una parcela o solar en situación de ejecución por sustitución tendrá como presupuesto la del incumplimiento del deber de edificar en procedimiento dirigido a tal fin, que podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que pretenda construir viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública o limitadas en su precio de venta o alquiler y en el que deberá darse audiencia al propietario afectado. Una y otra declaración podrán tener lugar en una misma resolución.

3. La solicitud de interesado para la iniciación del procedimiento previsto en el número anterior deberá reunir, como mínimo, los siguientes requisitos sustantivos y documentales:

a) Fundamentar, en su caso, el incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por el propietario de la parcela o, en su caso, solar.

b) Expresar el compromiso de construir viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública o con limitación en su precio de venta o alquiler.

c) Acompañarse, como mínimo, de una memoria valorada de las obras de edificación o rehabilitación, comprensiva, en su caso, de anteproyecto de las obras de urbanización precisas y de documento acreditativo de la constitución de garantía de ejecución de éstas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones públicas y por el importe del siete por ciento del total de las obras.

4. La solicitud de interesado para la convocatoria de concurso deberá reunir, como mínimo, los requisitos sustantivos y documentales los siguientes:

a) Aportar el proyecto de edificación o rehabilitación o compromiso de presentar el proyecto en el plazo correspondiente, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento, comprensivo, en su caso, de las obras de urbanización precisas y de documento acreditativo de la constitución de la garantía requerida.

b) Contener compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria y los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes, de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

5. La declaración de la situación de ejecución por sustitución contenida en resolución que agote la vía administrativa:

a) Deberá ser comunicada, mediante certificación, al Registro de la Propiedad para la práctica de la inscripción que proceda conforme a la legislación de pertinente aplicación.

b) Habilitará para la convocatoria de concurso bien por un particular bien por la Administración actuante dirigido a la ejecución, en sustitución del propietario, por persona que se comprometa a la edificación en condiciones y plazo determinados.

6. En caso de inactividad del Municipio durante un mes, la declaración de la situación de ejecución por sustitución y, en su caso, la convocatoria de concurso podrá solicitarse del Consell Insular.

### **Artículo 163. Concurso para la sustitución del propietario incumplidor.**

1. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor se hará de oficio o a instancia de interesado.

2. Cuando el concurso se convoque de oficio por la Administración actuante:

2.1. La convocatoria deberá producirse dentro de los dos meses siguientes a la declaración de la situación de ejecución por sustitución.

2.2. La convocatoria del concurso deberá expresar las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, en todo caso y como mínimo, las siguientes:

a) Precio a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al cincuenta por ciento del valor del aprovechamiento urbanístico atribuido a la parcela o el solar.

b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.

c) Régimen de protección pública aplicable a las viviendas a realizar o, en otro caso, precios máximos de venta o arrendamiento de dichas viviendas.

d) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar.

e) Alternativamente al pago en metálico del precio, propuesta de pago del solar y, en su caso, de las obras correspondientes con partes determinadas de la edificación resultante formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

2.3. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación corresponderá a la Administración actuante, que deberá aplicarlo al patrimonio público de suelo.

2.4. El acuerdo de adjudicación producirá la transmisión forzosa de la propiedad.

2.5. Las proposiciones de los participantes en el concurso podrán incluir oferta dirigida al propietario de acuerdo de pago en especie. No podrá resolverse sobre la adjudicación sin otorgar audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación de alguna de las ofertas que le hubieran sido formuladas o su rechazo de todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso.

En el caso de que el propietario aceptara alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por sí mismo o a través del correspondiente concursante y dentro del período de audiencia, convenio, suscrito con dicho concursante y protocolizado notarialmente, preparatorio de la resolución del concurso.

2.6. La escritura pública otorgada por el Alcalde sobre la base de la certificación municipal del acuerdo de adjudicación servirá como título de la transmisión forzosa.

2.7. En caso de quedar desierto el concurso, el Municipio podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o solar con destino al patrimonio municipal de suelo. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero.

3. Cuando el concurso se convoque a instancia de interesado:

3.1. Cualquier persona podrá formular unas bases de actuación, contando el adjudicatario con las prerrogativas y obligaciones del agente urbanizador en la ejecución de actuaciones urbanizadoras por el sistema de concierto.

3.2. Las bases de actuación constarán de alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

La alternativa técnica estará formada por:

a) Proyecto básico de edificación o rehabilitación acompañado, en su caso, de anteproyecto de urbanización para completar las obras precisas para la condición de solar. Ambos documentos contendrán una memoria de calidades, tanto de las obras de edificación como de las de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.

b) Documento expresivo de la cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria, así como de los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes, de abono del precio de la adjudicación y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

c) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y el o los propietarios afectados, en la que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

La proposición jurídico-económica deberá especificar los siguientes aspectos:

1º. Desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y el propietario de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario.

2º. Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.

3º. Propuesta de precio de adquisición del inmueble o propuesta de pago del solar y de los costes de promoción y ejecución, mediante la atribución al adjudicatario de partes determinadas de la edificación resultantes de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resultaran muy diferentes, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

3.3. El régimen de garantías y de relaciones entre Administración, adjudicatario y propietario, será el establecido para el sistema de actuación

mediante concierto contemplado en esta Ley, si bien adaptado a las especificidades derivadas de su consideración constructiva.

En el supuesto de opción por pago en edificación resultante, el adjudicatario podrá, de no aceptar el propietario la oferta formulada, solicitar del Municipio su imposición forzosa. Este deberá resolver, en el plazo máximo de un mes, previa audiencia del propietario, pudiendo introducir modificaciones en la propuesta. La aprobación administrativa producirá, para la parcela o solar, los efectos de la reparcelación y, en particular:

a) La adjudicación de la parcela o solar en proindiviso y en la proporción resultante al adjudicatario junto con el propietario o propietarios.

b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.

El transcurso del plazo máximo para resolver expresamente habilitará para entender estimada la solicitud a todos los efectos.

#### **Artículo 164. Incumplimiento del adjudicatario del concurso.**

La ejecución por sustitución será de aplicación al incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso, si bien en tal caso el precio de referencia será, a los efectos de lo previsto en el artículo anterior, el del valor del entero aprovechamiento urbanístico de la parcela o el solar, sin perjuicio de las consecuencias económicas que deban seguirse del incumplimiento en los términos que se determinen reglamentariamente.

## **CAPÍTULO VII CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES**

### **SECCIÓN 1ª OBRAS DE URBANIZACION**

#### **Artículo 165. Deber de conservación de las obras de urbanización.**

1. Salvo lo dispuesto en el número siguiente, corresponde al Municipio la conservación en las obras de urbanización ejecutadas con aplicación de cualquiera de los sistemas de actuación previstos en esta Ley, cualquiera que haya sido el régimen de la ejecución. La asunción por el Municipio de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras. Hasta dicho momento el deber de conservación corresponderá en todo caso a la persona o entidad ejecutora de las obras de urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización. Este deber no será trasladable a los adquirentes de parcelas o solares.

2. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, integrados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en el número anterior para el Municipio y con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.
- b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto para los que el planeamiento de ordenación urbanística así lo disponga.
- c) Cuando sean resultado de actuaciones urbanizadoras autónomas cuyo uso predominante sea el turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o de complejos industriales o terciarios de similar carácter, en todo caso.

3. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de Derecho público, de adscripción obligatoria y, desde su inscripción en el registro administrativo que se determine reglamentariamente, personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines. Estarán sujetas a la tutela del Municipio y podrán solicitar y obtener de éste la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios. La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:

- a) Con arreglo a la que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.
- b) En su defecto, a tenor de la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente.
- c) En último término, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.

#### **Artículo 166. Recepción de las obras de urbanización.**

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2. La recepción definitiva, cuando en ella se hayan observado deficiencias, deberá determinarlas y fijar un plazo determinado para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.

3. La recepción de las obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o designado por aquél, el facultativo encargado de la dirección de las obras y la persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo si lo estima oportuno.

Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas y el funcionario facultativo o el técnico designado por el Municipio así lo apreciara, se darán por recibidas. Se levantará la correspondiente acta, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción por el Municipio o por la entidad responsable en los supuestos del número 3 del artículo anterior de la conservación, el plazo de garantía, que será de un año. Durante el año de garantía, la persona o entidad que hubiera entregado las obras al Municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el Municipio podrá ejecutar la garantía prestada para

asegurar las obras de urbanización, que sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta, así como los defectos observados y las medidas precisas para remediarlos y el plazo máximo en el que éstas deberán ser ejecutadas.

4. Incumbirá la entrega de las obras de urbanización a:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución.

b) La persona que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

5. Las personas a que se refiere el número anterior podrán solicitar del Municipio la recepción de las obras de urbanización desde el momento en que éstas hayan quedado totalmente terminadas, acompañando a la solicitud el certificado final de las obras emitido por el director de éstas o técnico legalmente competente para ello. El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el Municipio acuerde, dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más. El acuerdo de prórroga deberá motivarse en el número de solicitudes pendientes o en la entidad o complejidad de las obras a recibir. Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevado el solicitante de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía a que se refiere el número 3.

6. La recepción de las obras deberá tener lugar incluso si la persona que deba entregarlas no fuera localizable y se producirá mediante el otorgamiento de acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes conforme a la legislación general de pertinente aplicación.

7. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público o a su función propia en todo caso, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.

## **SECCIÓN 2ª**

### **OBRAS DE EDIFICACIÓN Y EN BIENES INMUEBLES EN GENERAL**

#### **Artículo 167. Deber de conservación y rehabilitación.**

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios, así como de instalaciones y equipos emplazados o no en ellos, tienen el deber de su mantenimiento conforme a las instrucciones de la documentación técnica de la obra ejecutada y, en todo caso, en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro y funcionalidad, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Los Municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

2. El deber de los propietarios de edificios y construcciones alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:

- a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.
- b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

#### **Artículo 168. Inspección periódica de construcciones y edificaciones.**

1. Los propietarios de las construcciones o edificaciones catalogadas o protegidas y las dedicadas a cualquier uso público, incluidas las de carácter turístico, así como, en cualquier caso, todas aquéllas cuya antigüedad sea superior a veinticinco años, deberán encomendar a una entidad de control de la calidad de la edificación o a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la practicada, con determinación de:

- a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso seguro y efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
- b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá, en su caso, el visado colegial y la presentación tempestiva de copia de los mismos en el Municipio.

Los Municipios podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

#### **Artículo 169. Situación legal de ruina.**

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

a) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

b) Constituirá al propietario en la obligación:

1º. De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2º. De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

### **Artículo 170. Órdenes de ejecución de obras de conservación y obras de intervención.**

1. Los Municipios, y la Administración competente en materia de patrimonio histórico-artístico y de turismo en el caso de edificios declarados de interés cultural y destinados al alojamiento turístico, respectivamente, deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

Los Municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente, urbano o rural. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a

elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o tradicional o coadyuvar a su mejor conservación, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

c) Sustitución del propietario incumplidor mediante el procedimiento previsto en esta Ley para la ejecución por sustitución del deber de edificar.

### **Artículo 171. Áreas de reconversión territorial.**

1. Además de las determinadas por la ordenación del territorio, los Consells Insulars y los Municipios, a iniciativa propia o de la Administración de la Comunidad Autónoma, podrán establecer áreas de reconversión territorial con la finalidad de su recuperación patrimonial y su revitalización social y económica, así como de la adecuada recuperación de la calidad en zonas turísticas saturadas.

Cuando la delimitación de las áreas de reconversión territorial no se contenga en la ordenación del territorio o la ordenación urbanística vigentes, podrá tramitarse, de oficio o a iniciativa, en su caso, de las Consejerías competentes en materia de turismo o de ordenación del territorio, por el procedimiento previsto para los Planes Especiales de Ordenación. El ámbito de las áreas estará formado por:

a) Conjuntos o áreas de suelo urbano de relevante interés cultural, que se hallen sometidos a un progresivo deterioro de la edificación, de sus espacios libres o de sus infraestructuras.

b) Áreas urbanas o urbanizadas que, con independencia de los usos en ellas existentes y de los valores que en ellas concurren, presenten deficiencias o carencias, incluidas las de orden turístico, de especial gravedad.

c) Zonas o áreas turísticas declaradas saturadas por la Consejería competente en materia de turismo.

En los supuestos previstos en el párrafo anterior, las áreas deberán ordenarse mediante Planes Especiales de Ordenación, que adoptarán la denominación de Planes de Reconversión Territorial, y abarcar, en los previstos en las letras a) y b), como mínimo una manzana y, en el contemplado en la letra c), la entera zona declarada saturada.

2. La delimitación de áreas de reconversión territorial en suelo urbano consolidado comportará la reclasificación de la superficie que abarquen como suelo urbano no consolidado.

3. La gestión de las áreas de reconversión territorial podrá adoptar cualquiera de las formas previstas en esta Ley y, en particular, alguna o algunas de las siguientes:

a) Las actuaciones que requiera la reconversión podrán instrumentarse mediante concertación entre las diversas Administraciones públicas interesadas, en cuyo caso se formalizará como convenio interadministrativo a iniciativa, indistintamente, del Consell Insular o del Municipio. La Administración de la Comunidad Autónoma y las restantes Administraciones públicas también podrán ser parte de dicho convenio.

En el caso a que se refiere el párrafo anterior, podrá constituirse para la gestión un consorcio, que tendrá la consideración de Administración actuante.

b) Las actuaciones podrán también aprobarse a iniciativa de un particular y, en su caso, en el mismo acto de su aprobación adjudicarse a éste las obras para su ejecución.

c) En caso de preverse la ejecución mediante obras de urbanización, la Administración actuante podrá convocar concursos para la realización en régimen de ejecución privada.

d) La Administración actuante podrá convocar concursos para la sustitución de propietarios. Dichos concursos podrán convocarse y adjudicarse conjuntamente con los mencionados en la letra c) o separadamente de ellos.

3. La aprobación de una actuación de reconversión comporta los siguientes efectos para los terrenos y edificios incluidos en su ámbito:

a) La declaración de la urgencia de la ocupación a efectos de la aplicación de la expropiación forzosa cuando así lo determine la resolución o el acuerdo aprobatorios.

b) El otorgamiento a la Administración actuante de los derechos de tanteo y retracto en los términos establecidos en esta Ley.

c) La declaración de la situación de ejecución por sustitución de las obras de edificación y conservación o rehabilitación, sin necesidad de observar plazos o trámites adicionales ni de dictar órdenes de ejecución al efecto.

### **Artículo 172. Ruina física inminente.**

1. Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. Dichas medidas sólo excepcionalmente, pero nunca si se trata de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, podrán extenderse a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

2. El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el número anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio deberán repercutirse en el propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

## TÍTULO V EXPROPIACIÓN FORZOSA POR RAZÓN URBANÍSTICA

### **Artículo 173. Los supuestos expropiatorios.**

1. Sin perjuicio de su aplicación para la ejecución del planeamiento urbanístico en los términos de esta Ley, la expropiación forzosa por razón urbanística podrá proceder, además de en los supuestos previstos por la legislación general pertinente, en los siguientes, cuya concurrencia determinará por sí misma la utilidad pública de aquélla:

a) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición.

A los efectos de la expropiación se considerarán incluidos en estos terrenos los colindantes que fueran imprescindibles para realizar las obras o establecer los servicios públicos previstos en el planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios.

b) La constitución o dotación, conforme a esta Ley, de los patrimonios públicos de suelo.

c) La declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por:

1º. La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación legalmente merecedores de la calificación de infracción urbanística grave.

2º. La inobservancia de los plazos fijados para la ejecución total del planeamiento, incluido el deber de edificar, o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida

3º. La inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento, así como de rehabilitación, de los inmuebles legalmente exigibles.

d) La inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad legalmente establecidas en términos que comporte la necesidad de su saneamiento.

e) La declaración o catalogación administrativas formales, conforme a la legislación urbanística o la sectorial aplicable, del valor cultural, histórico-artístico o medioambiental de terrenos o edificios que los haga merecedores de su preservación o especial protección.

f) La obtención de terrenos destinados en el planeamiento de ordenación urbanística a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

2. La expropiación puede seguirse por el procedimiento de tasación individual o conjunta.

**Artículo 174. Justiprecio y su pago en especie; órgano competente para su fijación; avenencia y su bonificación.**

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará siempre mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación general para la valoración por razón de urbanismo.

2. El pago del justiprecio podrá producirse mediante la adjudicación de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, en cuyo caso no será de aplicación bonificación alguna por avenencia.

El solo desacuerdo en la valoración de la finca, parcela, solar o aprovechamiento ofrecido en pago del justiprecio no impedirá la permuta de un bien por otro, si bien el expropiado podrá acudir al Jurado de Expropiación para que fije con carácter definitivo el valor del adjudicado en pago. La diferencia en más que suponga el valor que fije dicho Jurado se pagará siempre en dinero.

**Artículo 175. Procedimiento de tasación conjunta.**

1. El expediente de expropiación, en los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, contendrá los siguientes documentos:

a) Determinación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

b) Fijación de precios, de acuerdo con la clasificación y la calificación del suelo.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación será expuesto al público por plazo de treinta días, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de las Illes Balears y en un periódico de los de mayor circulación en esta última.

4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contando a partir de la fecha de notificación.

5. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un plazo de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano competente su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

6. La Administración actuante dará traslado del expediente y la hoja de precio impugnada al Jurado de Expropiación, a efectos de fijar el justiprecio.

7. Si los interesados no formularan oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

#### **Artículo 176. Procedimiento de tasación individual.**

En caso de no seguirse el procedimiento de tasación conjunta, la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados habrán de ser aprobadas por la Administración actuante, previo un período de información pública por plazo de veinte días, salvo que dicha relación se contuviera ya en la delimitación de la unidad de ejecución, el proyecto de urbanización o el proyecto de obra pública ordinaria.

#### **Artículo 177. Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad.**

1. Una vez efectuado el pago o la consignación se podrán levantar una o más actas de ocupación e inscribir, como una o varias fincas registrales, la totalidad o parte de la superficie objeto de la actuación, en los términos dispuestos por la legislación hipotecaria.

2. A los efectos de la inscripción registral se aportará el acta o actas de ocupación acompañadas de las actas de pago o los justificantes de consignación del justiprecio de todas las fincas ocupadas, que habrán de ser descritas conforme a la legislación hipotecaria. Dicho título, así como los que sean necesarios para practicar las inscripciones deberán ir acompañados, en su caso, de los respectivos planos, para archivo, en su caso, en el Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 178. Urgencia en la ocupación: requisitos.**

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la ocupación de los bienes y derechos afectados se realizará en la forma prescrita por esta Ley.

2. Cuando se siga el procedimiento de tasación individualizada, la declaración de urgencia en la ocupación a que se refiere el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa deberá acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.

#### **Artículo 179. Avenencia: bonificaciones.**

1. Durante la tramitación del expediente expropiatorio y antes del acto por el que se fije definitivamente en vía administrativa el justo precio, la Administración actuante y los titulares de los bienes y los derechos objeto de aquel expediente podrán determinar dicho justo precio por mutuo acuerdo, de

conformidad con la legislación reguladora, con carácter general, de la expropiación forzosa.

2. La aceptación por los expropiados en el plazo concedido al efecto del precio ofrecido por la Administración, les dará derecho a percibir dicho precio incrementado en un cinco por ciento.

### **Artículo 180. El Jurado de Expropiación: carácter, función y composición.**

1. El Jurado de Expropiación es el órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears especializado en materia de expropiación forzosa, así como de responsabilidad patrimonial por causa urbanística. Estará adscrito a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, que le facilitará toda la infraestructura administrativa para su adecuado funcionamiento, y actuará en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional.

2. El Jurado de Expropiación actuará con competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa, para la fijación del justo precio en las expropiaciones, cuando la Administración expropiante sea la de la Comunidad Autónoma, los Consells Insulars o los Municipios.

En materia de responsabilidad patrimonial por razón de la ordenación urbanística operará como órgano consultivo superior de la Comunidad Autónoma, así como de los Consells Insulars y los Municipios.

3. El Jurado de Expropiación se compondrá de los siguientes miembros, designados por el Gobierno de las Illes Balears:

a) Presidente: un jurista de reconocido prestigio y más de diez años de experiencia, propuesto por el Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

b) Vocales:

- Tres funcionarios del cuerpo general de Letrados de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

- Tres técnicos facultativos superiores, de los cuales uno deberá ser Arquitecto y los otros dos de especialidades diferentes de la Ingeniería, al servicio, en todos los casos, de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

- Tres técnicos facultativos superiores, designados por los Consells Insulars, uno por cada Consell.

- Tres técnicos facultativos elegidos por la Federación de Municipios de las Illes Balears.

- Un profesional libre colegiado en representación de los Colegios Oficiales de Arquitectos o Ingenieros Superiores, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos a expropiar.

- Cuando se trate de expropiaciones insulares o municipales, un representante de la Corporación interesada, con voz pero sin voto.

c) Secretario: actuará como Secretario del Jurado un funcionario de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears de cuerpo para cuyo ingreso se requiera titulación superior, con voz pero sin voto.

4. Podrán actuar de ponentes a los efectos de la preparación de las propuestas de acuerdo o dictamen e interviniendo en las deliberaciones del Jurado con voz, pero sin voto, cualesquiera funcionarios técnicos facultativos al servicio de la Comunidad Autónoma, los Consells Insulars y los Municipios.
5. El Jurado podrá reunirse en pleno o secciones.
6. Reglamentariamente se determinará la organización y el funcionamiento del Jurado.

**Artículo 181. Motivación y notificación de los acuerdos del Jurado de Expropiación.**

1. Los acuerdos del Jurado de Expropiación serán siempre motivados, debiendo contener, en su caso, expresa justificación de los criterios empleados para la valoración a efectos de justiprecio o indemnización, con relación a lo dispuesto en la legislación general aplicable y, en su caso, en esta Ley.
2. Los acuerdos del Jurado deberán ser inmediatamente notificados tanto a la Administración expropiante o, en su caso, responsable, como a los interesados en los correspondientes procedimientos administrativos. Los de fijación del justo precio en las expropiaciones pondrán fin a la vía administrativa.

## VI DISCIPLINA URBANÍSTICA

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### **Artículo 182. Funciones de disciplina urbanística.**

1. Corresponde a los Municipios y los Consells Insulars velar por el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley y de las normas y demás instrumentos que la complementan o desarrollan, así como de los instrumentos de la ordenación del territorio, para hacer efectivos los fines, principios y bienes proclamados en el Título preliminar de esta Ley.

2. Cada Consell Insular podrá crear, junto con los Municipios que así lo decidan voluntariamente, un consorcio insular para el ejercicio por éste de las competencias de inspección, protección de la legalidad y restablecimiento del orden perturbado, sanción de las infracciones y exigencia de la responsabilidad patrimonial que proceda que en este Título se atribuyen a los Consells Insulars y los Municipios.

Constituido el consorcio, los Municipios que no formen parte del mismo podrán incorporarse a él en cualquier momento, transfiriéndole las competencias municipales que proceda.

#### **Artículo 183. Potestades administrativas y presupuestos de la disciplina urbanística.**

1. La Administración competente asegura el cumplimiento de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

a) La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en esta Ley.

b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva y cualesquiera otros que impliquen la transformación o el uso del suelo, natural o construido.

c) La protección de la legalidad de ordenación del territorio y de ordenación urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en esta Ley.

d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda.

2. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo tiene como presupuesto la concurrencia de las tres siguientes circunstancias:

- a) La vigencia de ordenación del territorio y de ordenación urbanística idónea conforme a esta Ley para legitimar la actividad de ejecución.
- b) La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.
- c) La obtención, vigencia y eficacia de la resolución o resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa conforme a esta Ley.

3. El ejercicio de las potestades previstas en este artículo es inexcusable. A tal efecto, las autoridades y los funcionarios están obligados a iniciar, tramitar y resolver, en los plazos previstos en cada caso, los procedimientos establecidos para dicho ejercicio. El incumplimiento de este deber podrá dar lugar a responsabilidad disciplinaria.

4. Se declaran de interés supramunicipal las funciones de control, inspección, protección y sanción en su caso, de las actividades y los actos regulados por la ordenación del territorio y la ordenación urbanística. Con el fin de garantizar el efectivo cumplimiento de éstas, los Consells Insulars podrán adoptar medidas de:

- a) Asistencia y cooperación con los Municipios para garantizar el eficaz cumplimiento de las referidas funciones.
- b) Coordinación del desarrollo de dichas funciones, mediante planes y programas de inspección insular que respeten la potestad de autorganización municipal de los correspondientes servicios propios.
- c) Sustitución en casos concretos de los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local.

#### **Artículo 184. Colaboración en el ejercicio de las funciones de control, inspección, protección y sanción.**

1. Todos tienen el deber de colaborar en desarrollo de las funciones de control, inspección, protección y sanción que la presente Ley atribuye a las Administraciones con competencia en materia de ordenación del territorio y ordenación urbanística.
2. Los particulares facilitarán a la Administración la información veraz y suficiente que ésta les requiera.
3. Las Administraciones Públicas colaborarán en el cumplimiento de estas funciones.

## **CAPÍTULO II INSPECCIÓN URBANÍSTICA**

#### **Artículo 185. Función inspectora.**

1. La inspección para la disciplina urbanística es una potestad de ejercicio inexcusable, dirigida a comprobar que las operaciones, las actividades y los actos públicos y privados de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación, apertura y funcionamiento de establecimientos y uso

del suelo, del subsuelo y el vuelo se ajustan a la legislación y ordenación del territorio y urbanística y, en particular, a lo dispuesto en esta Ley.

2. Los Municipios y los Consells Insulars deben desarrollar dichas funciones inspectoras, dentro de sus respectivas competencias, en régimen de cooperación, colaboración y coordinación interadministrativas, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 2 del artículo 182.

3. En particular, la función inspectora:

- a) Vela por el cumplimiento de los fines, principios y bienes proclamados en el Título preliminar de esta Ley y las disposiciones e instrumentos que la desarrollan y complementan en el marco de la ordenación del territorio.
- b) Vigila e investiga los actos y las actividades que pudieran vulnerar la normativa señalada en la letra anterior.
- c) Denuncia cuantas anomalías observe en la aplicación de los instrumentos para la ordenación ambiental, del territorio y urbanística.
- d) Informa y propone a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzgue convenientes para la conservación ambiental y el cumplimiento de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.
- e) Instruye los procedimientos sancionadores que se le encomienden.
- f) Colabora con los Tribunales de Justicia y las Administraciones competentes en materia ambiental, de ordenación del territorio y ordenación urbanística.
- g) Desempeña cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

3. El ejercicio de la función inspectora comprende las siguientes potestades:

- a) Investigación y acceso a registros y archivos para el ejercicio de sus funciones.
- b) Extensión de actas de inspección que gozarán de presunción de veracidad respecto de los hechos que en ellas se consignen.
- c) Requerimiento y obtención del auxilio de la fuerza pública cuando fuera necesario.

4. Todos tienen el deber de colaborar en el ejercicio de las funciones inspectoras facilitando los documentos y la información que les soliciten los funcionarios y autoridades que las ejerzan.

### **Artículo 186. Personal de inspección.**

1. Los Municipios de más de 10.000 habitantes de derecho y las Mancomunidades y cualesquiera otras formas organizativas o funcionales de colaboración de Municipios y de éstos con el correspondiente Consell Insular con fines urbanísticos, así como los consorcios a que se refiere el número 2 del artículo 182, deberán contar con una unidad administrativa destinada a la función inspectora regulada en este Capítulo.

Los Municipios que no tengan deber de contar con la unidad a que se refiere el párrafo anterior, ni tengan organizada la función inspectora en cualquiera de las formas previstas en éste, asegurarán el cumplimiento de dicha función mediante cooperación con el Consell Insular en cualesquiera de las formas admitidas por esta Ley o delegación de la competencia propia en dicho Consell.

2. Los Consells Insulars deberán contar con funcionarios que realicen funciones de inspección, los cuales tendrán la condición de inspectores insulares.

3. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad. Están facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al instrumento de planeamiento y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos en realización a la legislación y ordenación urbanística aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido. Tanto las Administraciones públicas como los particulares están obligados a prestarles la colaboración que precisen.

La negativa no fundada a facilitar la información solicitada por los inspectores, en especial la relativa al contenido y los antecedentes de los pertinentes actos administrativos, constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, en su caso disciplinaria.

Los inspectores ejercerán siempre sus funciones provistos de un documento oficial que acredite su condición. Las actas que se levanten de las visitas de inspección tendrán la consideración de documento público administrativo.

#### **Artículo 187. Visitas y actas de inspección.**

1. Toda parcelación, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otra actuación de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo podrá ser visitada a efectos de su inspección en las ocasiones que se estimen oportunas. En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción urbanística el inspector se lo advertirá a la persona responsable, dejando constancia de dicha advertencia en el acta, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes.

2. Las actas de la inspección gozan de presunción de veracidad, que sólo cede cuando en el procedimiento que se instruya como consecuencia de las mismas se pruebe su inexactitud o falta de certeza o se aporten pruebas que la contradigan.

3. En cada una de las unidades administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un libro de las visitas de inspecciones efectuadas y un registro de las actas que con motivo de éstas se hayan extendido.

4. Levantada acta de inspección por inspector insular, se dará traslado de ella al Municipio correspondiente. Este deberá comunicar al Consell Insular si ha incoado procedimiento de protección de la legalidad urbanística y, en su caso, sancionador.

### **CAPITULO III**

## **CONTROL PREVENTIVO DE LAS ACTIVIDADES Y LOS ACTOS OBJETO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

### **Artículo 188. Régimen del control de las actividades y los actos regulados por la ordenación urbanística.**

1. Sin perjuicio de cualesquiera otros requisitos administrativos impuestos expresamente por ésta u otras Leyes, las actividades y los actos de transformación, aprovechamiento y uso del suelo, subsuelo y vuelo quedarán sujetos en todo caso a control previo de su legalidad a través de la licencia y, en su caso, autorización, así como de intervención mediante órdenes de ejecución.

2. A los efectos de lo dispuesto en el número anterior, los Municipios ostentarán respecto de cualesquiera actividades o actos de urbanización y edificación y uso del suelo, además de las facultades legitimadas por actos consensuales o unilaterales, las siguientes potestades:

- a) De inspección y control de las actuaciones, obras, instalaciones y usos.
- b) De imposición de obligaciones de hacer y no hacer, en caso de incumplimiento de los compromisos asumidos en virtud de acto o convenio para la realización de operaciones, actividades o actos urbanísticos.
- c) De interpretación, modificación, resolución o rescate en los términos previstos en la normativa de contratación de las Administraciones públicas, cuando ésta sea aplicable.

### **SECCION 1ª**

## **LICENCIAS URBANISTICAS**

### **SUBSECCIÓN 1ª**

## **PRINCIPIOS COMUNES A LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS**

### **Artículo 189. Competencia para el otorgamiento de las licencias.**

1. Los Municipios controlan, mediante la pertinente intervención previa, la legalidad de los actos, las actividades y las operaciones sometidos a licencia.
2. La competencia para otorgar la licencia urbanística corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

### **Artículo 190. Procedimiento general de otorgamiento de licencias.**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 195, el procedimiento para el otorgamiento de las licencias se regulará por las correspondientes Ordenanzas municipales, de acuerdo con lo dispuesto en los dos números siguientes. El Gobierno de las Illes Balears, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, podrá aprobar un

procedimiento que regirá en defecto de Ordenanza municipal aplicable y se aplicará, en todo caso, con carácter supletorio.

2. El procedimiento se iniciará siempre a instancia del interesado y las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación tanto del territorio como urbanística de aplicación.

La resolución denegatoria deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación del territorio y la urbanística con las que esté en contradicción la actividad o el acto sometido a licencia.

El mero transcurso del plazo máximo establecido para la resolución desde la presentación de la solicitud habilitará para entender estimada ésta. El cómputo de dicho plazo máximo para resolver expresamente sólo se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o de mejora de la solicitud formulada.

3. Para resolver sobre el otorgamiento de las licencias se estará a:

a) La ordenación del territorio y la urbanística vigentes en el momento de dictado de la resolución, siempre que éste se produzca dentro del plazo máximo para ello.

b) La ordenación del territorio y la urbanística en vigor al tiempo de vencimiento del plazo máximo para resolver, en otro caso.

En el cómputo del plazo máximo para resolver se descontará en todo caso el tiempo de suspensión del procedimiento como consecuencia de requerimiento de subsanación de deficiencias o insuficiencias en la solicitud.

4. Cuando, por tratarse de actos a realizar en terrenos de dominio público, sea necesaria concesión o autorización por parte del ente titular de dicho dominio, no podrá darse curso a solicitud alguna de licencia hasta que se acredite la obtención de la preceptiva concesión o autorización. De igual modo se procederá cuando los actos a realizar estén sujetos a autorizaciones concurrentes a otorgar con carácter previo por otras Administraciones públicas, salvo que la legislación sectorial aplicable disponga otra cosa. A tal efecto, deberá formularse el pertinente requerimiento de subsanación de tal deficiencia en la solicitud de licencia que se hubiera presentado.

5. Cuando por la naturaleza del acto sujeto a licencia sean necesarios la calificación urbanística prevista en esta Ley, la calificación técnica por razón de la normativa sobre actividades clasificadas, la evaluación ambiental o el informe o cualquier otra intervención preceptivos y vinculantes de órganos o entidades administrativos no municipales, no podrá resolverse sobre el otorgamiento de la licencia mientras no consten en el procedimiento de ésta la calificación, la resolución, el informe o la intervención precisos o haya transcurrido el plazo legalmente establecido para su dictado o evacuación en sentido favorable conforme a la normativa aplicable.

En el supuesto previsto en el número anterior y cuando la calificación, evaluación o restante intervención se insten conjuntamente con la licencia de obras, el plazo máximo para resolver sobre la licencia urbanística será el resultante de la suma al determinado por la normativa reguladora de la calificación, evaluación, informe o intervención del órgano administrativo no municipal del previsto en el artículo 195. Deducida una solicitud de licencia cuyo objeto esté sujeto a cualesquiera de dichas intervenciones no municipales y en la que se interesen igualmente éstas, se suspenderá el procedimiento y se remitirán la solicitud y la documentación acompañada al

órgano competente para la intervención que proceda. Durante el transcurso del plazo máximo legal para la resolución sobre tal intervención municipal, cuya fecha de comienzo y final deberá comunicarse al interesado, el procedimiento relativo a la licencia quedará en suspenso, no corriendo el plazo máximo para resolver sobre ésta.

### **Artículo 191. Integración del régimen urbanístico y el de actividades clasificadas o sujetas a evaluación de impacto ambiental.**

1. La licencia otorgada conforme a esta Ley llevará implícita la de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la de actividades industriales, cuando éstas sean procedentes y se soliciten conjuntamente con la de obras. Cuando la licencia se refiera a actos, operaciones o actividades que requieran otras autorizaciones municipales, el procedimiento previsto para éstas se integrará en el procedimiento de otorgamiento de aquélla.

El acuerdo de otorgamiento de la licencia deberá expresar, cuando proceda:

- a) La o las restantes autorizaciones municipales que comporte.
- b) La inclusión de la de actividades o la improcedencia de ésta.

2. En el supuesto de que los actos, las operaciones y las actividades sujetas a licencia requieran la calificación técnica correspondiente a actividades clasificadas o la evaluación de impacto ambiental, no se podrá otorgar la licencia cuando la calificación técnica o la evaluación ambiental hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en una u otra.

Las condiciones expresadas por la calificación técnica en el caso de las actividades clasificadas y las consignadas en la resolución de la evaluación ambiental formarán parte de las condiciones legales de la licencia municipal en todo caso.

3. Las licencias podrán denegarse por los motivos previstos en la legislación específica que regule las autorizaciones a que se refiere el párrafo segundo del número 1 y quedarán sujetas al régimen de inspección y, en su caso, sanción previsto en dicha legislación.

### **Artículo 192. Efectos de las licencias.**

1. La obtención de la correspondiente licencia legitima la ejecución de los actos y las operaciones y la implantación y el desarrollo de los usos y las actividades correspondientes.

En ningún caso podrán adquirirse facultades o derechos en contra la ordenación del territorio y de la urbanística.

2. Cuando las licencias resulten sobrevenidamente disconformes con la ordenación del territorio y la urbanística en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento prevalente o de la innovación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas que no contemple expresamente la posibilidad de la conservación de dichas licencias o de las edificaciones que legitimen en régimen de fuera de ordenación y las obras no hayan aún concluido o los usos no hayan cesado, el Municipio:

a) Declarará, motivadamente, la disconformidad y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos por plazo que no puede ser superior a cuatro meses.

b) Dentro del período de vigencia de la medida cautelar y previa audiencia del interesado, revocará la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose puedan ser terminados o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando los instrumentos de ordenación del territorio o el planeamiento urbanístico sobrevenidos contemplen la aplicación a los actos legitimados mediante licencia de la situación de fuera de ordenación.

### **Artículo 193. Prestación provisional de servicios por las empresas suministradoras.**

Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y otros servicios de telecomunicaciones o telemáticos exigirán para la contratación provisional, durante la ejecución de las obras, de los respectivos servicios la acreditación de la preceptiva licencia, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de las obras. El suministro deberá cesar a los tres meses de la finalización del plazo de ejecución de las obras fijado en la licencia.

## **SUBSECCIÓN 2ª LICENCIA DE OBRAS**

### **Artículo 194. Actos sujetos a licencia de obras.**

Están sujetos a la obtención de licencia de obras, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las operaciones y los actos siguientes:

a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división o segregación de fincas o terrenos en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de compensación o reparcelación.

b) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, salvo que estén incluidos en proyectos de obras o de urbanización debidamente aprobados o autorizados.

c) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase, incluso las provisionales, de nueva planta, así como los cerramientos de obra fija, incluso cuando se realicen en el dominio público natural o no.

d) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

e) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura, la organización interior o el aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.

- f) Las obras de intervención, cualquiera que sea el alcance de ésta, en edificios, construcciones e instalaciones declarados como bienes de interés cultural o catalogados y protegidos.
- g) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización o de obras públicas ordinarias debidamente aprobados.
- h) La tala o el abatimiento de árboles, formen parte de masas boscosas o estén aislados, así como en todo caso los catalogados como árboles singulares, salvo cuando dichos actos cuenten con autorización de la Administración agraria.
- i) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo, así como la realización de vertidos de toda clase en superficie y en el subsuelo.
- l) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- m) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto cuando se lleven a cabo en instalaciones o zonas de acampada cuya autorización los incluya.
- n) La instalación de invernaderos.
- ñ) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- o) Las instalaciones y los usos de cualquier clase que se realicen o afecten al subsuelo.
- p) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
- q) Las construcciones e instalaciones de carácter temporal o precario destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
- r) Los demás actos que señalen los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico.

2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción y edificación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

3. No están sujetas a previa licencia las obras que sean objeto de órdenes de ejecución.

4. Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por los Municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

#### **Artículo 195. Procedimiento específico de otorgamiento de la licencia de obras.**

1. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar:

- a) Declaración de ser el solicitante titular de derecho suficiente para la realización del acto pretendido sobre el solar, la parcela o, en su caso, unidad rústica mínima de que se trate.
- b) La autorización o las autorizaciones previas o concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como la concesión o concesiones correspondientes cuando la operación o el acto pretendidos supongan la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.
- c) Memoria indicativa de la finalidad y el uso de las obras proyectadas, con indicación de si tienen por objeto la instalación de actividad sujeta al régimen de las clasificadas y, en su caso, a evaluación previa ambiental, así como acreditación, en su caso, del aprovechamiento preexistente, justificando su realización lícita en ejecución de la ordenación del territorio y la urbanística vigentes.
- d) Proyecto técnico que reúna las condiciones establecidas en el artículo siguiente, así como, en su caso, proyecto técnico de las instalaciones de la actividad clasificada a implantar que reúna las exigencias de la normativa reguladora de las actividades clasificadas y estudio ambiental elaborado conforme a la normativa que disponga la sujeción a evaluación de este carácter.

2. Sin perjuicio de los trámites que se determinen en las Ordenanzas municipales reguladoras de este procedimiento, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

- a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
- b) Informe o informes técnicos, previstos en las correspondientes Ordenanzas o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a la reducción del impacto paisajístico y ambiental de las operaciones, ahorro de consumo del agua, conservación energética y promoción de la accesibilidad para las personas con movilidad disminuida.
- c) Informe jurídico.
- d) Los demás trámites y diligencias que sean necesarios o convenientes en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones o de sus efectos.

En el caso de que el acto objeto de la solicitud que de lugar al procedimiento esté sujeto a evaluación ambiental previa o esté dirigido a albergar las instalaciones de actividad sujeta al régimen de las clasificadas, deberá procederse conforme a lo dispuesto en el número 5 del artículo 190 y el artículo 191 y realizarse todos los trámites dispuestos por la normativa reguladora de la evaluación ambiental y de las actividades clasificadas, según proceda, incluido el de información pública.

3. La resolución sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo para resolver que sea de aplicación en cada caso, que deberá ser determinado en las Ordenanzas municipales, sin que en ningún caso pueda ser superior a dos meses en el caso de obras menores y tres meses en el de obras mayores. En defecto de previsión expresa en las correspondientes Ordenanzas Municipales, regirán estos últimos.

Solamente se conceptuarán como obras menores aquellas de técnica sencilla y de escasa entidad constructiva y económica, que no supongan alteración

del volumen, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten el diseño exterior, los cimientos, la estructura o las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todas las clases de edificios, construcciones e instalaciones. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones, los cerramientos de muro de fábrica de cualquier clase y las intervenciones en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, los grandes movimientos de tierras y la tala masiva de árboles.

#### **Artículo 196. Proyecto técnico de obras.**

1. El proyecto técnico que se presente, por ser legalmente preceptivo, para documentar la solicitud de licencia de obras deberá cumplir los requisitos que dispongan las Leyes y en todo caso los siguientes:

- a) Estar autorizado por facultativo competente conforme a la legislación aplicable y disponer del correspondiente visado colegial, excepto si ha sido redactado por la Administración pública.
- b) Definir las obras en grado y con precisión suficientes para permitir que un facultativo distinto del autor pueda dirigir las obras o trabajos correspondientes.
- c) Contar con una memoria urbanística como documento específico e independiente, en el que se indique la finalidad y el uso de las obras proyectadas y se razone su adecuación a la ordenación del territorio y la urbanística aplicables. La Memoria se acompañará de plano de situación a escala mínima de 1:5000 ó 1:2000, según se trate, respectivamente, de terrenos de suelo rústico o de otra clase, y de cualquier otra información gráfica que resulte precisa para justificar o ilustrar su contenido, con expresa indicación de la clasificación del suelo objeto de la misma y de la normativa y ordenanzas aplicables.

2. El proyecto técnico a que se refiere el número anterior se integra, cuando tenga por objeto obras de edificación, por el proyecto básico y el proyecto de ejecución.

A los efectos de la presente Ley se entiende por:

- a) Proyecto básico: aquél en el que se definen de forma precisa las características generales de las obras mediante la definición y la justificación de soluciones concretas.
- b) Proyecto de ejecución: aquél que, desarrollando el proyecto básico, contiene la determinación completa de las obras, con los detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos.

Una vez presentado en el Municipio, el proyecto técnico adquiere el carácter de documento oficial, respondiendo el autor de la exactitud y veracidad de los datos técnicos en él consignados a todos los efectos.

3. El proyecto básico deberá tener, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativa de las soluciones adoptadas.
- b) Planos generales a escala y acotados de plantas, alturas y secciones.
- c) Presupuesto con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

4. El proyecto de ejecución deberá tener los documentos que exija la legislación reguladora de la edificación y, en todo caso, los siguientes:

- a) Memoria de cimentación, estructura y oficios.
- b) Planos de cimentación y estructura; planos de detalle; esquemas y dimensionamiento de instalaciones.
- c) Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.
- d) Estado de mediciones.
- e) Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

5. Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptiva la presentación en el Municipio del proyecto de ejecución, ajustado a las determinaciones de aquél, dentro de los seis meses siguientes al otorgamiento de la licencia. El Municipio dispondrá de un mes para comprobar la conformidad del proyecto de ejecución con el proyecto básico. Transcurrido este plazo sin que se haya notificado al interesado resolución expresa que lo impida, se podrán iniciar las obras. Esta fecha será la que determinará el inicio del transcurso del plazo de ejecución fijado en la licencia.

6. Si el Municipio detectara, transcurrido el plazo a que se refiere el número anterior, alteraciones de las determinaciones del proyecto básico de acuerdo con el cual se otorgó la licencia, ordenará la paralización inmediata de las obras y requerirá la presentación de nuevo proyecto técnico de ejecución que refleje la realidad.

Presentado el proyecto técnico requerido se alzarán la suspensión decretada durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto inicialmente aportado. Para la resolución sobre dicha solicitud se estará a la normativa de aplicación vigente en el momento de otorgamiento de la licencia, siempre que no se haya sobrepasado el plazo fijado en ella para la ejecución de las obras.

No será de aplicación el alzamiento de la suspensión previsto en el párrafo anterior cuando:

- a) La modificación suponga variación en el número de viviendas o plazas de alojamiento autorizado o comporte alteración de las condiciones de uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación máxima autorizadas.
- b) Con entera independencia de lo dispuesto en la letra anterior, se trate de obras realizadas en edificios catalogados o incluidos en conjuntos histórico-artísticos, sujetos a la legislación del patrimonio histórico o protegidos por el planeamiento urbanístico.

Con motivo de la resolución sobre el nuevo proyecto técnico presentado se adoptarán las medidas que pudieran ser procedentes para la protección de la legalidad urbanística y, en su caso, la sanción de infracciones.

7. No será exigible proyecto técnico, para las obras menores a que se refiere el último párrafo del artículo anterior, salvo que éste venga impuesto por la normativa general de la edificación.

#### **Artículo 197. Contenido de las licencias.**

1. Sin perjuicio de los demás extremos pertinentes conforme al régimen urbanístico del suelo rústico, las licencias incluirán entre sus determinaciones como mínimo:

- a) La clase y categoría urbanísticas del suelo objeto de la actuación.
- b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.
- c) Altura, volúmenes y ocupación de solar, parcela o unidad rústica

permitidos.

d) Cantidad en la que se presupuestan las obras.

e) En suelo rústico, fecha del acuerdo del Consell Insular otorgando la preceptiva calificación urbanística.

f) La fecha desde la que pueda o deba producirse la iniciación o, en su caso, el plazo máximo de ejecución una vez iniciadas las obras y el período máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de éstas por causa imputable al promotor de la obra. Al efecto de fijar la fecha máxima de finalización, el proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá contener indicación del plazo normal de ejecución de la obra.

La fecha a partir de la cual puedan o deban iniciarse las obras se fijará de conformidad con las determinaciones pertinentes del planeamiento general, pero podrá ser, en todo caso, objeto de pacto o acuerdo entre el Municipio y el solicitante, preparatorio de la resolución sobre la solicitud de licencia.

Cuando comprenda, además, la licencia de una actividad clasificada, deberá consignar las características de ésta y las condiciones y, en su caso, medidas correctoras impuestas por la calificación técnica.

De haberse producido evaluación ambiental, la licencia deberá también incorporar las declaraciones y condiciones de la resolución sobre dicha evaluación.

2. En el caso de que no estén previstos expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos son los siguientes:

a) Un año para el comienzo de las obras, contado a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de licencia o, en los casos previstos en el último párrafo del número anterior, de la fecha indicada en la propia licencia para el inicio del cómputo de dicho plazo.

b) Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a tres meses, ni acumuladamente más del veinticinco por ciento del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.

c) El plazo final de duración será el previsto en el proyecto presentado ante la Administración, contado a partir de la finalización del que tiene el promotor para iniciar la obra. Si no figurase plazo en el proyecto, será de quince meses a partir de la iniciación de las obras.

3. El propietario podrá pedir y el Municipio justificadamente conceder postergación de la fecha de inicio de las obras o la ampliación de los plazos de la licencia, que será preceptiva si la paralización se debe a causas no imputables al promotor de la obra.

4. Con las mismas garantías el Municipio, siempre que no proceda otra modalidad de edificación, podrá acordar la rehabilitación de la licencia caducada que, sin embargo, podrá dar lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación por concesión de licencia.

5. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio, a requerimiento del Consell Insular o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos y sus ampliaciones a que se refieren los números 1, 2 y 3. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos si no se solicita y obtiene una nueva licencia o se solicita la rehabilitación de la caducada en los términos del número anterior.

### **Artículo 198. Medidas de agilización.**

1. Las Normas Urbanísticas Generales podrán determinar aquellos actos y operaciones sometidos a licencia para cuya realización se requiera legalmente la presentación de un proyecto de obras de edificación que, por sus especiales características, pueden ser objeto de autorización parcial o sujeta a condición.

En cualquier caso, el Municipio podrá otorgar licencias parciales que legitimen la realización de fases concretas del proyecto, a reserva de la subsanación o suplemento de ésta en aspectos menores y complementarios pendientes de autorización administrativa.

2. El otorgamiento de este tipo de licencias se producirá a solicitud de los interesados, los cuales expresarán las operaciones o partes del proyecto de obras de edificación para las que solicitan la licencia provisional o parcial, con el compromiso expreso de adecuarse a las determinaciones y condiciones que figuren en el acto de otorgamiento.

Para el cumplimiento de las anteriores obligaciones, los Municipios podrán exigir la constitución de una garantía equivalente al diez por ciento del presupuesto de ejecución del proyecto. La constitución de dicha garantía seguirá el régimen fijado en la legislación básica de contratación de las Administraciones públicas.

3. En el supuesto de que los actos y las operaciones sujetos a licencia estuvieran sometidos al régimen de actividades clasificadas o fuera necesaria la evaluación de su impacto ambiental, el interesado lo hará constar, acompañando al proyecto técnico los documentos que sean necesarios para la obtención de la calificación técnica o la evaluación ambiental.

El Municipio no podrá conceder la licencia de obras sin la calificación favorable del Consell Insular en materia de actividades clasificadas o sin la evaluación ambiental favorable a las operaciones para las que se pide la licencia.

### **Artículo 199. Información y publicidad sobre obras.**

1. En toda obra mayor de construcción y edificación o de urbanización será preceptiva:

- a) La disposición, a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal.
- b) La colocación de un cartel, con las dimensiones y características que se determinen reglamentariamente, visible desde la vía pública e indicativo del número y la fecha de la aprobación, la licencia de obras o la orden de ejecución o, tratándose de una obra pública, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto, con indicación siempre del número del expediente en que hubiera recaído la pertinente resolución.

En los casos de obras de construcción o edificación, el cartel deberá indicar, como mínimo, el nombre y los apellidos de los técnicos directores y del contratista, ordenanza que se aplica, la fecha de expedición de la licencia y el número de expediente, el plazo de ejecución de las obras, el número de plantas autorizadas, los usos principal y complementarios o accesorios a que se va a dedicar el edificio o la construcción o instalación, la ocupación del solar, la parcela o la unidad rústica que represente la edificación o

construcción y el coeficiente de edificabilidad previsto por el planeamiento o la calificación urbanística.

2. La restante publicidad estática que se haga en el propio lugar de la obra, así como la que se realice por cualquier otro medio, no podrá contener indicación alguna ni disconforme con la ordenación urbanística pertinente, ni, en cualquier caso, susceptible de inducir a error en los adquirentes de parcelas o solares sobre las cargas de urbanización y las restantes condiciones de aplicación.

### **SUBSECCIÓN 3ª**

#### **LICENCIAS DE OCUPACIÓN, USO, APERTURA Y FUNCIONAMIENTO.**

#### **Artículo 200. Licencia de usos y actividades.**

1. Están sujetos a la obtención de licencia de ocupación, uso y apertura y funcionamiento, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos y actividades:

- a) La primera utilización de los edificios e instalaciones en general y la apertura de los establecimientos y las instalaciones.
- b) La modificación objetiva del uso de los terrenos, las construcciones, edificaciones e instalaciones, cuando no requiera la realización de obras.
- c) Las demás actividades que señalen las Leyes, los instrumentos de ordenación del territorio y los planes urbanísticos.

2. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar, sin perjuicio de los documentos legalmente exigibles para el desarrollo del acto o la actividad sujeto a autorización:

- a) Si se trata de la licencia de ocupación de una edificación, construcción o instalación previamente autorizada, la licencia o licencias de obras y actividad pertinentes, así como la cédula y cualquier autorización concurrente.
- b) Si se trata de una actividad que comporte riesgo de accidente mayor o está sujeta al régimen de actividades clasificadas o a evaluación ambiental, la documentación necesaria para la tramitación del correspondiente procedimiento.

3. El plazo máximo para la resolución sobre las solicitudes será determinado en las Ordenanzas Municipales, de conformidad, en su caso, con la legislación reguladora de las actividades clasificadas, pero en ningún caso podrá superar los cuatro meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes Ordenanzas Municipales, regirá éste último como plazo máximo para la resolución expresa.

En el caso de que en los procedimientos deban emitirse informes preceptivos y determinantes u obtenerse la evaluación ambiental, el plazo máximo para resolver quedará en suspenso desde el requerimiento de la emisión de unos u otra y hasta la emisión de los mismos, en los términos de la legislación de procedimiento administrativo común.

4. Sin perjuicio de los trámites que se determinen en las Ordenanzas municipales reguladoras de este procedimiento, de conformidad, en su caso, con la legislación reguladora de las actividades clasificadas, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:
- a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de veinte días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
  - b) Informes o calificaciones técnicos que se prevean en las correspondientes Ordenanzas, o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones, ahorro del consumo de agua, conservación energética y promoción de la accesibilidad para las personas con movilidad disminuida.
  - c) Informe jurídico.
  - d) Los demás trámites e informaciones que sean necesarios en función del emplazamiento, la naturaleza de las operaciones o sus efectos.
  - e) Inspección para la verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función de la actividad de que se trate.
5. El otorgamiento o la denegación de la licencia deberá notificarse al particular dentro del plazo máximo para resolver que sea de aplicación en cada caso.

#### **Artículo 201. Contenido de las licencias.**

Las licencias podrán contener en sus determinaciones las siguientes condiciones especiales:

- a) Si se refieren a actividades que comporten riesgo de accidentes mayores o estén sujetas al régimen de actividades clasificadas, las medidas de corrección y procedimientos de verificación de la eficacia de tales medidas que puedan imponerse en virtud de dicha normativa.
- b) Si se refieren a actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental, las medidas de minoración, corrección y seguimiento que se prevean en la evaluación, incluidas las de restauración y reposición de las cosas a su estado originario.

#### **Artículo 202. Responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos.**

El profesional autor de la documentación técnica en que se fundamente la solicitud de licencia responderá, a los efectos que procedan legalmente, de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en ella.

## **SECCION 2ª**

### **AUTORIZACION DE OBRAS, USOS O INSTALACIONES PROVISIONALES O TEMPORALES**

#### **Artículo 203. Régimen de autorización de obras, usos o instalaciones provisionales o temporales.**

1. Cuando no hubieren de dificultar la ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio y los planes urbanísticos, ni resultaran disconformes con ellos, podrán autorizarse, de conformidad, en su caso, con la normativa sectorial que los regule, obras, usos o instalaciones justificados de carácter provisional o temporal, que habrán de cesar y desmontarse o, en su caso, demolerse cuando lo acordare el Municipio.
2. La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto para las licencias de obra.
3. La autorización municipal deberá establecer las condiciones que requiera la normativa reguladora de las obras, usos o instalaciones de carácter provisional o temporal.

## **SECCION 3ª**

### **TRÁMITE DE CONSULTA**

#### **Artículo 204. Consulta sustitutiva de la licencia de obras.**

1. La licencia de obras y cualesquiera otras municipales serán sustituidas por el trámite de consulta en los siguientes casos:
  - a) Obras públicas promovidas por la Administración General del Estado, por la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y de los Consells Insulars siempre que concurren todas las circunstancias siguientes:
    - 1º. Tengan por objeto el mantenimiento, la conservación, la reparación o la reforma de infraestructuras tales como carreteras, obras hidráulicas o instalaciones de producción o distribución de energías y de comunicaciones.
    - 2º. No impliquen un aumento de la superficie ocupada, ni se precise la realización de evaluación ambiental o de estudios equivalentes.
  - b) Obras cuyo ámbito de actuación esté delimitado de forma concreta en instrumentos de ordenación del territorio aprobados por la Comunidad Autónoma o el Consell Insular u obras incluidas en Planes Especiales de Ordenación que sean precisos para el desarrollo o la efectividad de los anteriores.
  - c) Actos de construcción, edificación y uso del suelo promovidos por la Administración General del Estado, por la Administración de la Comunidad Autónoma o los Consells Insulars, cuando razones de urgencia o excepcional interés público así lo exijan.
2. En los supuestos previstos en las letras a) y b) del número anterior, la procedencia de la consulta tiene como presupuesto el otorgamiento a los Municipios de la participación requerida por la legislación de régimen local en

la aprobación de los planes o programas que sirvan de cobertura a los proyectos de obras concretas.

3. La consulta, que versará sobre la adecuación a la ordenación del territorio y los planes urbanísticos, se formulará al Municipio o Municipios competentes por razón del territorio, los cuales deberán evacuarla en el plazo máximo un mes a partir de la entrada en el registro municipal de la documentación necesaria. El Municipio podrá solicitar una ampliación en el plazo hasta tres meses cuando se trate de obras sujetas al régimen de actividades clasificadas, sea necesaria la evaluación ambiental, o afecte a edificios declarados de interés cultural.

En el caso de que las obras hubiesen sido declaradas de urgencia, el plazo será de quince días naturales. Si fueran contrarias al planeamiento de ordenación urbanística en vigor, en el plazo más breve posible se procederá a tramitar el correspondiente procedimiento para la suspensión de dicho planeamiento conforme a esta Ley.

4. La evacuación de la consulta en disconformidad no impedirá la continuación y terminación del procedimiento. A estos efectos, la Administración actuante puede adoptar y notificar resolución justificativa de los motivos que han impedido alcanzar, a su juicio, una definición acordada del interés público y disponer lo demás procedente para la ejecución del proyecto de que se trate y la suspensión, para su innovación, del instrumento de ordenación del territorio y el plan urbanístico en vigor.

## **CAPITULO IV ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

### **Artículo 205. Régimen de la orden de ejecución.**

1. La Administración urbanística podrá dictar órdenes de ejecución en los siguientes supuestos:

a) Incumplimiento del deber de conservación, para la realización de obras y trabajos de reparación, restauración o rehabilitación legalmente exigibles, salvo que por motivo de la falta del cumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina, en cuyo caso se estará, en su caso, a lo dispuesto en el artículo 172.

b) Realización de actos o desarrollo de usos no previstos o no permitidos por la ordenación del territorio y la urbanística, para la minimización del impacto de unos y otros y, de ser posible, conseguir la reposición al estado originario.

2. Las órdenes de ejecución podrán imponer los actos, las actuaciones y las operaciones de reparación, demolición, así como las medidas de corrección del impacto, que sean necesarios para la efectividad de los fines, principios y bienes consagrados en el Título preliminar y de las demás disposiciones de esta Ley, así como de la normativa que la desarrolla o complementa.

3. La Administración, apreciada la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en el número 1, comunicará al particular la orden de ejecución que deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Identificación del motivo o motivos que justifican su adopción.

b) Relación de los actos, actuaciones u operaciones cuya realización se ordene.

c) Plazo para la ejecución voluntaria y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa.

d) En su caso, invitación a formular el correspondiente proyecto técnico cuando éste sea necesario para la realización de las indicadas operaciones.

El particular, recibida la comunicación, tendrá un plazo adecuado, no inferior nunca a quince días, para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, del proyecto técnico. Simultáneamente a este trámite se dará información a las Administraciones afectadas bien por las actividades que motivaron la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de la misma.

A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento la Administración resolverá sobre el contenido y las condiciones definitivas de la orden de ejecución.

4. En la determinación de los actos, las actuaciones y las operaciones constitutivas de la orden de ejecución se observarán los principios de igualdad, proporcionalidad, congruencia con los fines, y de menor restricción de la esfera de los particulares, ponderados a la luz de los demás principios y valores consagrados en esta Ley y teniendo en cuenta los intereses generales afectados por los hechos determinantes de esta medida o por las consecuencias de su ejecución.

5. La orden de ejecución legitima por si misma la ejecución de los actos, las actuaciones y las operaciones que en ella se contemplen. Para llevarla a efecto en caso de que no sea cumplida voluntariamente la Administración impondrá al destinatario hasta cinco multas coercitivas por importe cada una del veinticinco por ciento del importe de las obras ordenadas, así como emplear cualesquiera de los restantes medios de ejecución forzosa previstos en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común.

6. El destinatario de la orden de ejecución deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación, así como los derivados de todas las operaciones de ejecución material de la orden. La Administración podrá recaudar las anteriores cantidades por los procedimientos de ejecución previstos en la legislación general del Estado.

7. La Administración pública podrá acordar de plano y con carácter provisional y cautelar las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o la de sus bienes, así como la efectividad de la ordenación urbanística o del medio ambiente amenazada por riesgos inminentes derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos. Las actuaciones que comporten dichas medidas se realizarán por la propia Administración que las acuerde, la cual podrá recabar, si ello fuera posible, la colaboración de los titulares de los terrenos, instalaciones, edificaciones o construcciones. Adoptadas las medidas imprescindibles para la salvaguarda

de los bienes jurídicos en peligro, se procederá a tramitar el correspondiente expediente para el dictado de la orden de ejecución que proceda.

8. El incumplimiento de la orden de ejecución habilita en todo caso a la Administración Pública para expropiar el inmueble bajo cualquiera de las modalidades previstas en la presente Ley.

## **CAPÍTULO V PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA**

### **SECCIÓN 1ª MEDIDAS PROVISIONALES**

#### **Artículo 206. Suspensión de actuaciones ilegales.**

1. Desde que tenga conocimiento de estar llevándose a cabo cualesquiera actos sujetos a control o intervención administrativos preventivos por esta Ley sin contar con el título administrativo que los legitime o sin previa orden de ejecución, el Alcalde dispondrá su suspensión, cuando se trate de obras o instalaciones, y su prohibición provisional, cuando se trate de usos, sin necesidad de trámite de audiencia u otro alguno.

2. Cuando los actos a que se refiere el número anterior se estén desarrollando sin ajustarse a las condiciones de la licencia o autorización otorgada o la orden de ejecución dictada, el Alcalde lo notificará así al promotor, constructor y técnico o técnicos directores precisando las anomalías observadas y concediendo un plazo improrrogable de cinco días para la justificación de la conformidad de las obras, instalaciones o usos con la licencia o autorización u orden de ejecución. El incumplimiento en plazo del trámite así otorgado se entenderá como aceptación de las irregularidades notificadas, acordándose sin más trámites y de forma inmediata la suspensión de las obras o instalaciones o la prohibición provisional de los usos.

En caso de formularse alegación en el sentido de la conformidad de las obras, instalaciones o usos con la licencia o autorización u orden de ejecución, el Alcalde convocará a los comparecidos en el procedimiento a acto de reconocimiento de las obras, instalaciones o usos, que deberá tener lugar dentro los quince días siguientes a la finalización del plazo a que refiere el párrafo anterior. En dicho acto y con intervención de funcionario de la inspección se procederá a examinar los detalles y a la extensión de acta con su resultado, suscrita por todos los asistentes. A la vista del acta, el Alcalde deberá dictar la resolución que proceda de entre las siguientes:

- a) Permiso de la continuación de las obras o instalaciones o de los usos.
- b) Señalamiento de las discordancias existentes con la licencia o autorización o la orden de ejecución y otorgamiento de plazo razonable para la adecuación de las obras o instalaciones o los usos a las condiciones de la licencia, autorización u orden de ejecución.

Transcurrido el plazo otorgado para la adecuación a la licencia o autorización u orden de ejecución sin que ésta haya tenido lugar, el Alcalde dispondrá sin otro trámite alguno la suspensión de las obras o instalaciones o la prohibición provisional de los usos.

3. La suspensión de las obras e instalaciones y la prohibición provisional de los usos serán inmediatamente ejecutivas y se notificarán al promotor, al constructor y, si procede, al técnico o técnicos directores.

De no haberse hecho efectivas por sus destinatarios la suspensión y la prohibición en el plazo de las 48 horas siguientes a su notificación, se procederá a su ejecución forzosa. A tal fin el o los funcionarios de inspección designados al efecto, asistidos en su caso por la fuerza pública, se personarán en el lugar de las obras o instalaciones o los usos, previa citación de los responsables de los mismos, y después de la lectura de la resolución de cuya ejecución se trate, precintarán las instalaciones y los elementos auxiliares de la construcción, pudiendo retirar la totalidad o parte del resto de maquinaria y materiales, así como el o los locales o la o las instalaciones, y adoptar cualquier otra medida que sea conveniente para la efectividad de la suspensión o la prohibición provisional.

Para hacer efectiva la suspensión y la prohibición provisional podrá aplicarse, cuando proceda, el medio de ejecución consistente en la compulsión directa sobre las personas, en la forma legalmente determinada.

El auxilio de la fuerza pública, si procede, se requerirá de la autoridad de la que dependa.

El incumplimiento de la suspensión de obras o instalaciones y de la prohibición provisional se comunicará al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal en la que se hubiera podido incurrir.

4. En caso de haber sido adoptadas por el Consell Insular, la suspensión y la prohibición provisional, se trasladarán, junto con las actuaciones administrativas practicadas, al Alcalde del Municipio correspondiente para la realización de las subsiguientes que fueran preceptivas conforme a esta Ley.

5. De la suspensión de las obras o instalaciones y la prohibición provisional de los usos se dará cuenta en todo caso a las empresas suministradoras de energía eléctrica para que procedan a cortar el suministro a los contadores de obra respectivos en el plazo máximo de 48 horas.

### **Artículo 207. Suspensión de actuaciones amparadas por título administrativo ilegal.**

1. Desde que tenga conocimiento de estar llevándose a cabo los actos a que se refiere el artículo anterior al amparo de licencia o autorización u orden de ejecución que de forma grave o muy grave infrinja la ordenación del territorio y la ordenación urbanística en vigor en el momento del otorgamiento de la licencia o autorización o el dictado de la orden de ejecución, el Alcalde dispondrá simultáneamente, sin necesidad de trámite de audiencia alguno:

a) La suspensión o la prohibición provisional inmediata de los actos en curso. Para la efectividad de estas medidas podrán utilizarse los medios de ejecución forzosa previstos en el artículo anterior que fueran pertinentes.

b) La incoación del procedimiento de revisión de oficio de la licencia o autorización o la orden de ejecución que sea procedente conforme a legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

2. Los Consells Insulars y el Gobierno de las Illes Balears deberán impugnar,

por el procedimiento previsto en el artículo 65 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, las licencias, las autorizaciones y las órdenes de ejecución constitutivas de infracción urbanística grave de que tengan conocimiento.

#### **Artículo 208. Actuaciones ilegales ya finalizadas.**

Cuando los actos consistentes en obras o instalaciones a que se refieren los dos artículos anteriores hubieran ya finalizado, el Alcalde deberá requerir a sus promotores y constructores para que procedan en la forma prevista en el artículo 210, siempre que no hubieran transcurrido ocho años desde la referida finalización.

En el caso de las obras contempladas en el número 5 del artículo 215 no procederá el requerimiento previsto en el párrafo anterior, debiendo procederse directamente en la forma dispuesta en el número 2 del artículo 210.

#### **Artículo 209. Multas coercitivas en caso de no cumplimiento voluntario.**

Sin perjuicio del empleo de los medios de ejecución forzosa previstos en los artículos 206 y 207, mientras no se produzca el cumplimiento pleno voluntario de la suspensión de las obras o instalaciones y la prohibición provisional de los usos, podrán imponerse al promotor, al constructor y, en su caso, al técnico o técnicos directores de las obras si éstos no hubiesen ordenado la paralización, así como a la persona o personas responsables de los usos, multas coercitivas en las siguientes cuantías y frecuencia:

a) Multa inicial de 200 euros.

b) En caso de persistir a los quince días el incumplimiento, hasta que se produzca totalmente éste y por períodos quincenales, multas que dupliquen la cantidad de la multa impuesta en el período inmediato anterior.

### **SECCIÓN 2ª LEGALIZACIÓN Y, EN SU CASO, DEMOLICIÓN Y PROHIBICIÓN DE OBRAS Y USOS ILEGALES**

#### **Artículo 210. Restauración del orden perturbado o infringido.**

1. Para la legalización, si procede, de las obras, las instalaciones y los usos correspondientes, el o los interesados deberán solicitar la preceptiva licencia o autorización en el plazo de dos meses a contar desde la notificación de la suspensión y la prohibición provisional reguladas en los artículos 206 y 207 o del requerimiento previsto en el artículo 208.

Para su admisión a trámite, la solicitud deberá acompañarse en todo caso de la formalización a favor de la Administración actuante de una fianza o aval bancario equivalente al 20 % del presupuesto del correspondiente proyecto técnico para garantizar el pago de las cantidades que resulten como consecuencia de las medidas de protección de la legalidad urbanística, así como, en su caso, de las sanciones que pudieran llegar a ser impuestas por comisión de infracciones urbanísticas.

No se exigirá la fianza o aval al que se refiere el párrafo anterior cuando la

causa de la suspensión o la prohibición provisional sea la revisión de la licencia o autorización u orden de ejecución por vicio de nulidad, salvo que en el procedimiento se haya apreciado la existencia de engaño, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

2. Se exceptúan de lo dispuesto en el número anterior los supuestos constitutivos de infracciones urbanísticas que afecten a los terrenos y bienes enumerados en el número 5 del artículo 215. En estos supuestos deberá procederse directamente conforme se dispone en el artículo siguiente.

### **Artículo 211. Procedimiento.**

1. Al dictar las medidas de suspensión de obras o instalaciones y prohibición provisional de usos o efectuar el requerimiento pertinente, así como tan pronto reciba notificación de las acordadas o del efectuado por el Consell Insular, el Alcalde procederá al nombramiento del Instructor y Secretario de las ulteriores actuaciones del procedimiento de protección de la legalidad urbanística, así como a la incoación, si procede, de procedimiento sancionador por la infracción o infracciones urbanísticas apreciadas, que deberá sustanciarse de forma independiente y en el cual actuarán como Instructor y Secretario los designados en el anterior.

2. Transcurrido el plazo de dos meses a que se refiere el número 1 del artículo anterior, si el o los interesados no hubiesen instado la licencia o autorización o, en su caso, no hubiesen ajustado las obras o los usos a las condiciones señaladas en la licencia o en la orden de ejecución existentes, el Instructor, teniendo en cuenta las reglas previstas en el artículo 215, formulará propuesta de adopción, además de las demás que fueran procedentes para la reposición de las cosas a su estado originario, de todas o alguna de las siguientes medidas:

a) Demolición de las obras o realización de las obras de reconstrucción que procedan a costa del interesado.

b) Prohibición definitiva de los usos.

De igual manera procederá si la licencia o autorización fuese denegada.

3. La propuesta de resolución será notificada a los interesados para que en el improrrogable plazo de quince días formulen todas las alegaciones que estimen convenientes.

4. Transcurrido el plazo otorgado para alegaciones sin que éstas se hubiesen presentado o desestimadas éstas, el Pleno del Ayuntamiento acordará la demolición o reconstrucción de las obras, la prohibición definitiva de los usos y las demás medidas procedentes, concediendo al interesado un plazo razonable en función de las circunstancias del caso para cumplir el acuerdo adoptado, con advertencia de que el Municipio procederá en otro caso a su ejecución forzosa.

El acuerdo municipal se notificará, además de a su destinatario o destinatarios, al Consell Insular en caso de que la suspensión de las obras o la prohibición provisional de los usos se hubiese acordado por éste, así como a las personas que hubieran denunciado las obras o los usos.

5. Si el Ayuntamiento no procediese a la ejecución del acuerdo adoptado en el plazo de un mes, contado desde la expiración del plazo otorgado en él para

su cumplimiento voluntario, el Consell Insular podrá, previo requerimiento al Alcalde, sustituir al Municipio en dicha ejecución en los términos del artículo 60 de la Ley reguladora de las bases del régimen local y los supuestos previstos en el artículo 215.

#### **Artículo 212. Ejecución de la demolición, reconstrucción o prohibición definitiva de usos.**

1. La ejecución forzosa del acuerdo a que se refiere el artículo anterior se llevará a cabo por el medio más idóneo al efecto de entre los previstos por la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. Cuando se optara por la imposición de multas coercitivas, éstas podrán serlo mensualmente mientras persista el incumplimiento y por importe, de cada vez, del diez por ciento del coste de las obras o trabajos a realizar.

2. Cuando la ejecución forzosa requiera la entrada en domicilio, la Administración actuante deberá obtener previamente autorización para la misma del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo competente.

3. El órgano actuante podrá en cualquier momento, de oficio o instancia de interesado, suspender la ejecución del acuerdo hasta su firmeza en vía administrativa o judicial.

#### **Artículo 213. Intervención del Consell Insular.**

1. Desde que tenga conocimiento de la existencia de una actuación ilegal o amparada en licencia, autorización u orden de ejecución contraria a la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, el Consell Insular deberá formular al Alcalde requerimiento para la adopción de las medidas que conforme a esta Ley procedan para la protección de la legalidad urbanística.

2. Transcurridos sin efecto cinco días para las medidas de suspensión y de prohibición provisional y diez para las restantes desde la formulación del requerimiento previsto en el número anterior, el Consell Insular podrá adoptar por sí mismo las medidas legales pertinentes, siempre que las actuaciones correspondientes:

- a) Supongan una actividad de ejecución contraria a la ordenación del territorio o realizada sin la cobertura del planeamiento de ordenación urbanística o el proyecto de urbanización preciso para su legitimación.
- b) Tengan por objeto una parcelación, la realización de obras o la implantación de usos en suelo rústico, cualquiera que sea su categoría.
- c) Impliquen la comisión de una infracción urbanística grave.

3. Para la organización del ejercicio de sus competencias concurrentes en los supuestos previstos en el número anterior, los Municipios y los Consells Insulars deberán comunicarse inmediatamente los actos que dicten. Acordada la medida pertinente por uno de ellos, el otro deberá abstenerse de ejercer la propia o cesar en el ejercicio que de ella ya hubiera emprendido, sin perjuicio de la competencia municipal para la decisión sobre la legalización o no, mediante licencia, de las actuaciones.

#### **Artículo 214. Innovación del planeamiento.**

1. La innovación de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico no implicará la legalización automática de las actuaciones ilegales o amparadas en licencias u órdenes de ejecución contrarias a la normativa aplicable realizadas bajo la ordenación anterior.

La legalización en ningún caso podrá suponer una vulneración de los valores y bienes constitucionales concretados en la presente Ley.

2. La Administración actuante podrá:

a) Exigir hasta un quince por ciento del precio total de las obras realizadas para la legalización de obras ilegales.

b) Dictar las correspondientes órdenes de ejecución para la realización de las obras, los trabajos y las instalaciones que deriven de la legalización de actuaciones ilegales.

### **SECCION 3ª**

#### **RESTAURACIÓN DE LA EFECTIVIDAD DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA URBANÍSTICA**

#### **Artículo 215. Operaciones de restauración de la ordenación urbanística.**

1. Las operaciones de restauración de la efectividad de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística que se dispongan por razón de actuaciones ilegales o realizadas al amparo de licencia, autorización u orden de ejecución disconformes con la ordenación aplicable serán determinadas en la resolución del procedimiento de protección de la legalidad urbanística que se adopte al efecto con el carácter de orden de ejecución, en los siguientes supuestos:

a) Cuando instada la licencia o autorización para la legalización, aquélla haya sido denegada.

b) Cuando no se haya instado la licencia o autorización para la legalización en el plazo concedido al efecto y de la instrucción del procedimiento resulte la improcedencia legal del otorgamiento de la licencia o autorización por disconformidad de la actuación con las determinaciones de la legislación y de la ordenación del territorio y la urbanística aplicables.

2. En la determinación de las operaciones a que se refiere el número anterior deberán tenerse en cuenta los principios y valores consagrados en la presente Ley.

En el caso de parcelaciones ilegales en suelo rústico, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa de las objeto de dichos actos de previa parcelación.

3. Las operaciones de restauración de la ordenación urbanística derivadas de las actuaciones a que se refiere este capítulo correrán de cuenta de los propietarios de los terrenos, inmuebles o actividades, responsables de los mismos. La Administración podrá ordenar la ejecución de tales operaciones.

4. Transcurridos ocho años desde la terminación de las obras o los trabajos o del cese en los usos, la Administración no podrá ordenar ni la demolición de las edificaciones, instalaciones o construcciones derivadas de los mismos, ni la reconstrucción de las demolidas como consecuencia de ellas.

No obstante, las edificaciones, construcciones o instalaciones quedarán sujetas al régimen de fuera de ordenación y cualquier acto que exceda de la mera reparación requerirá la previa aprobación de un proyecto técnico para su legalización. En este proyecto se contemplará el conjunto de medidas necesarias para la reducción o eliminación del impacto en el paisaje, el medio ambiente, los servicios urbanísticos, la dotación de espacios públicos u otras análogas. La Administración podrá aprobar dichos proyectos de oficio.

5. El plazo de ocho años a que se refiere el número anterior no rige para:

a) Las parcelaciones que se realicen en suelo rústico.

b) Los actos de construcción, edificación o uso del suelo:

1º. Ejecutados sin el título administrativo que de acuerdo con esta Ley deba otorgarle cobertura o contraviniendo las determinaciones del mismo sobre terrenos comprendidos en cualesquiera espacios naturales protegidos; clasificados por la ordenación del territorio o la urbanística como suelo rústico de especial protección; y los clasificados por una u otra ordenación como zona verde, espacio libre público, sistema general, vial y equipamiento público.

2º. Realizados en dominio público o en las zonas de servidumbre y protección del mismo.

3º. Que afecten a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

6. Si el o los responsables de la alteración de la realidad repusieran ésta por sí mismos a su estado anterior en los términos dispuestos por la correspondiente resolución, tendrán derecho a la reducción en un cincuenta por ciento de la multa que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador o, en su caso, a la devolución del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho.

7. El incumplimiento de las órdenes de reposición de la realidad física a su estado anterior dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas por plazos de un mes y cuantía en cada ocasión del diez por ciento del valor de las obras realizadas y en todo caso como mínimo de 600 euros.

8. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo señalado en la resolución del procedimiento de protección de la legalidad urbanística para su cumplimiento voluntario, podrá llevarse a cabo la ejecución forzosa subsidiaria de aquélla a costa de su o sus destinatarios; ejecución, a la que deberá procederse en todo caso una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

## **SECCIÓN 4ª**

### **MEDIDAS COMPLEMENTARIAS**

#### **Artículo 216. Prestación de servicios y suministros a edificaciones.**

1. La ocupación de una edificación, construcción o instalación y la contratación definitiva de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad, gas, teléfono y toda clase de telecomunicaciones o servicios telemáticos solo serán legítimos si la edificación, construcción o instalación se ha llevado a cabo conforme a la normativa y el planeamiento urbanísticos aplicables y cuenta, además, con cédula en vigor expedida por el Consell Insular.  
Los promotores o propietarios de edificios, construcciones o instalaciones nuevas o en los cuales se haya realizado modificaciones que den lugar a la contratación de los servicios a que se refiere el párrafo anterior deberán solicitar y obtener la correspondiente cédula una vez finalizadas las correspondientes obras.
2. Cuando la edificación esté destinada al uso de vivienda, oficina o local de negocio, la cédula a que se refiere el número anterior deberá acreditar el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas reglamentariamente>>.

#### **Artículo 217. Publicidad de urbanizaciones.**

Los anuncios, los carteles, las vallas y los folletos publicitarios de las urbanizaciones han de indicar las fechas de aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación y del proyecto de urbanización y recordar que uno y otro pueden ser consultados en el Municipio y en el Consell Insular. En un lugar destacado de la urbanización se ha de fijar un cartel con los datos fundamentales del Plan y de su fecha de aprobación definitiva.

La publicidad no podrá contener ninguna indicación disconforme con las prescripciones del acuerdo de aprobación definitiva del Plan de Ordenación que la ordene susceptible de inducir a error en los adquirentes de parcelas o solares sobre las cargas de urbanización y condiciones a las que se ha sujetado la aprobación.

El contenido de los anuncios, los carteles y las vallas publicitarias se ha de incluir en la solicitud de licencia de instalación que deberá de ser presentada en el Municipio correspondiente.

## **SECCIÓN 5ª**

### **RELACIÓN ENTRE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y LAS SANCIONES DE LAS INFRACCIONES**

#### **Artículo 218. Protección de la legalidad y procedimiento sancionador.**

1. La apreciación de la presunta comisión de una infracción urbanística definida en esta Ley dará lugar siempre a la incoación, instrucción y

resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables, mediante licencia o autorización, los actos o usos objeto de éste.

2. En todo caso, el procedimiento de protección de la legalidad urbanística se instruirá y resolverá con independencia del procedimiento sancionador que deba incoarse, pero de forma coordinada con éste.

#### **Artículo 219. Imposición de la sanción y reposición de la realidad física alterada.**

Si en el momento de formularse la propuesta de resolución en el procedimiento sancionador aún no hubiera recaído resolución en el de protección de la legalidad urbanística, se deberá hacer constar expresamente la pendencia de la adopción de las medidas procedentes para el pleno restablecimiento del orden jurídico infringido y por tanto, en su caso, para la reposición a su estado originario de la realidad física alterada.

## **CAPITULO VI INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS**

### **SECCION 1ª DEFINICIÓN Y CLASES**

#### **Artículo 220. Infracción urbanística.**

Son infracciones urbanísticas las acciones y las omisiones que, vulnerando o contraviniendo la legislación y restante ordenación del territorio y urbanística, estén tipificadas y sancionadas como tales en esta Ley.

#### **Artículo 221. Consecuencias legales de las infracciones urbanísticas.**

1. Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en esta Ley dará lugar, sin perjuicio de las precisas para la protección de la legalidad urbanística, a la adopción de las medidas siguientes:

- a) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativa o, en su caso, responsabilidad penal.
- b) Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

2. En ningún caso se podrá dejar de adoptar las medidas dirigidas a la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción.

#### **Artículo 222. Sanciones urbanísticas.**

1. Las infracciones urbanísticas se sancionarán, según proceda y en calidad de sanciones principales, con:

a) Multa.

Esta sanción llevará aparejada, cuando la infracción urbanística sea muy grave o grave, la de publicidad de la infracción y sanción, así como, en su caso, de las medidas de protección de la legalidad acordadas.

b) Expropiación de los terrenos, edificaciones, instalaciones o construcciones resultantes de la infracción.

2. La comisión de infracciones urbanísticas muy graves o graves relacionadas con la ejecución de obras urbanizadoras, además de las multas, podrá dar lugar, cuando por la entidad e importancia del daño o peligro de daño territorial, urbanístico o ambiental así proceda, a la imposición de la sanción accesoria de prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para la atribución de la actividad de ejecución en unidades de ejecución y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a éstas formuladas por propietarios o terceros.

La sanción accesoria a que se refiere el párrafo anterior podrá ser impuesta por un máximo de dos años.

3. Cuando proceda, la Administración competente, una vez firme en vía administrativa o judicial la resolución dictada en el procedimiento sancionador, deberá ordenar la publicación en el Boletín Oficial de las Illes Balears y en uno de los periódicos de mayor circulación en la Isla correspondiente, la infracción, la sanción impuesta y, en su caso, las medidas de protección de la legalidad acordadas. Los gastos derivados de la publicación del acuerdo sancionador serán por cuenta de aquéllos que hayan sido declarados responsables del mismo.

4. Sin perjuicio de las demás sanciones, principal o accesoria, procedentes, la Administración actuante podrá expropiar los terrenos con una reducción del veinticinco por ciento de su valor en los supuestos de reincidencia, incumplimiento de la sanción firme impuesta o insolvencia del responsable o responsables de la infracción, así como de las infracciones consistentes en operaciones de reparcelación.

En este supuesto sólo podrán ser indemnizadas aquellas obras útiles y que sean conformes con la ordenación del territorio y la urbanística aplicable.

La propiedad del suelo pasará a ser de titularidad municipal. En el supuesto de que en la finca existan terceros adquirentes de viviendas, locales o titulares de derechos reales sobre cosa ajena, serán mantenidos en su derecho, pero la Administración tendrá derecho de tanteo y retracto sobre dichas viviendas, locales o titulares de derechos, sobre la primera y sucesivas transmisiones que se den sobre dichos inmuebles.

Los terrenos, locales y viviendas deberán integrarse en el patrimonio público del suelo.

## **SECCIÓN 2ª PRESCRIPCIÓN**

### **Artículo 223. Prescripción de las infracciones.**

1. Las infracciones prescriben en los siguientes plazos:

a) Las muy graves y las graves a los ocho años.

b) Las leves a los dos años.

2. El plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas comenzará a correr desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquél en que hubiera podido incoarse el procedimiento, y nunca antes de la completa terminación de los actos, operaciones y actividades o usos. A este último efecto, se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

En el caso de infracciones continuadas, el plazo de prescripción comenzará a partir del cese efectivo de las mismas. Se considera infracción continuada la parcelación ilegal en todo caso, así como todas las infracciones reiteradas que no hayan sido sancionadas, respondan al mismo tipo y se produzcan dentro del plazo de prescripción que en cada caso corresponda.

3. A los efectos de lo dispuesto en el párrafo primero del número anterior, se entenderá que los actos de construcción o edificación efectuados sin licencia, autorización u orden de ejecución o contraviniendo las condiciones legítimas de las mismas no concluyen sino cuando se hayan acabado totalmente las obras correspondientes, momento que se acreditará por cualquier medio de prueba idóneo para ello. La carga de la prueba de la total terminación de las obras corresponde a quien alegue ésta.

4. La prescripción de la infracción se interrumpe con la notificación de la incoación del correspondiente expediente sancionador y se reanuda a partir de la caducidad de éste, caso de que se produzca.

5. Por excepción a lo dispuesto en el número 1 no prescriben las infracciones urbanísticas realizadas mediante los actos contemplados en el número 5 del artículo 218, ni aún cuando haya sido cometidas al amparo de una licencia, autorización u orden de ejecución ilegal.

#### **Artículo 224. Prescripción de las sanciones.**

1. Las sanciones por infracciones muy graves y graves prescriben a los tres años y las impuestas por infracciones leves al año.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a correr desde el día siguiente a aquél en que adquiriera firmeza en vía administrativa la resolución por la que se imponga la sanción.

### **SECCIÓN 3ª SUJETOS RESPONSABLES**

#### **Artículo 225. Sujetos responsables de las infracciones urbanísticas.**

1. Son responsables de las infracciones urbanísticas a todos los efectos:  
1º. En los actos de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del

subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad o contraviniendo sus condiciones:

a) Los propietarios, promotores, constructores y cuantas otras personas tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como los técnicos titulados proyectistas y directores de los mismos.

b) Los adquirentes de superficies de suelo procedentes de parcelaciones ilegales, cualquiera que sea la clase de suelo donde estén situadas.

c) Los titulares o miembros de los órganos administrativos y los funcionarios públicos que, por acción u omisión, hayan contribuido directamente a la producción de la infracción.

2º. En los actos a que se refiere el número anterior ejecutados, realizados o desarrollados al amparo de actos administrativos que constituyan o legitimen una infracción urbanística:

a) El titular del órgano administrativo unipersonal que haya otorgado las licencias o autorizaciones o dictado las órdenes de ejecución sin los preceptivos informes o en contra del o de los emitidos en sentido desfavorable por razón de la infracción, los miembros de los órganos colegiados que hayan votado a favor de dichas licencias, autorizaciones u órdenes de ejecución en idénticas condiciones y el Secretario de la Corporación que en su informe no haya advertido de la omisión de alguno de los preceptivos informes técnico y jurídico, así como los funcionarios facultativos que hayan informado favorablemente las licencias, autorizaciones u órdenes de ejecución.

b) Las personas enumeradas en las dos letras del apartado anterior, en caso de dolo, culpa o negligencia graves.

3º. En los casos de prestación de servicios tipificada como infracción urbanística son responsables las empresas suministradoras.

2. Las personas jurídicas son responsables de las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos o agentes y, en su caso, asumirán el coste de las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

No obstante, no podrá imponerse sanción a las Administraciones públicas, sin perjuicio de las responsabilidades en que hayan podido incurrir las personas físicas que actúen por ellas y de la exigencia de indemnización de daños y perjuicios, así como de la restitución de la realidad física alterada y del beneficio ilícito obtenido.

De la obligación de pago de las multas y del beneficio ilícito obtenido impuesta a las personas jurídicas en virtud de lo establecido en esta Ley son responsables subsidiarios:

a) Los gestores o administradores cuya conducta haya sido determinante de que la persona jurídica incurriera en la infracción.

b) Las entidades que, por sus participaciones en el capital o por cualquier otro medio, controlen o dirijan la actividad de la responsable principal, salvo que deban ser consideradas directamente autoras de la infracción.

3. También podrán ser sancionadas las entidades y uniones sin personalidad jurídica, tales como comunidades de bienes o herencias yacentes, cuando la infracción consista en la transgresión de deberes o de prohibiciones cuyo cumplimiento les corresponda.

4. Incurren en responsabilidad sancionadora urbanística los miembros de los Municipios y de los Consells Insulars, así como las restantes autoridades con competencia en materia de ordenación del territorio y urbanística cuando otorguen o voten favorablemente el otorgamiento de licencia urbanística o cualquier otra decisión legitimadora de actos, actuaciones o actividades reguladas por aquellas ordenaciones, en contra de éstas, o cuando las toleren, o dejen de ejercer las potestades de inspección y protección de la legalidad y sanción de las infracciones urbanísticas que se definen en la presente Ley.

5. La responsabilidad sancionadora urbanística en que incurra el personal al servicio de la Administración pública en el ejercicio de sus funciones será exigida en sede disciplinaria. La sanción disciplinaria se determinará de acuerdo con los criterios de graduación de la responsabilidad contenidos en la presente Ley.

#### **Artículo 226. Muerte o extinción de las personas responsables de las infracciones.**

1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad por las infracciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de que la Administración adopte las medidas no sancionadoras que procedan y de que, en su caso, exija de los herederos o de quien se haya beneficiado o lucrado con la infracción el beneficio ilícito obtenido de su comisión.

2. Si la persona jurídica autora de una infracción prevista en esta Ley se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán autores a las personas físicas que, desde sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas, determinaron con su conducta la comisión de la infracción.

3. Si una vez sancionada, se extinguiera la persona jurídica responsable sin haber pagado la sanción y sin que se satisficiera tampoco en la liquidación de la entidad, la obligación de pago se transmitirá a los socios o partícipes en el capital, que responderán solidariamente y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les hubiera adjudicado.

### **SECCIÓN 4ª CIRCUNSTANCIAS AGRAVANTES Y ATENUANTES**

#### **Artículo 227. Graduación de la responsabilidad.**

1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables de una infracción:

- a) Haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.
- b) Utilizar violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediante soborno.

- c) Alterar los supuestos de hecho que presuntamente legitiman la actuación, o falsificar los documentos en que se acredita el fundamento legal de la actuación.
- d) Realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaron perjudicados.
- e) Resistirse a las órdenes emanadas de la autoridad relativas a la protección de la legalidad urbanística o cumplirlas defectuosamente.
- f) La persistencia en la acción u omisión en que consista la infracción tras la advertencia del inspector.
- g) Iniciación de las obras sin orden escrita del técnico director y las modificaciones que éste introdujere en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico cuando tales variaciones comporten una infracción urbanística, quedando exento de responsabilidad el empresario constructor en todos aquellos casos en que justifique suficientemente haberse atendido a las instrucciones recibidas de la dirección facultativa de obra.
- h) La comisión de una infracción muy grave o grave por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.
- i) No haber procedido a la suspensión de las obras o al cumplimiento de las medidas cautelares de suspensión o de restablecimiento del orden jurídico perturbado ordenadas o al cese en el uso tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

2. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

- a) Demostrar la falta de intencionalidad en la gravedad del daño a los intereses públicos o privados afectados por la operación o actuación.
- b) Proceder a la reparación o adoptar medidas que disminuyan el daño causado, antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.
- c) Proceder a la suspensión de las obras o el cese en el uso tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

3. Son circunstancias que, según cada caso, atenúan o agravan la responsabilidad:

- a) El grado de conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.
- b) El beneficio obtenido de la infracción, o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.

4. Cuando en el expediente se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante, la multa debe imponerse, respectivamente, en su mitad superior o inferior, estableciéndose la cuantía en función de la ponderación que la Administración efectúe respecto a la incidencia de dichas circunstancias en la valoración global de la infracción. Las mismas reglas se observarán según los casos cuando concurran alguna o ambas de las circunstancias mixtas establecidas en el apartado anterior.

## **SECCIÓN 5ª**

### **CONCURRENCIA DE INFRACCIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS Y PREJUDICIALIDAD PENAL**

#### **Artículo 228. Determinación de la sanción.**

Cuando en aplicación de los preceptos de la presente Ley se instruya procedimiento sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista relación de causa a efecto, se impondrá la sanción que corresponda a la más grave en su cuantía máxima. Se exceptúa de la regla anterior, debiendo imponerse tantas sanciones como infracciones cometidas, el supuesto en que una de las infracciones relacionadas entre si lo sea del régimen de la parcelación,.

En todos los demás casos se impondrán a los responsables de dos o más infracciones las sanciones correspondientes a cada una de las cometidas.

#### **Artículo 229. Infracciones concurrentes.**

1. No impedirá la aplicación de las sanciones que procedan por la comisión de infracciones previstas por esta Ley, incluso cuando deriven de los mismos hechos, la imposición de sanciones en virtud de otras Leyes administrativas.

2. Tampoco las sanciones de esta Ley impedirán la imposición de las previstas en otras Leyes por infracciones concurrentes, salvo que esas Leyes dispongan otra cosa.

3. No obstante, se moderará la extensión de las sanciones, dentro del margen previsto para cada infracción por la Ley, para que el conjunto de las procedentes de conformidad con los apartados anteriores sea proporcionado a la real gravedad de la conducta del infractor y a su culpabilidad.

4. No se aplicará lo dispuesto en los números anteriores cuando se realice una pluralidad de acciones u omisiones, cada una de ellas constitutiva de un mismo tipo de infracción urbanística, en ejecución de un único plan preconcebido y aprovechando idéntica ocasión. En este caso, se aplicará una única sanción pero en la extensión adecuada a la total conducta y culpabilidad del responsable.

#### **Artículo 230. Prohibición de doble sanción por una misma infracción.**

1. Nadie podrá sufrir más de una sanción por el mismo hecho y en función de la misma vulneración del ordenamiento aunque esté tipificado en normas de esta Ley y de otras. En tales casos, sólo se aplicará una de las normas en concurso y únicamente se impondrá una de las sanciones.

2. Si el concurso se produce entre las normas sancionadoras de esta Ley y otras que igualmente tipifiquen infracciones administrativas se aplicará aquélla de la que resulte sanción superior, salvo que esas otras Leyes establezcan el carácter subsidiario de sus normas sancionadoras respecto de las urbanísticas u otra solución similar.

### **Artículo 231. Prejudicialidad penal e infracción de normativa administrativa distinta.**

1. Cuando con ocasión de los procedimientos administrativos que se instruyan por infracción urbanística se presuma que de los documentos aportados o de la propia infracción se desprenden indicios del carácter de delito o falta del hecho, el órgano competente para la instrucción, por sí o a propuesta del instructor del expediente, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. Igual suspensión del procedimiento sancionador procederá desde que el órgano administrativo tenga conocimiento de la sustanciación de actuaciones penales por el mismo hecho. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de las medidas que procedan para la reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

Salvo que se trate de un procedimiento disciplinario, no se podrá reanudar el procedimiento administrativo, ni imponer sanción alguna en él, procediendo el archivo de las actuaciones, cuando en las penales recaiga pronunciamiento de inexistencia del hecho o de condena.

2. Cuando en la instrucción de procedimientos sancionadores urbanísticos se apreciaran indicios de haberse incurrido en responsabilidad sancionadora por infracción de otras disposiciones administrativas, se comunicará esta circunstancia a la Administración o las Administraciones que resulten competentes por razón de la materia conforme a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, sin perjuicio de proseguirse la instrucción, hasta su resolución, del procedimiento sancionador urbanístico de que se trate.

## **SECCIÓN 6ª**

### **TIPOS Y CLASES DE INFRACCIONES URBANÍSTICAS**

#### **Artículo 232. Infracciones urbanísticas.**

Son infracciones urbanísticas:

1. En materia de urbanización, edificación y uso del suelo:
  - a) La realización en cualquier clase de suelo de obras de urbanización e implantación de servicios sin que concurren los presupuestos o se cumplan los requisitos exigidos en esta Ley o sin contar con el título administrativo habilitante al efecto o contraviniendo en cualquier otra forma la ordenación del territorio y la urbanística aplicable, aunque las obras y los servicios sean legalizables.
  - b) La vulneración del ordenamiento de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística en el otorgamiento de una aprobación, calificación, licencia, autorización u orden de ejecución.
  - c) Los actos y las actuaciones que, sujetas a aprobación, calificación, licencia o a otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ella

o sin previa orden de ejecución, sean o no legalizables en atención a la conformidad o disconformidad con la ordenación del territorio y la urbanística aplicables.

d) Los actos y las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la aprobación, calificación, licencia, autorización u orden de ejecución de carácter urbanístico.

e) La falta de disponibilidad de copia autorizada de la licencia a pie de obra, así como del cartel indicador en la manera prevista en el número 1 del artículo 201 de esta Ley.

f) El incumplimiento de los deberes legales de conservación y mantenimiento de las edificaciones, construcciones e instalaciones.

g) La obstaculización por acción u omisión de la función inspectora para la protección de la ordenación urbanística y la sanción de las infracciones urbanísticas.

## 2. En materia de gestión urbanística y parcelación:

a) El fraccionamiento simultáneo o sucesivo de terrenos que vulneren los requerimientos establecidos por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico en orden a superficies mínimas, actos y usos susceptibles de realización en cualquier clase de suelo y, en particular, en suelo rústico de especial protección.

b) Los cierres y las construcciones de cualquier tipo en unidades en suelo rústico o parcelas en suelo urbanizable para el que no se haya aprobado aún el pertinente Plan Parcial de Ordenación, cuando resulten de actos de disposición realizados en contradicción, respectivamente, con la superficie mínima exigida para las unidades rústicas y la ordenación urbanística aplicable.

c) El incumplimiento de cualesquiera de los deberes, obligaciones y compromisos, incluidos los temporales, derivados de los instrumentos de ordenación del territorio y de los planes urbanísticos, así como del régimen de gestión y los sistemas de actuación para la ejecución de éstos o asumidos voluntariamente a este último efecto.

d) El incumplimiento de los deberes legales o de las obligaciones y los compromisos asumidos respecto de la conservación y el mantenimiento de las obras de urbanización y demás instalaciones.

## 3. En materia de medio ambiente:

a) Las talas, las quemas y los abatimientos de árboles que infrinjan las disposiciones relativas a los árboles singulares y las que sean de aplicación en los terrenos que constituyan masa arbórea o que los instrumentos de ordenación del territorio y planes urbanísticos protejan a tal efecto o hayan calificado como espacio boscoso, bosque, forestal, arboleda, áreas de especial protección o parque que se ha de conservar y proteger o cerrar, estén o no sometidos a régimen forestal especial.

b) La extracción de áridos sin las correspondientes autorizaciones.

c) La perforación y la extracción de agua sin las correspondientes autorizaciones.

d) Los vertidos no autorizados de aguas residuales sin depurar o de residuos sólidos con excepción de los residuos orgánicos de la explotación agrícola y ganadera.

e) Actuaciones que afecten negativamente al suelo rústico de especial protección y, en particular, a los espacios protegidos por la legislación específica o los instrumentos de la ordenación del territorio y los planes urbanísticos en vigor.

- f) La destrucción o el deterioro de edificios o monumentos histórico-artísticos o catalogados.
- g) La implantación de servicios propios del suelo urbano en suelo rústico sin la calificación y la licencia preceptivas.
- h) Apertura de caminos que, no respondiendo a las necesidades de la correspondiente explotación agraria, forestal o ganadera, supongan un cambio en el destino o en la naturaleza de la fincas o unidades rústicas afectadas, excepto en el caso de declaración de utilidad pública.

### **Artículo 233. Infracciones urbanísticas muy graves, graves y leves.**

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones muy graves:

- a) Las infracciones tipificadas como graves que afecten a suelos ordenados como sistemas generales o que estén calificados como suelo rústico sujeto a especial protección o tengan la consideración de dominio público conforme a la legislación sectorial correspondiente o se ubiquen en las zonas de servidumbre o de protección del mismo, así como a espacios naturales declarados o catalogados, zonas verdes, parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y demás servicios para dotaciones.
- b) La destrucción de bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico, así como del patrimonio arquitectónico tradicional en suelo rústico.
- c) La realización de actos de transmisión o de uso y disfrute en contravención del régimen de protección pública o de limitación en el precio de venta o alquiler a que estén sujetas las viviendas.
- d) La comisión de una o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.

Cuando, de acuerdo con las circunstancias del caso concreto, el peligro creado o el daño efectivamente causado a los intereses generales en cualquiera de los supuestos tipificados en las letras anteriores tuviera escasa trascendencia, la infracción urbanística deberá calificarse como grave.

3. Son infracciones graves:

- a) Las que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelación, uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad residencial y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de solares, parcelas y unidades rústicas.
- b) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro de transformación de uso del suelo o del subsuelo, que estando sujeto a licencia urbanística u otra aprobación o autorización administrativas, se ejecuten sin la misma o contraviniendo sus condiciones, salvo que sean de modificación o reforma y no precisen legalmente de proyecto técnico en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.
- c) La realización de obras para cuya ejecución se requiera legalmente proyecto técnico suscrito por facultativo competente no amparadas por licencia.
- d) Los usos no amparados por licencia e incompatibles con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

- e) Los incumplimientos en materia de gestión o ejecución del planeamiento salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la Administración, en cuyo caso se considerarán como infracciones leves.
- f) En todo caso, los movimientos de tierra y extracciones en el subsuelo no amparados por licencia o, en su caso, calificación o autorización de la Administración competente cuando proceda.
- g) La colocación de artículos de propaganda, vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales que por ser ajenos al paisaje natural o rural deterioren el mismo.
- h) La obstaculización de la labor inspectora.
- i) La comisión de una o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.  
Cuando, de acuerdo con las circunstancias del caso concreto, el peligro creado o el daño efectivamente causado a los intereses generales en cualquiera de los supuestos tipificados en las letras anteriores tuviera escasa trascendencia, la infracción urbanística deberá calificarse como leve.

4. Son infracciones leves:

- a) La realización de actos propios de la ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística que, estando permitidos por éste, se lleve a cabo sin contar, o en disconformidad, con el título administrativo que, de conformidad con esta Ley, deba otorgarles cobertura, salvo cuando tengan, de acuerdo con los números anteriores, la consideración de infracciones graves o muy graves.
- b) La omisión, en las obras de construcción, edificación y urbanización, de la publicidad estática exigida por la presente Ley o de su información preceptiva, así como la inclusión en la misma de información falsa o disconforme con la ordenación urbanística.
- c) Cuantas otras infracciones estén específicamente tipificadas en esta Ley y no tengan la consideración de graves o muy graves.

## **SECCIÓN 7ª**

### **DETERMINACIÓN DE LA SANCIÓN CONSISTENTE EN MULTA**

#### **Artículo 234. Reglas para la determinación de la multa.**

1. Las multas que pueden imponerse por la comisión de infracciones urbanísticas son las siguientes:
  - a) Infracciones leves: Multa desde 1.000 euros hasta el importe que sea superior de entre los siguientes: 10.000 euros; 20% del valor de las obras, trabajos, demoliciones o instalaciones, en su caso indebidamente no realizados, o del valor en venta de los terrenos en las parcelaciones.
  - b) Infracciones graves: Multa desde 10.001 euros hasta el importe que sea superior de entre los siguientes: 100.000 euros; 200% del valor de las obras, los trabajos, las demoliciones, en su caso indebidamente no realizados, o las instalaciones o del valor en venta de los terrenos en las parcelaciones.
  - c) Infracciones muy graves: Multa desde 100.001 euros hasta el importe que sea superior de entre los siguientes: 1.000.000 euros; 300% del valor de las

obras, trabajos, demoliciones o instalaciones ejecutados o indebidamente no ejecutados o, en su caso, del valor en venta de los terrenos en las parcelaciones; o el coste de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado.

2. El importe de la multa se determinará en cada caso en atención al grado de responsabilidad y, en especial, el peligro de daño o el daño efectivo causado a los bienes y valores tutelados por la ordenación del territorio y la ordenación urbanística haya sido o no pretendido por el infractor.

3. En ningún caso la comisión de la infracción podrá suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de bienes y situaciones a su primitivo estado arroje una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa en la diferencia entre aquélla y éste.

En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiese ninguna actuación material ni existieran terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio ilegalmente obtenido.

4. En el caso de obras, trabajos e instalaciones, el valor de la obra ejecutada o indebidamente no ejecutada se calculará por la Administración, previo informe técnico y audiencia del interesado, según el valor en venta del bien inmueble en que se haya producido la infracción en relación con otros de similares características y emplazamiento.

En el caso de parcelaciones ilegales el importe de la multa en ningún caso podrá ser inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de los terrenos, unidades rústicas, parcelas o solares correspondientes, calculados, el primero, de acuerdo con la legislación general reguladora de la valoración del suelo, y el segundo, en función de los valores de mercado que se fijen al efecto por la Administración, previo informe técnico motivado y audiencia al interesado.

5. Procederá la reducción en un 80 % de la multa impuesta cuando se instara la legalización mediante licencia de la actuación antes de la resolución del procedimiento, así como se restableciera la realidad física alterada dentro del plazo establecido al efecto.

6. Las multas que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción tienen entre sí carácter independiente.

## **SECCIÓN 8ª**

### **COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO**

#### **Artículo 235. Competencia.**

1. La competencia para iniciar y tramitar los procedimientos sancionadores e imponer las sanciones corresponde a:

a) Los Alcaldes, cuando se trate de procedimientos que tengan por objeto infracción o infracciones para las que esté prevista la sanción de multa por importe de hasta 100.000 euros, en los Municipios que no excedan de 50.000 habitantes, y de 500.000 euros, en los Municipios de más de 50.000 habitantes.

b) El órgano del Consell Insular que sea competente conforme a su legislación propia, en el caso de todos los restantes procedimientos sancionadores.

2. La instrucción de los procedimientos sancionadores podrá llevarse a cabo indistintamente por uno u otro de los órganos previstos en el número anterior. Formulada propuesta de resolución y cuando de ésta se desprenda la competencia de órgano distinto al que haya tramitado el procedimiento, se acordará la remisión de las actuaciones al que resulte ser competente por razón de la cuantía de la multa cuya imposición se proponga.

### **Artículo 236. Procedimiento.**

1. Se tramitarán simultáneamente los procedimientos de legalización y restauración y el sancionador incoados o que proceda incoar por unos mismos hechos.

2. La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento establecido al efecto por la legislación general del procedimiento administrativo común.

El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación

3. La potestad disciplinaria se ejercerá observando el procedimiento establecido en la legislación reguladora de la función pública.

A efectos de la exigencia de la responsabilidad disciplinaria de los titulares y miembros de órganos administrativos y funcionarios públicos, la determinación del tipo de infracción será la que para cada caso se prevea en este Título y la sanción se fijará de conformidad con la legislación de la función pública pertinente.

### **Artículo 237. Pago y recaudación de las multas.**

El pago de las multas impuestas se realizará en metálico en las dependencias de la Administración que corresponda, en el plazo máximo de 30 días, a contar desde el día siguiente al de la notificación.

Transcurrido el plazo sin que se hubiera efectuado el pago voluntario de la multa, la Administración procederá al cobro por la vía de apremio.

### **Artículo 238. Suspensión de la ejecución de la multa.**

La obligación de pago de la multa se suspenderá si durante el plazo legal para la interposición del recurso procedente se garantiza el importe total de aquélla.

La garantía para obtener la suspensión se prestará, según proceda, en el Municipio o en el Consell Insular, bien en efectivo, bien en valores públicos o

mediante aval o fianza por el importe de la multa.

#### **Artículo 239. Destino del importe de las multas impuestas.**

El importe de las multas impuestas corresponderá siempre al Municipio en cuyo territorio se hayan cometido las infracciones urbanísticas, incluso si han sido impuestas por el Consell Insular en procedimientos sancionadores instruidos por aquél y elevados a éste por razón de la cuantía de la multa propuesta.

El Municipio deberá destinarla a la conservación y ampliación del patrimonio municipal de suelo o a alguno de los fines institucionales propios de éste.

No obstante, el Consell Insular no abonará al Municipio el importe de las multas mientras no sean firmes en vía administrativa o judicial las resoluciones en virtud de las cuales hayan sido impuestas.

### **SECCIÓN 9ª RÉGIMEN JURÍDICO**

#### **Artículo 240. Anulación del acto administrativo de autorización.**

1. Cuando las infracciones urbanísticas se realicen al amparo de una licencia u orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no se podrá imponer sanción alguna en tanto no se proceda a la anulación del acto administrativo que las autoriza.

2. Si la anulación de la licencia, autorización u orden de ejecución es consecuencia de la anulación del instrumento de planeamiento del que traiga causa, no habrá lugar a la imposición de sanciones a quienes hayan actuado al amparo de dichas licencias u órdenes a no ser que fueran los promotores del plan de ordenación urbanística declarado nulo y dicha nulidad fuera consecuencia de actuaciones de los mismos.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

### **Primera. Mantenimiento de la clasificación existente para terrenos comprendidos en la zona litoral.**

Se exceptúan de lo dispuesto en la letra b) del número 1 del artículo 10 los terrenos que, comprendidos en la zona litoral determinada por dicho precepto, estén clasificados al tiempo de entrada en vigor de esta Ley como suelo urbano o urbanizable en cualquiera de sus categorías.

### **Segunda. Régimen especial de los núcleos rurales tradicionales o preexistentes.**

1. Podrán ser declarados y delimitados como núcleos rurales tradicionales los independientes enclavados en el suelo rústico que, teniendo al tiempo de entrada en vigor de esta Ley una antigüedad superior a cincuenta años, presenten un grado de consolidación por la edificación dedicada a residencia permanente superior a las dos terceras partes de la superficie delimitada.

Las superficies ocupadas por núcleos independientes enclavados en suelo rústico que no reúnan los requisitos prescritos por el párrafo anterior y, en todo caso, por aquéllos en los que predominen los huertos o deriven de parcelaciones ilegales deberán ser clasificadas por el planeamiento de ordenación urbanística como suelo rústico y suelo urbanizable, respectivamente, para su plena sujeción al régimen urbanístico propio de una y otra clase de suelo.

2. En virtud de su declaración y delimitación los núcleos rurales tradicionales quedarán sujetos al régimen especial siguiente:

a) Los terrenos que queden comprendidos en la delimitación tendrán la condición de suelo urbano y las parcelas la de solar a los exclusivos efectos de la edificación conforme a las determinaciones que establezca el Plan General Municipal, de acuerdo, en su caso, con las de la ordenación del territorio.

b) Los Municipios podrán aprobar proyectos de obras públicas ordinarias para la ejecución de las obras de urbanización que, de acuerdo con lo que al efecto establezcan las instrucciones aprobadas con este objeto específico por los Consells Insulars, se estimen estrictamente necesarias para acondicionar el núcleo correspondiente sin alterar esencialmente sus características, ni su carácter rural. Los propietarios de terrenos deberán contribuir a la ejecución de estos proyectos con el pago de las cuotas de urbanización que se establezcan con ocasión de su aprobación.

3. La declaración y delimitación de los núcleos rurales tradicionales deberá hacerse, dentro de los doce meses siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, por acuerdo plenario del correspondiente Consell Insular a iniciativa y, en todo caso, previa audiencia de los Municipios afectados. La delimitación así efectuada tendrá carácter definitivo, agotándose con ella la habilitación concedida en esta disposición. Por Decreto del Gobierno de las Illes Balears y a iniciativa de al menos un Consell Insular y concurriendo causa justificada para ello podrá prorrogarse por seis meses el plazo para la declaración y delimitación de los núcleos rurales tradicionales.

### **Tercera. Superficies mínimas para el uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico.**

1. A los efectos de lo dispuesto en la letra b.1) del apartado 1.1. del artículo 31 no podrán ser disminuidas las superficies que, siendo superiores a las previstas en dicho precepto legal, estén exigidas como mínimas para el uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico común y de especial protección por cualesquiera normas, medidas o planes de la legislación de conservación de la naturaleza, instrumentos de ordenación del territorio o planes de ordenación vigentes al tiempo de entrada en vigor de esta Ley.

2. Cuando a una unidad rústica que deba servir de soporte a la edificación conforme al artículo 31 sean aplicables dos o más de las superficies mínimas en dicho precepto previstas, será exigible la resultante de la aplicación de la regla proporcional que al efecto fije el Plan General Municipal.

En defecto de la regla proporcional prevista en el párrafo anterior, la unidad rústica será apta para servir de soporte a la edificación cuando el resultado de la suma (S) de las superficies de la misma sujetas a distintas superficies mínimas sea igual o mayor que la unidad:

$$S = a/A + b/B + c/C \dots$$

Siendo (a) la parte de la superficie total de la unidad rústica sujeta a la superficie mínima (A), (b) la parte de la superficie total de la unidad sujeta a la superficie mínima (B), (c) la parte de la superficie total de la unidad sujeta a la superficie mínima (C) y así sucesivamente hasta agotar la superficie total de la unidad rústica.

En todo caso se aplicarán las siguientes reglas:

a) Cuando la parte de la superficie de la unidad rústica correspondiente esté incluida en zona en la que esté prohibido o no esté permitido el uso residencial, el cociente de la correspondiente operación de división será siempre cero.

b) La edificabilidad y la ocupación máxima aplicables serán las obtenidas de la suma de los resultados de la aplicación a todas y cada una de las partes de la unidad rústica sujetas a diferentes prescripciones al respecto. Las restantes determinaciones urbanísticas aplicables serán las que lo sean a los concretos terrenos en que se ubique la edificación.

c) La edificación deberá situarse en los terrenos de la unidad rústica sujetos al régimen urbanístico que implique una menor protección.

### **Cuarta.- Actos de disposición que impliquen parcelación.**

Las fincas registrales situadas en suelo rústico resultantes de actos dispositivos de segregación efectuados o que se efectúen con posterioridad al día 1 de agosto de 1997 únicamente tendrán la consideración de unidades rústicas susceptibles de servir de soporte a actos de edificación o construcción de uso residencial conforme a lo dispuesto en el artículo 31 cuando dichos actos deriven de disposiciones *mortis causa* a favor de herederos o sean precisos para llevar a cabo la partición de bienes por idéntica razón hereditaria y siempre que:

a) Superen la superficie mínima aplicable en consideración a su número, según la siguiente proporción: cuando el acto de disposición haya dado o dé lugar a dos unidades rústicas, la que proceda de entre las prescritas en la letra b) del apartado 1.1 del artículo 31; si ha dado o da lugar a tres, la doble

de la anterior; si ha dado o da lugar a cuatro, la triple de la misma; y así sucesivamente en idéntica progresión.

b) Hayan transcurrido cuando menos veinte años desde la última segregación, cualquiera que sea la causa de ésta, cuando la finca que deba ser objeto de nueva segregación haya resultado de disposiciones *mortis causa* a favor de herederos o de operaciones de partición entre éstos.

Todas las escrituras de segregación comprendidas en el supuesto definido en esta disposición y sus inscripciones registrales deberán hacer mención, en la forma legalmente procedente, de las limitaciones en ella establecidas.

#### **Quinta.- Consideración legal de determinadas operaciones urbanísticas.**

Forman parte del proceso de reparcelación para el cumplimiento de los principios de equitativa distribución de beneficios y cargas y de participación comunitaria en las plusvalías generadas por la acción pública urbanística, por lo que les son, en consecuencia, de aplicación todas cuantas disposiciones sean aplicables a la reparcelación, incluidas, en su caso, las de carácter fiscal que contemple la legislación correspondiente:

a) Las aportaciones de fincas o parcelas originarias sin urbanizar que hagan sus propietarios a los agentes urbanizadores en los términos de esta Ley para el desarrollo de la actividad de ejecución de la ordenación urbanística en el contexto de un sistema de ejecución privada.

b) La obtención, por los referidos propietarios, de solares resultantes de dicha ejecución como consecuencia de las aportaciones realizadas a la misma.

c) La obtención, por la Administración actuante en dicha actividad de ejecución, del suelo o de la cantidad en metálico equivalente a su valor que proceda por las cesiones establecidas en esta Ley o convenidas para su ejecución.

#### **Sexta. La situación legal de fuera de ordenación.**

1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio y los planes urbanísticos que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

2. Las Normas Urbanísticas Generales aprobadas por el Gobierno de las Illes Balears y, en el marco de las mismas, las Instrucciones Insulares de Ordenación Urbanística definirán el contenido de la situación legal a que se refiere el número anterior y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes construcciones o edificaciones e instalaciones. La anterior definición se particularizará para las actuaciones de urbanización y subsiguiente edificación en las unidades resultantes ejecutadas de forma clandestina o ilegal en suelo rústico al margen de la legislación urbanística en vigor con anterioridad a esta Ley o en contradicción con ella, respecto de las que no sea ya legalmente posible, al tiempo de la entrada en vigor de esta Ley, medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden infringido, y que el instrumento de ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico determine como incompatibles con el modelo urbanístico que se adopte.

En defecto de las Normas e Instrucciones previstas en el número anterior se aplicarán a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1ª . Cuando las instalaciones, construcciones y edificaciones sean totalmente o en su mayor parte incompatibles con el planeamiento en vigor:

a) Sólo podrán realizarse, con carácter general, las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la letra siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

b) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación, demolición o desaparición como consecuencia de la gestión de la ejecución del planeamiento, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

En todo caso, se consideran totalmente incompatibles con la nueva ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino, así como las afectadas en cualquier forma por operaciones de reforma o renovación interiores.

2ª . Cuando las instalaciones, construcciones y edificaciones no presenten el grado de incompatibilidad a que se refiere la regla anterior, se podrán autorizar en ellas las obras de mejora o reforma que se determinen en el propio planeamiento en vigor.

3. Hasta tanto se dicten las Normas Urbanísticas Generales a que se refiere el número anterior será aplicable, en todo lo que no contradiga esta Ley, la regulación contenida en la Ley del Parlamento de las Illes Balears 8/1988, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación, como supletoria de la establecida en esta disposición.

### **Séptima. Actualización de la cuantía de las multas.**

1. Se habilita al Gobierno de las Illes Balears para que reglamentariamente actualice la cuantía de las multas previstas en esta Ley.

2. Transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta Ley o de la última actualización reglamentaria conforme a lo previsto en el número anterior, los importes de las multas se entenderán automática y periódicamente actualizados en la cantidad que resulte de la aplicación del índice de precios de la construcción, mientras no se produzca una nueva actualización reglamentaria.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### **Primera.- Disposiciones de inmediata aplicación.**

1. Desde la entrada en vigor de esta Ley serán de aplicación inmediata y directa sus disposiciones relativas a las condiciones y los requisitos de los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, así como a la preceptividad de la calificación urbanística previa de los terrenos correspondientes.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, durante el primer año de vigencia de esta Ley podrán otorgarse licencias:

a) Para la edificación en terrenos en que esté permitida por el planeamiento de ordenación urbanística en vigor, aún cuando dichos terrenos no reúnan las dimensiones y características exigidas para integrar unidades rústicas, siempre que el solicitante acredite fehacientemente la realización efectiva de gastos necesarios para dicho fin edificatorio con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley y la imposibilidad real de conseguir una superficie que cumpla las dimensiones de la unidad rústica mínima.

b) Para la realización de obras de reforma o ampliación en equipamientos colectivos o establecimientos industriales o dedicados a actividades terciarias preexistentes en los que, incumpléndose alguno de los requisitos y condiciones previstos en esta Ley, concurren las siguientes circunstancias:

1º) No ser ya susceptibles de medida de protección o restablecimiento de la legalidad algunas.

2º) No exceder la ampliación prevista de la mitad de la superficie construida existente, salvo previsión ya por la autorización o licencia iniciales de una superficie mayor para ulterior fase del proceso productivo o de la actividad a que el establecimiento esté destinado.

3. Serán regularizables las actuaciones urbanizadoras clandestinas o ilegales ejecutadas en suelo rústico en contradicción o al margen de la legislación urbanística en vigor con anterioridad a la Ley, sobre la base de la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable o, incluso, urbano no consolidado y la aplicación del pertinente régimen urbanístico y la ejecución de las obras oportunas.

En ningún caso la regularización que se lleve a efecto eximirá a los propietarios afectados ni de su obligación de hacer frente a las cargas legales y asumir los gastos de urbanización, ni de la de obtener la preceptiva licencia para la legalización de las edificaciones.

4. Hasta que los planes de ordenación urbanística no se adapten a esta Ley, el régimen urbanístico del subsuelo será el que resulte de la ordenación por ellos establecida.

5. Hasta tanto se dicten las Normas Urbanísticas Generales a que se refiere el apartado 2.1 del número 2 del artículo 63 de esta Ley, para todo lo no previsto en este precepto legal se estará a lo establecido en el anexo del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/78, de 23 de junio, con las adaptaciones a la normativa sectorial que sean pertinentes.

## **Segunda.- Disposiciones de inmediata aplicación sobre régimen urbanístico del suelo y ejecución del planeamiento.**

1. Desde la entrada en vigor de esta Ley serán en todo caso de aplicación íntegra, inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento que esté en vigor y sin perjuicio de la continuación de su vigencia, los Títulos I y IV de esta Ley.

2. A los efectos de lo dispuesto en el número anterior, se aplicarán las siguientes reglas:

1ª . Clasificación del suelo a los efectos de su régimen urbanístico:

a) Tendrá la consideración de suelo urbano consolidado el que cumpla con las condiciones indicadas en el artículo 8.2 de esta Ley, cuente con ordenación detallada que permita la edificación y no requiera la delimitación de unidades de ejecución. El resto del suelo clasificado como urbano a la entrada en vigor de esta Ley tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

Sin perjuicio de la aplicación directa de lo dispuesto en el párrafo anterior, los Municipios deberán redactar una delimitación del suelo urbano consolidado que, tras el trámite de información pública por el plazo de veinte días, deberá ser aprobada por el Consell Insular. Si transcurridos tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley no se hubiera producido aún el anuncio del periodo de información pública aludido, el Consell Insular podrá requerir al Municipio correspondiente para que proceda a dicho anuncio en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin efecto podrá sustituirlo en la formulación y tramitación de la pertinente delimitación.

El acuerdo de aprobación de la delimitación del suelo urbano consolidado será publicado en el Boletín Oficial de las Illes Balears y comunicado a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, junto con un ejemplar del documento.

b) Se considerará suelo urbanizable el suelo clasificado como suelo urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento de ordenación urbanística

c) El suelo clasificado como rústico por los instrumentos de ordenación del territorio y los planes urbanísticos vigentes al tiempo de entrada en vigor de esta Ley continuará teniendo dicha condición.

2ª ) Régimen de la ejecución del planeamiento:

a) Las unidades de ejecución ya delimitadas en el momento de entrada en vigor de esta Ley se equiparan a todos los efectos a las previstas en esta Ley.

b) Los aprovechamientos fijados por el planeamiento de ordenación urbanística vigente al momento de entrada en vigor de esta Ley en términos de aprovechamiento tipo se entenderán establecidos, a todos los efectos, en los de aprovechamiento medio.

## **Tercera. Planes e instrumentos existentes en el momento de entrada en vigor de esta Ley.**

1. Todos los planes urbanísticos y los instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley y que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad

hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.

Los particulares podrán promover Planes Parciales o Especiales de Ordenación de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, los Municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio, previo informe de los Consells Insulars, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido y alcance de dichas adaptaciones.

#### **Cuarta.- Planes e instrumentos en curso de ejecución.**

1. Los planes de ordenación urbanística y restantes instrumentos comprendidos en el número uno de la disposición transitoria anterior que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, estuvieran, además, en situación legal y real de ejecución y así se acredite ante el Municipio dentro de los tres meses siguientes a la entrada en vigor de esta Ley mediante informe técnico protocolizado notarialmente por el promotor o el responsable de la actividad de ejecución, acreditativo de la situación de ésta en cada una de las unidades de ejecución, con precisión de las obras ya realizadas, las que estén en curso y las aún pendientes de realización, podrán continuar ejecutándose conforme a la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana, general y autonómica, vigente en el referido momento hasta la completa materialización de sus previsiones y salvo que se declare el incumplimiento de éstas.

2. Dentro de los dos meses siguientes a la presentación de la documentación a que se refiere el número anterior, el Alcalde, previa comprobación de la realidad y las demás actuaciones que sean procedentes, resolverá tener o no por acreditada la situación de en curso de ejecución, publicará su resolución en el Boletín Oficial de las Illes Balears y la comunicará al Consell Insular. En el caso de no producirse resolución expresa dentro de plazo, se entenderá dicha situación acreditada a todos los efectos y sin necesidad de ulteriores trámites.

La no presentación en plazo de la documentación a que se refiere el párrafo anterior determinará la caducidad del Plan correspondiente por determinación legal a todos los efectos legales y sin necesidad de resolución administrativa alguna.

Los Planes que hayan sido declarados en ejecución por resolución expresa o presunta conforme al párrafo primero podrán continuar ejecutándose, hasta la completa materialización de sus previsiones, dentro de los plazos en ellos establecidos o, en su defecto, de los tres años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley en los términos dispuestos en el número 1.

3. El incumplimiento ulterior de las previsiones de los Planes en situación de ejecución se declarará previo procedimiento en el que se oirá a todos los interesados, cuya resolución determinará la caducidad del Plan correspondiente a los efectos de legitimar la actividad de ejecución.

#### **Quinta. Planes e instrumentos en curso de aprobación en el momento de entrada en vigor de esta Ley.**

1. Los procedimientos relativos a los planes urbanísticos y restantes instrumentos formulados para su desarrollo o ejecución en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, haya recaído ya aprobación inicial, continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias administrativas contenida en la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana, general y autonómica, vigente en el referido momento.

2. Las determinaciones de los planes de ordenación urbanística y restantes instrumentos a que se refiere el número anterior deberán ajustarse plenamente a la presente Ley en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución.

#### **Sexta. Restantes planes e instrumentos.**

Los procedimientos relativos a los planes urbanísticos y restantes instrumentos formulados para su desarrollo o ejecución en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, no hubiera recaído aún el acuerdo a que se refiere el número uno de la disposición transitoria anterior deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescritos en esta Ley.

#### **Séptima. Adaptación de los planes e instrumentos a esta Ley.**

No obstante lo dispuesto en las disposiciones transitorias anteriores, las personas o entidades habilitadas o competentes para formular o, en su caso, ejecutar los planes urbanísticos e instrumentos pertinentes para su desarrollo o ejecución, podrán promover su adaptación a esta Ley desde el momento de entrada en vigor de la misma, con independencia del grado de tramitación o ejecución en que aquéllos se encuentren.

#### **Octava. Conservación de urbanizaciones.**

Las obras y los servicios de urbanización cuya conservación se encuentre encomendada, a la entrada en vigor de esta Ley, a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen, sin que les sea de aplicación lo dispuesto en esta Ley.

#### **Novena. Legislación desplazada y transitoriamente aplicable con carácter supletorio.**

1. La presente Ley desplaza íntegramente la aplicación en el territorio de las Illes Balears de los preceptos vigentes del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como de los Reales Decretos-Leyes 3/1980, de 14 de marzo, sobre promoción del suelo y agilización de la gestión urbanística, y 16/1981, de 16 de octubre, sobre adaptación de los Planes Generales de Ordenación.

2. Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera, seguirán aplicándose en el territorio de las Illes Balears, supletoriamente y en lo que sea compatible con la presente Ley, las siguientes disposiciones:

a) El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

b) El Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

c) El Decreto 1006/1966, de 7 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana.

d) El Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los organismos autónomos y las Corporaciones Locales de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo, que resultará igualmente aplicable a la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y los entes públicos de ella dependientes.

## **DISPOSICION DEROGATORIA UNICA**

1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) La Ley del Parlamento de las Illes Balears 8/1988, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación, sin perjuicio de lo determinado en el número 3 de la disposición adicional sexta.

b) La Ley del Parlamento de las Illes Balears 10/1989, de 2 de noviembre, de sustitución del planeamiento urbanístico.

c) La Ley del Parlamento de las Illes Balears 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística.

d) La Ley del Parlamento de las Illes Balears 1/1994, de 23 de marzo, de condiciones para la reconstrucción en suelo urbanizable de edificios e instalaciones afectadas por obras públicas o declaradas de utilidad pública y ejecutadas por el sistema de expropiación forzosa.

e) La Ley del Parlamento de las Illes Balears 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico.

2. Se derogan igualmente cuantas otras disposiciones de rango legal o reglamentario se opongan o contradigan en cualquier otra forma lo dispuesto en esta Ley.

## **DISPOSICIONES FINALES**

### **Primera.- Desarrollo reglamentario.**

Se autoriza al Gobierno de las Illes Balears a dictar cuantas normas reglamentarias sean precisas para la plena efectividad de esta Ley.

### **Segunda.- Entrada en vigor.**

La presente Ley entrará en vigor a los veinte días de su íntegra publicación oficial.