LLEI 12/2017, DE 29 DE DESEMBRE, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS[1]

(BOIB núm. 160 Ext., de 29 de desembre de 2017)

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

[1] Aquesta Llei s'ha vist afectada per les disposicions següents: Llei 6/2018, de 22 de juny, per la qual es modifiquen diverses normes de l'ordenament jurídic de les Illes Balears en matèria de turisme, de funció pública, pressupostària, de personal, d'urbanisme, d'ordenació farmacèutica, de transports, de residus i de règim local, i s'autoritza el Govern de les Illes Balears per aprovar determinats textos refosos (BOIB núm. 78, de 26 de juny de 2018); Decret llei 8/2020, de 13 de maig, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19 (BOIB núm. 84, de 15 de maig de 2020); Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB núm. 150, de 29 d'agost de 2020); Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19 (BOIB núm. 180, de 20 d'octubre de 2020); Decret llei 10/2022, de 27 de desembre de mesures urgents en matèria urbanística (BOIB núm. 169, de 29 de desembre de 2022); Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge (BOIB núm. 135, de 3 d'octubre de 2023); Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge (BOIB núm. 61, de 9 de maig de 2024); Decret llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears (BOIB ext. núm. 71, de 28 de maig de 2024); Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears (BOIB ext. núm. 162, de 13 de desembre de 2024); Decret llei 5/2024, de 13 de desembre, pel qual es modifiquen diverses normes de l'ordenament jurídic de les Illes Balears en matèria d'espais naturals, foment, agricultura, educació, ocupació pública, turisme, urbanisme i habitatge (BOIB ext. núm. 163, de 13 de desembre de 2024); Decret llei 6/2024, de 13 de desembre, de mesures urgents per a la protecció de les persones i béns en les zones inundables de la comunitat autònoma de les Illes Balears (BOIB ext. núm. 163, de 13 de desembre de 2024); Decret llei 3/2025, de 14 de març, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl mitjançant projectes residencials estratègics en el municipi de Palma (BOIB núm. 33, de 15 de març de 2025); Llei 4/2025, de 18 de juliol, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl mitjançant projectes residencials estratègics a les Illes Balears (BOIB núm. 97, de 24 de juliol de 2025), i Llei 4/2026, d'11 de juny, de mesures urgents per accelerar projectes estratègics que contribueixin a la transformació econòmica de les Illes Balears i altres mesures de simplificació i racionalització administratives (BOIB núm. 74, de 13 de juny de 2026).

Cal tenir en compte els acords següents: Acord del Consell de Govern de 12 de juliol de 2024 de no aplicació de la disposició addicional vintena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears al Parc Balear d'Innovació i Tecnologia (ParcBit) (BOIB núm. 92, de 13 de juliol de 2024); Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació Administració General de l'Estat – Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 146, de 22 de novembre de 2018), i Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació Administració General de l'Estat - Comunitat Autònoma de les Illes Balears en relació amb la Llei de les Illes Balears 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge (BOIB núm. 17, de 6 de febrer de 2025).

Per altra banda, aquesta Llei es troba inclosa en l'annex 1 de la Llei 5/2015, de 23 de març, de racionalització i simplificació de l'ordenament legal i reglamentari de la comunitat autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 44, de 28 de març de 2015), la qual en l'art. 2 estableix que «S'autoritza el Govern perquè, abans del dia 31 de desembre de 2019, aprovi els textos refosos de les normes legals que s'indiquen a l'annex 1, d'acord amb l'article 37 de la Llei 4/2001, de 14 de març, del Govern de les Illes Balears.

Aquesta autorització inclou la possibilitat de regularitzar, aclarir i harmonitzar els textos legals que s'han de refondre.»

I

La Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOUS) va establir per primera vegada una regulació general de l'activitat urbanística en la comunitat autònoma de les Illes Balears. Per la seva finalitat codificadora d'una normativa fins llavors fragmentària i dispersa, la llei esmentada va fer una passa important en l'evolució de la legislació urbanística en la nostra comunitat. No obstant això, va deixar fora del seu àmbit la regulació del sòl rústic, la qual cosa suposava la renúncia a una regulació unitària de les tres classes de sòl, que ha de ser un objectiu bàsic de tota llei urbanística. Per això, aquesta llei incorpora tant el règim urbanístic del sòl rústic, com els aspectes de planejament i gestió relatius a aquesta classe de sòl, sense entrar en els detalls, ara prevists en lleis urbanístiques sectorials, que són més propis del desplegament reglamentari. La seva denominació, Llei d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), pretén reflectir el propòsit de regular integralment aquesta activitat. Com a llei tècnica aprofundeix en múltiples conceptes en els tres grans eixos del planejament, la gestió i la disciplina, la qual cosa facilitarà la seva utilització pels diversos agents que intervenguin en l'àmbit urbanístic.

L'aprovació del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística, que dóna compliment a un dels objectius de fer front a la desregulació duta a terme la legislatura passada en aquest àmbit, va permetre assumir el compromís de revisar en profunditat la Llei del sòl sense requisits peremptoris, però amb un termini màxim de dos anys per a la seva aprovació. Partint d'una premissa de consens màxim en la seva elaboració, amb la finalitat última de fer d'aquesta llei bàsica una llei perdurable, es varen establir vuit meses tècniques de treball, organitzades al voltant dels títols habituals de les diferents lleis de sòl autonòmiques, amb la participació de més de 60 tècnics i professionals de tots els camps de temàtica urbanística i territorial de les diferents administracions, autonòmica, insular i local, entitats, organitzacions, associacions i col·legis professionals. Aquestes meses es varen desenvolupar al llarg de vuit mesos de l'any passat i, paral·lelament, es varen desenvolupar unes jornades obertes a tot el món urbanístic sobre diferents temàtiques específiques amb l'objectiu que professionals de reconegut prestigi poguessin incidir en aquestes matèries. La redacció final de l'avantprojecte de la llei s'ha duit a terme amb la participació i l'acord de representants tècnics i jurídics de tots els consells insulars, donada la seva responsabilitat en el camp urbanístic en el marc competencial actual.

Quan s'emprèn la reforma d'una llei, la decisió entre modificar l'existent o tramitar una llei nova ha d'adoptar-se seguint les recomanacions de tècnica legislativa. En la nostra comunitat, les Directrius sobre la forma i l'estructura dels avantprojectes, aprovades pel Consell de Govern de les Illes Balears el 29 de desembre de 2000, es decanten rotundament per l'opció de dictar una llei "completament nova", en el cas de modificacions extenses o reiterades, mentre que la tècnica de la modificació s'ha d'utilitzar per donar una nova redacció a parts de la llei anterior, afegir disposicions noves, suprimir part de les existents i prorrogar o suspendre la vigència d'unes altres. El mateix criteri s'aplica en l'àmbit estatal, segons les Directrius de tècnica normativa aprovades per l'Acord del Consell de Ministres de 22 de juliol de 2005. En el nostre cas, l'entitat de les modificacions que s'introdueixen en el sistema de planejament, la novetat de nombrosos preceptes en matèria de gestió urbanística i la nova estructura de la regulació de l'edificació i la disciplina urbanística, unides a la incorporació

d'importants preceptes substantius de nou encuny, recolzen, sens dubte, l'opció per l'aprovació d'una llei nova, sens perjudici que s'hi mantenguin tots els preceptes de l'anterior que no s'ha considerat necessari modificar.

La LOUS configura l'activitat urbanística com a funció pública, d'acord amb un principi tradicional en l'ordenament urbanístic espanyol, però insereix la seva regulació en el "bloc normatiu ambiental", constituït pels drets a gaudir d'un medi ambient adequat, d'un habitatge digne i del patrimoni històric, cultural i artístic. El bloc normatiu ambiental, presidit pel principi de desenvolupament sostenible, ha de constituir l'eix estructural de la política territorial i ha d'informar la resta de polítiques públiques que incideixin en l'ús del territori o d'altres recursos naturals. L'articulat de la LOUS reflecteix aquest plantejament, en clara sintonia amb el canvi de rumb cap a un urbanisme sostenible que va propiciar la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, i la consegüent orientació de les polítiques públiques cap a la rehabilitació dels teixits urbans existents. El canvi d'orientació es va accentuar amb la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, que va aportar instruments jurídics rellevants per a l'execució de les actuacions sobre el medi urbà, però la regulació detallada de la qual correspon als legisladors autonòmics. La LOUS, encara que va tenir en compte les innovacions introduïdes per la legislació estatal, no les va desenvolupar suficientment per garantir-ne l'aplicació sense el risc d'incertesa i, per tant, sense menyscapte de la seguretat jurídica. Omplir aquest buit és un dels objectius bàsics d'aquesta llei, però no és l'únic, perquè s'hi introdueixen novetats importants en els tres grans eixos tradicionals de la regulació urbanística: règim del sòl i planejament, gestió i disciplina urbanística.

II

En matèria de planejament, la LOUS continua ancorada en la concepció del pla general com un instrument omnicomprensiu, que conté l'ordenació detallada en sòl urbà i l'elaboració del qual és un procés molt complex i dilatat, el mateix que la seva revisió. Des del punt de vista procedimental, la complexitat s'ha accentuat per la proliferació imparable d'informes preceptius i en alguns casos vinculants, imposats per la legislació sectorial estatal i autonòmica (carreteres, costes, ports, aeroports, mobilitat, paisatge, patrimoni historicoarquitectònic i arqueològic, accessibilitat, sostenibilitat i, sobretot, l'avaluació ambiental estratègica). Gairebé totes les lleis sectorials, conscients de la importància del planejament general municipal com a instrument d'ordenació integral, pretenen que els seus requeriments tenguin el seu reflex en aquell i, per garantir que així sigui, atribueixen a l'organisme encarregat de la seva aplicació el control del pla urbanístic a través del seu informe. Si bé és cert que aquests informes compleixen una funció coordinadora, no és menys cert que multipliquen les dificultats dels processos de tramitació del planejament.

A la gran complexitat en la formulació cal afegir la creixent sensibilitat social per causa de l'atribució de plusvàlues diferenciades als diferents sòls ordenats pel pla, la qual cosa provoca en els períodes d'informació pública bel·ligerants demandes ciutadanes derivades de presumptes greuges comparatius. De fet, la major part de les al·legacions que es presenten en aquest tràmit correspon a les persones propietàries del sòl, en defensa dels seus interessos respectius, mentre que són molt poques les que es formulen per les institucions públiques en defensa dels interessos generals que representen. Com a conseqüència, els ajuntaments fugen dels processos de revisió,

que solen durar com a mínim vuit anys —és a dir, més de dues legislatures— i opten de forma generalitzada per la via de les modificacions puntuals continuades, que acaben per desfigurar la coherència del pla original i generen situacions diferenciades en el tractament de les determinacions juridicourbanístiques (en particular, les modificacions que comporten reclassificacions o requalificacions puntuals de sòl), la qual cosa aviva la impressió de greuge comparatiu i accentua la inseguretat jurídica davant l'eventualitat, gens remota, que els òrgans judicials anul·lin aquestes modificacions per considerar-les revisions encobertes o, senzillament, mancades de fonament.

Per corregir mentre sigui possible la situació descrita, aquesta llei, partint de la distinció ja existent entre determinacions d'ordenació estructural i d'ordenació detallada, distingeix dos instruments d'ordenació, un (el pla general) per a les determinacions estructurals i un altre (el pla d'ordenació detallada) per al detall i desenvolupament de les primeres. Amb això, a més d'alleugerir el contingut del pla general, i centrar-lo en la definició del model territorial, s'aclareix també la delimitació de competències entre ajuntaments de població superior als 10.000 habitants i consells insulars en els processos d'aprovació del planejament: aquests han de controlar l'ordenació estructural (determinacions d'àmbit supramunicipal-territorial), mentre que l'ordenació detallada (determinacions d'àmbit municipal, fonamentalment urbana) es reserva a l'autonomia municipal.

La nova regulació del sistema de planejament municipal ofereix avantatges importants. Quant al pla general, se'n simplifica la documentació (memòria general, normes urbanístiques globals i plànols únicament de gran escala) i es facilita la comprensió del model d'ordenació plantejat, en establir només les determinacions estructurals. Això pot contribuir a fomentar la presentació d'al·legacions més centrades en l'interès general, al mateix temps que desactiva la de persones propietàries concretes en demanda de majors plusvàlues derivades de la classificació i la qualificació dels seus sòls. Per la seva banda, els plans d'ordenació detallada podran formular-se amb gran flexibilitat, bé incloent tota l'ordenació detallada corresponent a les tres classes de sòl, o bé tramitant diversos plans independents, però coordinats entre si, en funció de les demandes socioeconòmiques i urbanístiques i de criteris d'oportunitat política. Es podran elaborar per a àmbits molt concrets, com el centre històric, la regulació dels eixamples, el desenvolupament d'un sector residencial o turístic, etc., i podran modificar-se amb facilitat, ja que no caldrà alterar el pla general.

III

En matèria de gestió urbanística, la LOUS era certament parca en les seves previsions. Regulava els clàssics sistemes d'actuació (compensació, cooperació i expropiació), i configura els dos primers com a modalitats de la reparcel·lació, i alguns procediments (molt limitats) destinats a l'edificació i la rehabilitació edificatòria sobre la base del deure d'edificar i conservar les edificacions, però sense aprofundir en el seu desenvolupament ni incorporar algunes tècniques rellevants ja previstes en altres legislacions autonòmiques. Hi havia, doncs, un buit significatiu per l'absència de les novetats instrumentals derivades de la legislació estatal recent, sobretot les que afecten la intervenció a la ciutat consolidada. L'aprovació de la LOUS va ser posterior al text refós de la Llei de sòl estatal 2/2008, de 20 de juny, i a la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, però, segurament, durant el

procés d'elaboració i tramitació de la llei autonòmica eren unes altres les principals preocupacions, per la qual cosa en el seu articulat només es va fer referència a la legislació estatal, sense desenvolupar-ne les aportacions. Aquesta llei conté aquest desenvolupament normatiu, i l'adapta a les peculiaritats territorials i a l'activitat econòmica i empresarial, pública i privada de les Illes.

En concret, per la seva transcendència, cal destacar les cinc tècniques instrumentals següents que la nova Llei urbanística de les Illes Balears incorpora i desenvolupa: les memòries de viabilitat econòmica, els informes de sostenibilitat econòmica, les actuacions de dotació, els complexos immobiliaris i l'execució substitutòria concertada. A continuació s'expliquen, succintament, les característiques que la nova llei estableix per a cada tècnica:

a) Les memòries de viabilitat econòmica tenen per objecte l'anàlisi de la rendibilitat econòmica de les actuacions urbanístiques d'iniciativa privada que comporten un increment d'aprofitament sobre l'atribuït pel planejament vigent anteriorment; és a dir, els processos de reclassificació o de requalificació de sòl que, en virtut de revisions o modificacions puntuals del planejament, suposen un increment de la plusvàlua. La metodologia consisteix a realitzar un estudi econòmic comparat de costos i ingressos aplicat a les dues situacions, la inicial i la proposta, la qual cosa permetrà desvetllar les plusvàlues que aquests processos generen. Tenint en compte que aquests estudis, amb els seus resultats econòmics, han de sortir a exposició pública, s'aconseguirà una transparència fins ara desconeguda, ja que es podrà contrastar, a la vista de tots, si es produeixen rendibilitats econòmiques molt diferenciades entre sòls localitzats en situacions anàlogues, la qual cosa permetrà determinar, d'una banda, el percentatge de la plusvàlua que ha de correspondre a l'administració actuant i, de l'altra, equilibrar, amb criteris igualitaris, l'atribució dels aprofitaments urbanístics a les diferents persones propietàries del sòl reclassificat o requalificat. Tot això amb el propòsit de dificultar al màxim eventuals processos de corrupció que tan mala reputació han ocasionat a l'urbanisme espanyol.
b) Els informes de sostenibilitat econòmica es dirigeixen a evitar els impactes negatius en les hisendes públiques mitjançant la consecució d'un equilibri en la relació d'ingressos tributaris i de despeses de manteniment ocasionats per la cessió a l'administració dels sòls dotacionals públics i infraestructures que aquella rep en el marc del procés de producció de ciutat. L'objectiu és, d'una banda, impossibilitar la generació de dèficits en la gestió municipal d'aquests sòls públics i, d'una altra, dimensionar racionalment els àmbits d'execució urbanitzadora, en haver d'adequar-los a la capacitat d'absorció pel mercat dels productes immobiliaris que se'n derivin, per evitar l'aparició de "ciutats fantasmes", espais urbanitzats però sense edificació ni habitants.
c) Les actuacions de dotació tenen per objecte garantir el manteniment de l'equilibri entre aprofitament i dotacions públiques en l'evolució del sòl urbà, amb la finalitat d'evitar els anteriors creixements amb dèficits dotacionals que, lamentablement, es venien produint a la ciutat consolidada. En aquest sentit, la tècnica comporta que qualsevol increment d'aprofitament que s'atribueixi a una o diverses parcel·les edificables en el sòl urbà en relació amb l'establert pel planejament anterior, haurà de comportar la previsió d'una reserva de sòls

dotacionals públics que satisfacin les demandes socials derivades dels nous o les noves habitants o persones usuàries generades per aquest increment d'aprofitament, i queden vinculades a la gestió conjunta, tant de les parcel·les edificables com de les dotacionals públiques. Amb això es possibilita l'obtenció gratuïta per l'Administració d'aquests sòls dotacionals públics a la ciutat consolidada, en règim d'equidistribució entre els beneficiats per l'increment d'aprofitament, i s'acaba, d'una vegada per sempre, amb les dramàtiques expropiacions, que tant crebant ocasionen a les sempre febles hisendes locals, com a única possibilitat d'obtenir els sòls dotacionals necessaris per satisfer les demandes de la població a les zones urbanes consolidades.

d) Els complexos immobiliaris permeten la coexistència d'usos de domini públic amb usos de domini privat compatibles amb els anteriors, localitzats en una mateixa edificació. D'aquesta manera es facilita l'obtenció i la disposició de les dotacions públiques (que es poden aconseguir per al domini públic en superfície construïda) i es potencia la sostenibilitat urbana i la mixtura d'usos a la ciutat consolidada, si bé aquesta possibilitat legal ha d'utilitzar-se amb cautela per evitar-ne la desnaturalització i atribuir indegudament usos privats als propis del domini públic.

e) L'execució substitutòria concertada és una tècnica que es dirigeix a l'acord entre propietat immobiliària i empresari-promotor, sempre sotmesa a un control públic estricte. Es pot aplicar a actuacions urbanitzadores de reparcel·lació sistemàtica (desenvolupament de sectors de sòl urbanitzable o unitats d'actuació en sòl urbà) i, també, a actuacions d'edificació en què s'hagin superat els terminis establerts per edificar o rehabilitar. En les primeres, quan la reparcel·lació adopta la modalitat de cooperació, l'administració actuant pot seleccionar, per concurs, un empresari privat (empresari-urbanitzador) que executi la urbanització en nom de l'administració i sota la seva direcció i control, i ha de repercutir els costos de producció sobre les persones propietàries. Aquestes han de rebre, en aquest cas, en la reparcel·lació, la totalitat de les parcel·les edificables que els correspon en proporció als seus drets, i l'empresari-urbanitzador ha de rebre, a canvi, uns honoraris de gestió determinats en el concurs. Una segona modalitat, de gran interès, consisteix que l'empresari-urbanitzador assumeix els costos de producció a canvi de parcel·les edificables de valor equivalent als costos materialitzables en la reparcel·lació, contraprestació que també ha de ser determinada en el concurs. En les actuacions d'edificació, quan s'hagin superat els terminis establerts per edificar o rehabilitar, escau també la selecció d'un operador privat (empresari-edificador o rehabilitador) que sense necessitat de convertir-se en beneficiari privat de la possible expropiació de l'immoble (per incompliment del deure d'edificar/rehabilitar), assumeixi la facultat d'edificar/rehabilitar l'immoble mitjançant la convocatòria d'un concurs públic efectuada per l'administració amb subjecció a un plec de condicions estricte que ha d'establir, almenys, els costos màxims d'edificació-construcció, els preus màxims de venda dels pisos o de les rendes de lloguer, el percentatge d'habitatges protegits i altres extrems necessaris per garantir que l'edificació/rehabilitació s'executa sota la direcció i el control de l'administració; l'actuació s'ha de finançar mitjançant l'assumpció dels costos de producció per l'empresari a canvi de pisos de valor equivalent als

costos, per formalitzar mitjançant el repartiment corresponent de beneficis i càrregues en règim de propietat horitzontal, i s'ha de fixar el percentatge de la contraprestació en el concurs corresponent; fórmula gens allunyada de la pràctica de pagament en obra, tan habitual en el tràfic immobiliari privat, i que ofereix grans avantatges operatius per a la sortida de la crisi i la intervenció sostenible a la ciutat consolidada.

En síntesi, les novetats que s'introdueixen en matèria de gestió urbanística milloren la transparència en els procediments de reclassificació i requalificació de sòl, reforcen la participació pública en la proporció adequada i justa en el repartiment de les plusvàlues generades per l'acció urbanística, fomenten els processos de concertació entre propietaris, empresaris i administració en proporció als drets que cadascun representa i, en definitiva, tracten de garantir un creixement urbà equilibrat dotacionalment i sostenible en termes econòmics, socials i ambientals.

IV

La disciplina urbanística, que sempre ha estat entesa com el conjunt de mesures sancionadores i de restabliment de la legalitat i de la realitat física que s'han d'adoptar davant les infraccions urbanístiques, s'engloba en un títol únic, en contraposició amb la llei precedent, on apareixia dividida en dos.

La deficient sistemàtica i terminologia de la LOUS, que barrejava contínuament conceptes com els de protecció de la legalitat urbanística, restabliment de l'ordre jurídic pertorbat i reposició de la realitat física alterada, obliga a refer tot el contingut d'aquest títol.

S'organitza en cinc grans blocs: la inspecció urbanística, les infraccions urbanístiques, les sancions que corresponen a les infraccions urbanístiques, les llicències incompatibles amb l'ordenació urbanística i els procediments en matèria de disciplina urbanística. Es deixa clar que només hi ha dos procediments davant d'una infracció urbanística: el sancionador i el de restabliment; i que, per tant, el restabliment tant de la legalitat com el de la realitat física alterada formen part d'un únic procediment. En contraposició amb el sistema poc clar de la llei precedent, s'estableix una sanció concreta per a cada infracció.

La demanda de seguretat jurídica de la població i dels operadors urbanístics obliga a regular de forma expressa moltes qüestions que generen conflictivitat en matèria de disciplina urbanística. La nova llei resol, entre d'altres, la inseguretat jurídica de la precedent sobre la relació existent entre els procediments sancionador i de restabliment, així com sobre la infracció urbanística per l'ús del vol dels terrenys sense títol habilitant, un dels grans temes pendents històricament a l'urbanisme de les Illes.

Els consells insulars i les agències i els consorcis supramunicipals passen a assumir totes les competències en sòl rústic protegit de les ANEI, ARIP i APT costaneres, pel seu origen supramunicipal. Es possibilita que els consells insulars i les agències i els consorcis supramunicipals es puguin subrogar en la competència municipal d'execució subsidiària i d'imposició de multes coercitives per a les ordres de demolició dictades pels ajuntaments.

Davant l'evident indisciplina urbanística que es ve produint històricament a les Illes Balears, es fa necessari introduir nombroses mesures que augmentin l'efectivitat de l'Administració, sempre amb ple respecte als drets de defensa dels presumptes infractors. S'introdueix la responsabilitat administrativa per a les autoritats i els càrrecs

públics que, amb coneixement de causa i tenint la possibilitat d'impedir-ho, permeten la indisciplina.

Es regula per primera vegada en la legislació urbanística balear el termini màxim per a l'execució subsidiària de les ordres de demolició. Se simplifica l'execució de les ordres de demolició, de manera que queden exemptes de llicència urbanística prèvia. En el seu lloc, es proposa un senzill sistema similar a la presentació dels projectes d'execució: es presenta el projecte de demolició i, si l'ajuntament no resol en el termini d'un mes, ja s'inicia el termini per executar la demolició.

V

La llei s'estructura en 205 articles, distribuïts en un títol preliminar i vuit títols, setze disposicions addicionals, quinze disposicions transitòries, una disposició derogatòria i tres disposicions finals.

El títol preliminar, "Disposicions generals", es divideix en dos capítols, dedicats, respectivament, als principis generals i les disposicions específiques i a les competències administratives. El seu contingut bàsic, de principis generals de la llei i de competències administratives, molt similars en la majoria de les legislacions autonòmiques, va ser el títol de la LOUS que va aconseguir el major suport unànime parlamentari, per la qual cosa les alteracions han estat mínimes. S'han precisat els criteris d'interpretació de les determinacions dels plans i s'ha fixat un termini màxim per als convenis d'encàrrec de gestió.

El títol I, "Règim urbanístic del sòl", es divideix en tres capítols, que regulen la classificació del sòl, els conceptes generals (serveis urbanístics bàsics, actuacions de transformació i aprofitament urbanístic) i els drets i deures de la propietat, i inclou els relatius al sòl rústic, que no figuraven en la llei anterior.

Se'n canvia completament l'organització, s'estableixen els diferents capítols en funció de cadascun dels tres tipus de sòl, i s'introdueix o innova en cadascun el corresponent al sòl rústic, on es torna a introduir el terme dels nuclis rurals. S'elimina la via de fuita que propiciava la LOUS per a la classificació urbana de sòls de neta gestació il·legal. S'elimina també la incorporació de sòls amb aquesta classificació sense que computin com a creixement. En contraposició al que conté la llei anterior sobre aquest tema, es fa una ordenació jerarquitzada i sistemàtica de les diferents actuacions urbanístiques, tant de transformació urbanística i aïllades, com edificatòries, d'acord amb la legislació estatal, que es poden dur a terme en els diferents tipus de sòl, i s'incideix fonamentalment en les que es desenvolupin en sòl urbà, atès que el present urbanístic de les Illes està en les actuacions sobre la ciutat consolidada i no tant en la producció i utilització de nous sòls. Es recupera el concepte d'aprofitament urbanístic, amb totes les seves modalitats, de llarga tradició al món urbanístic i per tant utilitzat per tots, i s'elimina el terme més ambigu i perifràstic emprat en la llei anterior d'"edificabilitat mitjana ponderada", que figura en la llei estatal per raons competencials. S'introdueix en aquest cas una definició didàctica dels diferents tipus que s'empren, així com dels coeficients de ponderació que intervenen en la seva determinació. S'incideix en la temporalitat i la forma de quantificar aquests coeficients de ponderació, així com en la garantia d'actualitzar els valors de mercat per a la seva determinació mitjançant una societat de taxació reconeguda.

El títol II, "Planejament urbanístic", a causa del canvi de model dels seus instruments més importants (un pla general, dedicat exclusivament a les

determinacions estructurals, i la creació dels plans d'ordenació detallada, en els termes ja explicats), implica la pràctica renovació del seu contingut, encara que manté l'estructura tradicional, que també tenia la llei anterior, de la seva organització en cinc capítols: instruments; formació i aprovació; vigència, modificació i revisió; efectes de l'aprovació i normes d'aplicació directa.

S'estableix un termini per a la revisió de tots els planejaments generals per a la seva adaptació als requisits de la nova llei i s'obliga, així mateix, al fet que es presentin en un únic expedient, per a l'aprovació inicial, tots dos documents, el pla general i el pla o els plans d'ordenació detallada, com a punt de partida a aquest nou model de planejament.

El títol III, "Gestió i execució del planejament", parteix de l'estructura de la llei anterior, però inclou ara un nou capítol sobre els convenis urbanístics, que la LOUS regulava en el seu títol preliminar. Els altres cinc capítols es dediquen, respectivament, a disposicions generals, sistemes d'actuació, reparcel·lació, sistema d'expropiació i ocupació directa. Les novetats més importants, que ja hem ressenyat, es refereixen a les actuacions sobre el medi urbà amb la finalitat de facilitar-ne l'execució.

En el títol IV, "Intervenció al mercat de sòl", no s'introdueixen modificacions. En canvi, són moltes les que s'incorporen en el títol V, "Exercici de les facultats relatives a l'ús i edificació del sòl". Les més importants consisteixen en la regulació del procediment d'execució substitutòria forçosa i concertada mitjançant el concurs per a l'adjudicació de programes de rehabilitació edificatòria, així com, i sobretot, l'addició d'un capítol sobre les actuacions de reforma interior i renovació urbana, amb articles completament nous que regulen amb detall aquestes actuacions. Així mateix, s'han traslladat a aquest capítol dedicat a l'edificació els articles corresponents a usos i obres provisionals, i a edificacions inadequades i fora d'ordenació, la ubicació de la qual en el títol de planejament de la llei anterior no semblava la més adequada.

El títol VI, "Expropiació forçosa per raó d'urbanisme", es divideix ara en quatre capítols, en millora l'estructura, tot destacant la consideració de l'expropiació d'actuacions aïllades, i n'altera substancialment el contingut, excepte en l'últim capítol, on s'introdueix i regula la composició i les funcions de la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears, òrgan que substitueix el Jurat Provincial d'Expropiació.

El contingut del títol VII, "La intervenció preventiva en l'edificació i l'ús del sòl", se segrega del corresponent de la LOUS, dedicat a la disciplina urbanística, per les raons sistemàtiques explicades anteriorment. S'hi manté, en substància, la regulació de la llei precedent, amb algunes modificacions rellevants, com la possibilitat d'una segona pròrroga per a la finalització de les obres i la regulació de la llicència d'ocupació o de primera utilització.

Finalment, el títol VIII, "La disciplina urbanística", s'estructura en cinc capítols: inspecció urbanística, infraccions, sancions, llicències o ordres d'execució incompatibles amb l'ordenació urbanística i els procediments en matèria de disciplina urbanística. Cal destacar la regulació detallada del procediment de restabliment de la legalitat urbanística, la tipificació més precisa de les infraccions i l'atribució de competències per a la seva imposició. Esment especial mereix la tipificació com a infracció de la inactivitat de les autoritats i dels càrrecs públics que no adoptin mesures de reacció davant actuacions il·legals i deixin prescriure les infraccions i les sancions, o caducar els procediments corresponents.

Les disposicions addicionals s'han duplicat respecte de les ja incloses en la llei anterior, entre les quals cal destacar les relatives a la possible reconstrucció d'edificacions demolides en terrenys rústics afectats per l'execució d'una obra pública, i, sobretot, la recuperació d'àmbits territorials municipals que s'havien sostret al dret d'alguns ajuntaments a decidir sobre el seu propi territori, casos com el de la UIB i el Parc Bit a Palma.

Les disposicions transitòries regulen la incidència de la llei sobre els instruments de planejament existents i en tramitació a la seva entrada en vigor, l'aplicació dels preceptes sobre disciplina urbanística, el règim de les construccions, edificacions i instal·lacions sense títol habilitant i el dels terrenys classificats com a urbans, però que estiguin fàcticament en la situació bàsica de sòl rural.

Finalment en la disposició derogatòria, a més de les derogacions provinents de l'acció de la mateixa llei, se n'han agregat unes altres respecte a normes urbanístiques ja caducades o que ja no tenien raó de ser, en una labor de neteja normativa.

TÍTOL PRELIMINAR
DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I
PRINCIPIS GENERALS I FINALITATS ESPECÍFIQUES

Article 1. Objecte de la llei

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

Article 2. Activitat urbanística

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

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

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

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

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

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

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

Article 3. Finalitats i atribucions de l'activitat urbanística

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

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

a) Materialitzar un desenvolupament sostenible i cohesionat de les ciutats i del territori municipal, racionalitzant les previsions de la capacitat de població i prioritzant la compleció, la conservació, la reconversió i la reutilització o la millora dels sòls ja transformats i degradats, així com la compactació urbana i la rehabilitació, en comptes de noves transformacions de sòl, la dispersió de la urbanització i la construcció fora del teixit urbà. En aquest sentit, s'ha d'evitar la creació de nous nuclis de població i s'han de preservar del desenvolupament urbanístic els espais més valuosos i les zones de risc.
b) Assumir i concretar els objectius i principis establerts en la Carta Europea d'Ordenació del Territori.
c) L'eficàcia de les mesures de conservació i millora de la natura, la flora i la fauna i de la protecció del patrimoni cultural i del paisatge.
d) Protegir, de manera adequada al seu caràcter, el medi rural i la preservació dels valors del sòl innecessari o no idoni per atendre les necessitats de transformació urbanística.
e) Dur a terme la prevenció adequada de riscs i perills per a la seguretat i la salut públiques i l'eliminació efectiva de les pertorbacions d'ambdues.
f) Treballar per a la prevenció i la minimització, en la major mesura possible, de la contaminació de l'aire, l'aigua, el sòl i el subsòl.

g) Vincular els usos del sòl a la utilització racional i sostenible dels recursos naturals, tenint en compte la capacitat de creixement insular limitada, l'escassesa de recursos hídrics i la limitació del sòl fèrtil.
h) Subordinar els usos del sòl i de les construccions, sigui quina sigui la titularitat, a l'interès general que defineix aquesta llei i, per derivació, a la planificació urbanística.
i) Delimitar el contingut del dret de propietat del sòl i els usos i les formes d'aprofitament, d'acord amb la seva funció social i d'utilitat pública.
j) Evitar l'especulació del sòl i garantir la disponibilitat de sòl per a usos urbanístics, una previsió de dotacions i equipaments urbans adequada i l'accés a un habitatge digne. El sòl vinculat a ús residencial està al servei de l'efectivitat del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, un domicili lliure d'immissions contaminants i en un entorn segur, saludable i universalment accessible. Així mateix, ha d'afavorir la cohesió social, mitjançant la regulació de l'ús del sòl de forma que es fomenti la convivència equilibrada de grups socials, usos i activitats.
k) Reconèixer i garantir una distribució justa de beneficis i les càrregues que deriven del planejament urbanístic entre els que intervenguin en l'activitat de transformació i edificació del sòl, en proporció a les seves aportacions.
l) Assegurar i fer efectiva una participació adequada de la comunitat en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels organismes públics i, si s'escau, dels particulars, en els termes que estableixen aquesta llei i la legislació estatal que hi sigui aplicable.
m) Atendre el principi d'accessibilitat universal i fomentar la mobilitat sostenible en general, mitjançant la reducció de necessitats de mobilitat, afavorint la mobilitat elèctrica i no motoritzada, així com la implantació de sistemes de transport públic col·lectiu.
n) Tenir en compte en el desenvolupament dels nuclis poblacionals la perspectiva de gènere.
o) Valorar les funcions agràries, ramaderes, forestals, territorials, ecològiques i paisatgístiques de les àrees rurals.
p) Considerar els efectes paisatgístics en tota actuació urbanística.
q) La protecció patrimonial, amb la reutilització dels immobles i espais dels centres històrics i del patrimoni cultural com a estratègia fonamental en la rehabilitació d'aquests elements i el manteniment de l'estructura urbana.
r) Promoure l'eficiència energètica en l'elecció dels emplaçaments i l'ordenació, així com afavorir l'autoconsum energètic i la implantació d'energies renovables.

3. Els poders públics han de promoure les condicions per tal que els drets i deures de la ciutadania establerts en els articles següents siguin reals i efectius, i han d'adoptar les mesures d'ordenació territorial i urbanística que escaiguin per assegurar un resultat equilibrat, que afavoreixin o contenguin, si escau, els processos d'ocupació i transformació del sòl.

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

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

a) La formulació i l'aprovació dels plans i dels instruments d'ordenació urbanística que preveu aquesta llei.
b) L'emplaçament de centres de producció i de residència que distribueixi la població de la millor manera possible.
c) La divisió del territori municipal en àrees de sòl, atenent una organització racional i d'acord amb l'interès general de l'ocupació, segons la classificació determinada en aquesta llei i l'assignació de la qualificació corresponent.
d) L'establiment de zones d'usos diferents segons la densitat de la població que les hagi d'ocupar, determinant els paràmetres urbanístics corresponents amb criteris d'ordenació generals uniformes per a cada classe en tota la zona.
e) La formulació del traçat de les vies públiques i les infraestructures de comunicació.
f) L'establiment d'espais lliures per a parcs i jardins públics en la proporció adequada a les necessitats col·lectives.
g) L'emplaçament i la definició de les característiques dels centres i els serveis d'interès públic i social, els centres docents i les infraestructures de comunicació, en els termes que, si s'escau, determini la legislació sectorial aplicable.
h) La qualificació de terrenys per destinar-los a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.
i) La determinació de les dimensions i la configuració de les parcel·les edificables, la limitació de les edificacions i de l'ús del sòl, del subsòl i del vol.
j) La definició o l'orientació de la composició arquitectònica de les edificacions i la regulació, en els casos que sigui necessari, de les seves característiques estètiques i constructives.

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

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

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

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

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

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

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

9. Totes les facultats esmentades en els apartats anteriors tenen un caràcter merament enunciatiu. La competència de l'activitat urbanística integra totes les facultats que siguin necessàries per fer-ne efectives les finalitats, i s'han d'exercir d'acord amb aquesta llei i la resta de legislació que hi sigui aplicable.

Article 4. Direcció i control de l'activitat urbanística

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

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

Article 5. Exercici del dret de propietat

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

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

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

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

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

Article 7. Integració de l'ordenació i del planejament

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

Article 8. Instruments de planejament i legislació sectorial

1. Els instruments d'ordenació urbanística han de tenir en compte les determinacions que s'estableixen en la legislació sectorial que fixin deures concrets de regulació del sector corresponent en aquests instruments.

2. Correspon als organismes que tenen la competència sectorial respectiva vetlar per l'adequació d'aquests instruments a les determinacions de la legislació sectorial mitjançant l'emissió, si escau, dels informes preceptius, i la resta d'accions i mitjans que estableix la legislació aplicable.

Per complir amb això, aquests organismes han de facilitar a les administracions titulars de les competències de planificació urbanística la informació que necessitin sobre la matèria, han de cooperar-hi i els han de prestar l'assistència activa que puguin demanar.

Article 9. Sistema jeràrquic

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

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

Article 10. Interpretació de les determinacions dels instruments

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

Article 11. Nul·litat de les reserves de dispensació

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

Article 12. Participació ciutadana i accés a la informació

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

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

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

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

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

A aquest efecte, els ajuntaments tenen els deures següents:

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

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

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

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

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

Article 13. Iniciativa privada de l'activitat urbanística

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

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

Article 14. Acció pública

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

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

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

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

CAPÍTOL II
COMPETÈNCIES ADMINISTRATIVES

Article 15. Exercici de les competències en matèria urbanística

1. L'exercici de les competències urbanístiques definides en aquesta llei correspon a les illes i als municipis, sens perjudici de les competències que es puguin atribuir en

aquesta matèria a altres ens locals o a les entitats urbanístiques especials que es constitueixin.

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

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

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

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

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

Les delegacions de competències i encàrrecs de gestió s'han de formalitzar conforme al que estableix la legislació administrativa general. Quan s'hagin de formalitzar per conveni, la durada d'aquest no pot excedir els vint anys.

Article 16. Règim de les relacions interadministratives

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

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

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

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

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

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

TÍTOL I
RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Article 18. Classes de sòl

El pla general, d'acord amb els criteris que determinen els articles 19 a 21 d'aquesta llei, classifica la totalitat del territori del terme municipal en totes o alguna de les classificacions de sòl següents: urbà, urbanitzable i rústic.

Article 19. El sòl urbà

1. Constitueixen el sòl urbà:

a) Els terrenys que el planejament urbanístic general inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè han estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà i disposen de tots els serveis urbanístics bàsics.

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

2. La classificació com a urbans dels terrenys s'ha de mantenir al marge que siguin objecte d'actuacions urbanístiques, excepte quan aquestes actuacions impliquin la transformació d'espais degradats o urbanitzats per al seu retorn a l'estat natural. Aquestes actuacions s'han de regular en el pla general justificant la procedència de la desclassificació dels sòls corresponents.

Article 20. El sòl urbanitzable[2]

1. Constitueixen el sòl urbanitzable els terrenys que el planejament urbanístic general municipal, d'acord amb les determinacions i els límits del pla territorial insular corresponent, classifiqui així perquè els considera adequats per garantir el creixement i les necessitats de la població i de l'activitat econòmica.

[2] Article modificat per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

2. El planejament urbanístic general municipal no pot delimitar nous sectors de sòl urbanitzable de tipus residencial, turístic o mixt quan es doni una de les circumstàncies següents:

a) Les necessitats reals del nucli poden ser resoltes mitjançant actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana, que sempre han de ser prioritàries davant els nous creixements. A aquest efecte, s'entén que es dóna aquesta circumstància quan:
   — El nucli urbà disposa de més d'un 15% de sòl vacant. S'entén per sòl vacant les parcel·les de sòl urbà d'ús no dotacional que, sent aptes per a l'edificació, no estan edificades. Per fer aquest còmput, se n'han d'excloure les parcel·les de superfície igual o inferior a 500 m^2 i les parcel·les qualificades com de protecció oficial de promoció pública.
   — El nucli disposa de superfície equivalent al nou creixement pretès a sòl de desenvolupament urbà sotmès a actuacions de transformació urbanística. S'entén que el nucli disposa de sòl equivalent quan el total de superfície d'àmbits de transformació urbanística delimitats a sòl urbà i urbanitzable no executats i amb terminis vençuts és igual o superior a les necessitats de creixement, indistintament de l'ús global de cada àmbit.
   Excepcionalment, es pot justificar la incompatibilitat de l'ús que s'ha d'implantar al sòl de desenvolupament urbà existent en els casos següents:
      1r. Quan l'ús predominant que s'ha d'implantar és residencial i el sòl equivalent es correspon amb un sòl d'ús industrial discontinu amb el sòl urbà del nucli.
      2n. Quan l'ús predominant que s'ha d'implantar, per compliment de la normativa sectorial corresponent, és incompatible amb els sòls urbans existents i els usos confrontants.
      3r. Quan l'ús que s'ha d'implantar és residencial destinat íntegrament a habitatges protegits de promoció pública o privada.

b) [3]Se situïn dins de la delimitació de les zones de flux preferent o de la resta de zones inundables que resulti dels estudis hidrològics o hidràulics aprovats o validats per l'Administració hidràulica, d'acord amb el procediment que estableix l'article 17 de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, o, mentre aquests estudis no produeixin efectes, dins les àrees de prevenció de risc d'inundació delimitades en els instruments d'ordenació territorial i urbanística.
   Excepcionalment, en una zona inundable que no constitueixi una zona de flux preferent s'admetrà la ubicació de terrenys destinats a serveis, equipaments o infraestructures del sector urbanitzable sempre que no tenguin la consideració de sensibles o essencials, d'acord amb l'apartat 1.b) de l'article 14 bis del Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 de abril, i amb les condicions que s'estableixen en l'article 14 bis esmentat.

3. En el cas de municipis amb més del 90% de sòl rústic protegit de les categories definides en la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, els nous sectors urbanitzables de

[3] Lletra modificada pel DL 6/2024, de 13 de desembre, esmentat en la nota 1.

tipus no residencial, turístic o mixt, es poden classificar de forma no contínua amb el sòl urbà existent i es poden delimitar en terrenys de sòl rústic protegit amb categoria d'àrea rural d'interès paisatgístic que no tenguin la qualificació d'ARIP boscosa, si es donen les circumstàncies següents:

- Que no es disposi de sòl rústic amb la categoria d'àrea de transició al voltant del nucli urbà devora el qual es pretengui delimitar el nou sector urbanitzable.
- Que el sòl urbà del nucli no sigui àrea d'assentament en paisatge d'interès.

4. Els nous sectors urbanitzables de tipus no residencial, turístic o mixt es poden situar en una zona inundable que no constitueixi una zona de flux preferent si es destinen a infraestructures hidràuliques o a altres infraestructures o equipaments promoguts, finançats o desenvolupats per administracions públiques que no tenguin la consideració de sensibles o essencials, d'acord amb l'apartat 1.b) de l'article 14 bis del Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 de abril, i amb les condicions que s'estableixen en l'article 14 bis esmentat.[4]

Article 21. El sòl rústic

Constitueixen el sòl rústic els terrenys que el planejament urbanístic general preserva dels processos de desenvolupament o transformació urbanística, mitjançant la seva ordenació i la protecció dels elements d'identitat que els caracteritzen en funció dels seus valors agrícoles, forestals, pecuaris, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals, i la seva aportació a la defensa de la fauna, la flora i el manteniment de l'equilibri territorial i ecològic.

També constitueixen sòl rústic els terrenys no classificats expressament com a urbans o urbanitzables pel planejament urbanístic general.

Segons la intensitat de la protecció, el planejament ha de diferenciar en aquesta classe de sòl les qualificacions bàsiques de sòl rústic protegit i sòl rústic comú.

CAPÍTOL II
CONCEPTES GENERALS

Article 22. Serveis urbanístics bàsics

1. Els serveis urbanístics bàsics estan constituïts per les xarxes d'infraestructura següents:

a) Viària, pavimentada degudament amb, si s'escau, voreres encintades, i que tengui un grau de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica.
b) Abastament d'aigua.
c) Subministrament d'energia elèctrica.
d) Enllumenat públic.
e) Sanejament d'aigües residuals.

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

[4] Apartat afegit pel DL 6/2024, de 13 de desembre, esmentat en la nota 1.

Article 23. Actuacions urbanístiques

El planejament pot distingir les actuacions urbanístiques següents:

1. Actuacions edificatòries. Són les que afecten una única parcel·la, localitzada en sòl urbà o rústic, amb alguna de les finalitats següents:
   a) L'edificació, que pot incloure simultàniament i si escau, la compleció d'algun servei urbanístic en els termes establerts en l'article 29.2 d'aquesta llei.
   b) La rehabilitació edificatòria, que pot tenir per objecte:
      i. La recuperació de les condicions de seguretat estructural i de la resta de condicions d'habitabilitat.
      ii. L'optimització de la seva eficiència energètica.
      iii. La satisfacció de l'accessibilitat universal.
      iv. L'adaptació a les condicions de l'entorn i del medi urbà o rural en què s'integra.
   c) La substitució de l'edificació preexistent per obra nova conforme al planejament en vigor en aquest moment, sempre que aquest mantingui l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament anterior.
2. Actuacions de transformació urbanística. Són les que afecten un conjunt de parcel·les, localitzades en sòl urbà o urbanitzable, la finalitat de les quals és transformar l'espai urbanístic preexistent, conforme a les determinacions del nou planejament. Es distingeixen les situacions següents:
   a) Actuació de nova urbanització: és aquella que habilita per a la transformació completa de la seva situació originària rural a la final de sòl urbanitzat. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació és el d'un sector de sòl urbanitzable delimitat en el pla general.
   b) Actuació de renovació urbana: és aquella que habilita per a la transformació completa de la situació del teixit urbà originari i la renovació integral de la seva urbanització, entenent com a tal la que implica la reurbanització general del seu àmbit de sòl amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i complet redisseny i reimplantació dels seus serveis urbanístics. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació és el d'una unitat d'actuació localitzada en sòl urbà delimitada en el pla d'ordenació detallada corresponent.
   c) Actuació de dotació: és aquella que habilita per a l'obtenció en el sòl urbà de parcel·les dotacionals en proporció als increments d'aprofitament que el planejament atribueixi a determinades parcel·les concretes en els termes establerts en el paràgraf següent d'aquest apartat i sempre que no sigui necessària la reforma integral de la urbanització. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació s'ha de delimitar com una unitat d'actuació, contínua o discontínua, en el sòl urbà i que s'ha d'identificar mitjançant el procediment de reparcel·lació voluntària i d'acord amb els criteris establerts en els articles 78.4 i 90, respectivament, d'aquesta llei, en el moment de l'execució del planejament.

      Les parcel·les que conformen aquestes actuacions de dotació han de ser de dos tipus: d'una banda, parcel·les lucratives a les quals el planejament els atribueixi un increment d'aprofitament urbanístic produït per un augment de l'edificabilitat, de la densitat d'habitatges i/o un canvi d'ús global, respecte de l'establert en el planejament anterior; i d'una altra, parcel·les destinades

a dotacions públiques, dimensionades en proporció a l'increment de l'aprofitament esmentat atribuït a les parcel·les lucratives.

d) Actuació de reforma interior: és aquella que habilita per a la modificació, renovació i reurbanització d'un àmbit concret del sòl urbà i que pot contenir al seu torn altres tipus d'actuacions urbanístiques, excepte les de nova urbanització, en els termes establerts en els articles 130 i 131 d'aquesta llei. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació requereix la delimitació geomètrica en el sòl urbà del pla general i l'ordenació detallada s'estableix mitjançant la formulació d'un pla especial de reforma interior.

Quan l'àmbit espacial de la reforma interior abasta, a més de l'objectiu de resoldre l'obsolescència funcional existent, la intervenció en zones de vulnerabilitat social generalitzada, es denomina "actuació de regeneració urbana".

3. Actuacions aïllades: tenen aquesta consideració les actuacions d'execució del planejament que tenguin una finalitat diferent de les esmentades en els apartats anteriors i en particular:
   a) Les d'execució directa de sistemes generals o algun dels seus elements a qualsevol classe de sòl.
   b) Les dirigides a l'obtenció de terrenys destinats a dotacions públiques en sòl urbà que no tenguin la consideració d'actuacions de dotació per no existir un increment de l'aprofitament urbanístic.

   La identificació de l'àmbit d'aquestes actuacions s'estableix en el planejament corresponent.

Article 24. Definició i determinació de l'aprofitament urbanístic objectiu, públic, mitjà i subjectiu d'una actuació

1. L'aprofitament urbanístic, mesurat en unitats d'aprofitament (ua), és el paràmetre que:
   a) Representa el contingut juridicourbanístic atribuït pel planejament a un sòl concret.
   b) Determina el contingut econòmic del dret de propietat.

2. L'aprofitament urbanístic objectiu d'una parcel·la o d'un àmbit espacial d'ordenació concret es determina mitjançant la suma dels productes de les edificabilitats (m de sostre) corresponents a cadascun dels usos detallats dels que siguin susceptibles 2 multiplicada pels coeficients de ponderació (ua/m^2 de sostre) respectius, calculats conforme al que estableix l'apartat 6 d'aquest article.

3. L'aprofitament urbanístic públic és el derivat del deure de participació de la comunitat en les plusvàlues generades pel planejament. Es determina aplicant el percentatge establert per aquesta Llei a l'aprofitament objectiu d'una parcel·la concreta, o del mitjà per al cas d'una actuació de nova urbanització o de renovació urbana.

4. L'aprofitament urbanístic subjectiu és el que correspon a les persones propietàries integrades en l'actuació urbanística, i es determina com el resultant de descomptar de l'aprofitament objectiu o mitjà l'aprofitament públic que correspon a l'administració.

Als efectes del desenvolupament de les actuacions de regeneració urbana establertes a l'article 131 d'aquesta llei, s'entén com a aprofitament urbanístic net el

resultant de descomptar de l'aprofitament urbanístic total l'equivalent al cost de les càrregues i els deures que, si escau, comporta la nova ordenació establerta pel pla especial, i s'ha de justificar en la formulació de la memòria de viabilitat econòmica preceptiva.

5. Per a cada àmbit de les actuacions de nova urbanització en el sòl urbanitzable i de les actuacions de renovació urbana en el sòl urbà, se n'ha de determinar l'aprofitament mitjà (ua/m^2 de sòl), que és el quocient de dividir l'aprofitament objectiu d'aquest àmbit calculat en els termes establerts en el número 2, per la superfície total de l'actuació urbanística (m^2 de sòl), descomptades, si escau, les superfícies corresponents als sòls dotacionals públics preexistents que mantenguin aquesta qualificació pel nou planejament.

6. Els coeficients de ponderació relativa entre usos (ua/m^2 de sostre) es determinen per referència a l'ús característic, que és el que tengui major edificabilitat atribuïda en l'actuació urbanística i al qual se li assigna el valor de la unitat (1 ua/m^2 de sostre). Als usos restants detallats prevists en l'actuació, se'ls assignen valors de comparació amb la unitat, determinats en proporció als diferents valors de repercussió de sòl (€/m^2 de sostre) corresponents a cadascun d'aquests usos, d'acord amb els resultats d'un rigorós estudi de mercat acreditat per un perit taxador expert i de competència reconeguda o per una societat de taxació homologada oficialment.

SECCIÓ 1a
SÒL URBÀ

Article 25. Concepte de solar

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

a) Confrontin amb espai públic.
b) Disposin efectivament, a peu de l'alineació de la façana de la parcel·la confrontant amb l'espai públic, dels serveis urbanístics fixats pel planejament urbanístic i, com a mínim, dels bàsics assenyalats en l'article 22 d'aquesta llei. Quan la parcel·la confronti amb més d'un espai públic, el requisit dels serveis de subministrament i evacuació només s'exigeix a un d'aquests. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal o amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tengui la condició de solar.
c) Tenguin assenyalades les alineacions i les rasants, en el cas que el planejament urbanístic les defineixi.
d) No hagin estat inclosos en un àmbit subjecte a actuacions urbanístiques pendents de desenvolupament.
e) S'hagin cedit, si s'escau, els terrenys exigits pel planejament per destinar-los a espais públics amb vistes a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

2. Tenir la condició de solar és requisit imprescindible perquè es pugui atorgar la llicència d'edificació. No obstant això, excepcionalment i motivadament, es poden autoritzar l'edificació i la urbanització simultànies en els termes que s'estableixin reglamentàriament o, en defecte d'això, en el pla general o en els plans d'ordenació detallada, en els supòsits continguts en les lletres a), b) i d) de l'article 23.2 d'aquesta llei.

SECCIÓ 2a
SÒL RÚSTIC

Article 26. Nuclis rurals

1. Dins la classificació de sòl rústic, s'estableixen com una categoria especial els nuclis rurals, entesos com els assentaments d'edificacions agrupades de caràcter predominantment residencial.

La delimitació dels nuclis rurals, quan no estigui establerta pels instruments d'ordenació territorial, s'ha de fer a partir del traçat d'una línia perimetral que envolti les edificacions que conformen l'assentament en coherència amb la seva parcel·lació, sense que en cap cas no es permeti un creixement perifèric futur.

El planejament general ha de reconèixer, delimitar i ordenar aquests nuclis d'acord amb la classificació següent:

a) Nuclis rurals tradicionals: són aquells assentaments que, en funció de les seves característiques morfològiques, la tipologia de les edificacions i altres circumstàncies que acreditin la vinculació de l'assentament a les activitats tradicionals desenvolupades en el medi físic on s'ubiqui, estan implantats amb anterioritat a la Llei de 12 de maig de 1956 sobre règim del sòl i ordenació urbana.

   Per acreditar l'existència del nucli abans d'aquesta data es poden utilitzar totes les referències documentals, gràfiques, fotogràfiques, legals o literàries de què es disposi.

   La seva ordenació detallada es farà per un pla especial, si no l'ha establert un altre instrument de planejament. Aquesta ordenació, que determinarà les condicions de l'edificació i de les infraestructures de serveis, s'ha de dirigir cap a la compleció de l'assentament.

   Les condicions de l'edificació no poden superar l'edificabilitat mitjana de les edificacions existents ni un nombre de plantes superior a planta baixa i un pis.

b) Nuclis rurals ordinaris: són aquells assentaments reconeguts i delimitats en els instruments d'ordenació territorial o en defecte d'aquests, en els de planejament urbanístic general, anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei, que es regeixen pel que estableixen aquests instruments o, si escau, el planejament especial de desenvolupament.

   En tot cas, les infraestructures de serveis tendran entre els seus objectius la preservació de les condicions mediambientals, i els paràmetres urbanístics de l'edificació no poden superar l'edificabilitat mitjana ni l'alçada mitjana de les edificacions existents ni un nombre de plantes superior a planta baixa i pis.

   Les revisions o modificacions dels plans no poden atribuir en cap cas a aquests nuclis la classificació de sòl urbà.

2. *Suprimit*[5]

[5] Apartat suprimit per la Llei 6/2018, de 22 de juny, esmentada en la nota 1.

CAPÍTOL III
DRETS I DEURES DE LA PROPIETAT

Article 27. Facultats del dret de propietat

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

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

SECCIÓ 1a
DRETS I DEURES DE LES PERSONES PROPIETÀRIES DE SÒL URBÀ

Article 28. Dret d'edificació de les persones propietàries de sòl urbà

1. Les persones propietàries de terrenys en sòl urbà tenen el dret a edificar-hi, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic i mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent, si s'ha assolit la condició de solar de conformitat amb l'article 25 anterior, tret que els terrenys estiguin sotmesos al règim de les actuacions de dotació.

Així mateix, tenen el dret de promoure, quan els terrenys estiguin sotmesos al règim de les actuacions de transformació urbanística, la tramitació dels instruments de planejament, la gestió i l'execució necessàries per poder fer efectiu el dret a edificar, de conformitat amb el que estableix aquesta llei.

2. Si per a l'edificació de sòl urbà fos necessari fer la reparcel·lació del sòl, a àmbits de gestió continus o discontinus, aquesta s'ha d'aprovar, prèviament a l'obtenció de la llicència d'edificació, per un acord que sigui ferm en via administrativa.

3. Les condicions d'edificació que estableixin les llicències municipals es poden fer constar, d'acord amb la legislació hipotecària, en el Registre de la Propietat. Si es transmeten finques en curs d'edificació, les persones compradores han d'assumir el compliment d'aquestes condicions; de la mateixa manera, en les escriptures d'obra nova en construcció, les persones propietàries han d'explicitar l'assumpció d'aquestes condicions o bé acreditar que les han complert en declarar l'obra conclosa.

Article 29. Deures de les persones propietàries de sòl urbà

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

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

En aquests casos, les persones propietàries estan també obligades a cedir, si s'escau i de forma prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a vials. L'ajuntament pot ordenar la cessió dels terrenys i la urbanització de les voravies i la via pública que

corresponguin a la persona propietària en qualsevol moment, així com la seva execució, mitjançant la formulació d'un projecte d'obres ordinàries.

3. Sens perjudici del règim establert en els articles 130 i 131 d'aquesta llei per a les actuacions de reforma interior i de regeneració urbana, quan la compleció, la renovació o la reforma de la urbanització en sòl urbà requereixi actuacions de transformació urbanística, definides en l'article 23.2.b) i c) anterior, s'han de complir els deures següents:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivades de l'ús i de l'edificabilitat atribuïdes pel planejament urbanístic.

b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl reservat per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit corresponent a les actuacions assenyalades en el primer paràgraf d'aquest punt 3, continu o discontinu, en què siguin compresos els terrenys.

   En concret, els sòls dotacionals de cessió corresponents a les actuacions assenyalades s'han de quantificar en funció dels resultats de la memòria de viabilitat econòmica de l'actuació i, si escau, de l'informe de sostenibilitat econòmica, així com d'una anàlisi rigorosa de compacitat del sòl urbà preexistent. Per això s'ha d'adoptar com a àmbit de referència espacial el determinat per usos i tipologies homogènies que permeten conformar zones d'aplicació d'unes ordenances concretes en què s'integren els sòls objecte de l'actuació.

   Finalment, de manera justificada s'ha d'adoptar la superfície dotacional corresponent, que ha de disposar, com a mínim, de la ràtio dotacional existent en aquesta zona i, com a màxim, de l'estàndard establert per als sectors de sòl urbanitzable en l'article 43.4 d'aquesta llei. No obstant això, en aquells àmbits espacials de sòl urbà en els quals la ràtio dotacional existent superi el 40% de la mitjana resultant per a tot el sòl urbà, així com també el 40% dels estàndards establerts per al sòl urbanitzable, el planejament general o parcial podrà establir la no-exigència de la cessió de sòl dotacional derivada de l'increment d'aprofitament atribuït a l'actuació.

c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que el pla general hagi inclòs en l'àmbit corresponent a les actuacions assenyalades en el primer paràgraf d'aquest punt 3, continu o discontinu, al qual pertanyen els terrenys, o els hi adscrigui en el cas de les actuacions de renovació urbana.

d) Cedir el sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic que comporten les diferents actuacions assenyalades en el primer paràgraf d'aquest punt 3.

   En tot cas, en les actuacions de dotació, les persones propietàries de les parcel·les edificables sotmeses a aquest règim han de cedir aquest percentatge només sobre l'increment de l'aprofitament establert pel nou pla respecte de l'atribuït pel planejament anterior.

   No obstant l'anterior i justificat sobre la base del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, el planejament urbanístic pot reduir fins al 5% aquest percentatge quan siguin actuacions de transformació urbanística vinculades a actuacions de rehabilitació o de renovació urbana amb un excés de càrregues

respecte de la mitjana d'actuacions de transformació del municipi, o quan l'àmbit es destini predominantment a dotacions públiques.

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

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

Quan es tracti d'actuacions de renovació urbana, ha de costejar també les obres d'ampliació i reforçament dels sistemes generals exteriors que, si s'escau, fossin necessàries, en els termes fixats en l'article 30.2.c) d'aquesta llei.

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

g) Executar, en els terminis que estableixi el planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit que els correspongui. En cas que no s'hagin determinat aquests terminis al planejament, els mateixos seran de dos anys com a màxim per iniciar les obres i de quatre i mig com a màxim per finalitzar-les.

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

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

4. Excepte quan es pugui complir amb sòl destinat a habitatge protegit en virtut de la reserva obligatòria corresponent, el compliment del deure de cessió regulat a la lletra d) de l'apartat 3 anterior pot efectuar-se mitjançant les formes alternatives que reglamentàriament estableixi el consell insular corresponent i, en tot cas, mitjançant la seva compensació en metàl·lic de valor equivalent i determinada en aplicació de la legislació estatal de sòl, compensació que s'ha de destinar a obtenir els sòls amb destinació d'habitatge protegit, o a costejar la part de finançament públic que s'hagués previst en l'actuació de transformació urbanística o bé a integrar-se en el patrimoni públic de sòl, i es destinaria preferentment a actuacions de transformació urbanística en sòl urbà.

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

a) Per l'entrega de superfície edificada o edificabilitat no lucrativa de valor equivalent, materialitzada, en règim de complex immobiliari dins el mateix edifici, en els termes prevists en la legislació estatal de sòl.

b) Per la seva compensació en metàl·lic, que s'ha de destinar o bé a obtenir els sòls dotacionals l'obtenció dels quals no es materialitza en el moment de l'aprovació de l'actuació, o bé a costejar la part de finançament públic que hagués previst

l'actuació o a integrar-se en el patrimoni públic de sòl, i s'ha de destinar de forma preferent a actuacions.

SECCIÓ 2a
DRETS I DEURES DE LES PERSONES PROPIETÀRIES DE SÒL URBANITZABLE

Article 30. Drets i deures de les persones propietàries de sòl urbanitzable

1. Les persones propietàries del sòl classificat com a urbanitzable tenen dret a usar els terrenys de la seva propietat, a gaudir-ne i a disposar-ne de conformitat amb la seva naturalesa rústica. A més, tret dels casos de promoció per part de les administracions públiques, tenen el dret a promoure'n la transformació a través de la formulació del pla parcial, així com la tramitació dels instruments de gestió i execució corresponents, de conformitat amb el que estableix aquesta llei.

2. Les persones propietàries de sòl urbanitzable tenen, a més dels prevists als articles 29.3 i 31.2 d'aquesta llei que siguin propis de la seva classe de sòl, els deures següents:

a) Cedir el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el pla general inclogui o adscrigui en l'àmbit d'actuació de transformació urbanística en què siguin compresos els terrenys, així com el reservat per als sistemes locals en aquest àmbit pel pla corresponent.

b) Cedir el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'aprofitament mitjà corresponent al sector o, si escau, a l'àmbit multisectorial en el qual el planejament l'hagués integrat. De forma justificada, en el resultat de la memòria de viabilitat econòmica, aquest percentatge es pot reduir pel planejament urbanístic fins al 5% quan siguin actuacions amb un excés de càrregues respecte de la mitjana d'actuacions de transformació urbanística del municipi, o quan l'àmbit es destini predominantment a dotacions públiques.
   Així mateix, el planejament urbanístic pot incrementar de manera justificada el percentatge previst anteriorment fins al 20% en aquells casos en què el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superior al de les altres en la mateixa categoria de sòl d'acord amb el resultat de la memòria de viabilitat econòmica.

c) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística de transformació i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que, si escau, siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud d'aquesta actuació, d'acord amb les determinacions del pla general.
   Entre aquestes obres i infraestructures s'entenen incloses, d'acord amb la seva normativa reguladora, les de potabilització, subministrament i depuració d'aigua, així com l'obligació de participar en els costs d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.

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

3. Les persones propietàries de sòl urbanitzable tenen dret a consultar les administracions competents sobre els criteris i les previsions de l'ordenació urbanística, vigent i en tramitació, i sobre les obres que s'han d'executar per assegurar la connexió de la urbanització amb les xarxes generals de serveis i, si s'escau, les d'ampliació i reforçament de les existents i exteriors a l'actuació.

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

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

SECCIÓ 3a
DRETS I DEURES DE LES PERSONES PROPIETÀRIES DE SÒL RÚSTIC

Article 31. Drets i deures de les persones propietàries de sòl rústic

1. Les persones propietàries del sòl classificat com a rústic tenen els drets següents:

a) A realitzar les activitats necessàries per a l'explotació agrícola, forestal, cinegètica i pecuària mitjançant l'ús dels mitjans tècnics i les instal·lacions adequades, d'acord amb la normativa específica, i sense que impliquin, en cap cas, la transformació de la seva condició o característiques essencials.
b) A desenvolupar, de forma limitada a les estrictes necessitats justificades degudament, les activitats d'edificació, construcció o instal·lació per dur a terme les activitats de l'apartat anterior i, excepcionalment, altres usos que s'autoritzin d'acord amb la legislació urbanística.

2. Les persones propietàries del sòl classificat com a rústic tenen els deures següents:

a) De conservar, mantenir i, si escau, reposar el sòl i la vegetació en les condicions necessàries per evitar riscs d'erosió, d'incendi o de pertorbació de la seguretat i de la salut públiques o del medi ambient i de l'equilibri ecològic i paisatgístic.
b) D'abstenir-se d'efectuar qualsevol activitat no controlada que pugui tenir com a efecte la contaminació de la terra, l'aigua o l'aire.
c) D'executar els plans i programes que els resultin de compliment obligat, d'acord amb la legislació reguladora de les activitats.
d) De complir les obligacions i suportar, si s'escau, les càrregues que, per a l'exercici dels drets a què es refereix la lletra b) del punt 1 anterior, s'imposin en virtut d'allò que disposen les lleis.

e) De permetre a les administracions públiques competents, sense dret a indemnització quan no afectin activitats rendibles legalment desenvolupades, la realització de treballs de plantació i conservació de la vegetació dirigits a prevenir l'erosió o els desastres naturals.

3. Les persones propietàries de terrenys qualificats com a sòl rústic protegit, a més de les limitacions al dret de la propietat pròpies dels terrenys assignats al sòl rústic comú, tenen les que es derivin del seu especial règim de protecció.

Article 32. Actes de divisió classificats com a sòl rústic[6]

1. En el sòl rústic només es podran efectuar actes que tenguin per objecte o conseqüència la parcel·lació, la segregació o la divisió de terrenys o finques quan siguin conformes amb la legislació urbanística i la legislació agrària, en funció de l'objecte de l'acte de divisió. Aquests actes estaran subjectes a llicència urbanística municipal.

2. S'exceptuaran de la necessitat d'obtenció de llicència, i se substituiran en aquests supòsits per un certificat d'innecessarietat, els actes de divisió que siguin conseqüència de l'execució de determinacions del planejament o de les infraestructures públiques i d'aquells casos que s'estableixin reglamentàriament.[7]

Article 33. Drets i deures de les persones propietàries de sòl rústic ordenat com a nucli rural

1. Els terrenys que el planejament general inclou i ordena com a nucli rural s'han de destinar als usos característics, complementaris o compatibles amb l'edificació residencial, amb les limitacions establertes per cada un dels tipus de nuclis, tal com s'indica a l'article 26 d'aquesta llei, i amb les necessitats de la població que hi resideix. Les persones propietàries d'aquesta classe de sòl tenen dret d'usar-lo i de dur-hi a terme les actuacions compatibles amb el seu règim propi.

2. A falta de pla d'ordenació detallada o quan aquest no conté l'ordenació completa del règim dels terrenys inclosos en delimitacions de nuclis rurals a què es refereix l'article 26.1 d'aquesta llei, fins que no s'aprovi el planejament especial que els ordeni no s'hi poden autoritzar obres d'implantació de serveis ni d'edificació de nova planta o d'ampliació de les edificacions existents.

3. El planejament ha de concretar el règim de drets i deures de les persones propietàries del sòl, així com les condicions d'ús i d'edificació en els nuclis rurals, i queden prohibides totes les activitats, construccions i usos que desvirtuïn les característiques que han motivat la inclusió dels terrenys en aquesta categoria de sòl.

4. En els àmbits en els quals el planejament prevegi actuacions en els nuclis rurals pel que fa a la implantació o renovació de serveis, en el grau d'exigència que el planejament determina, les persones propietàries de sòl estan obligades igualment a sufragar el seu cost.

[6] Article modificat per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.
[7] Vegeu l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació, esmentat en la nota 1.

TÍTOL II
PLANEJAMENT URBANÍSTIC

CAPÍTOL I
INSTRUMENTS

Article 34. Instruments de planejament

1. Sens perjudici del règim específic previst en l'article 36 bis d'aquesta Llei, l'ordenació urbanística dels municipis es fixa mitjançant dos tipus de plans jerarquitzats: el pla general i els plans d'ordenació detallada.[8]

2. El pla general estableix les determinacions de caràcter estructural definides en l'article 37 d'aquesta llei. L'aprovació del pla general és prèvia i necessària per a l'aprovació dels plans d'ordenació detallada.

3. Els plans d'ordenació detallada estableixen les determinacions de caràcter detallat definides en l'article 42 d'aquesta llei, amb respecte estricte a les determinacions establertes en el pla general al qual es troben vinculats, i es desenvolupen mitjançant els instruments de planejament de desenvolupament següents: plans parcials, plans especials i estudis de detall, així com mitjançant els instruments d'ordenació conformats per les ordenances municipals d'edificació i urbanització.

Els plans parcials i els plans especials també es poden desenvolupar per mitjà d'estudis de detall, quan així ho prevegin.

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

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

Article 35. Pla general

1. Els plans generals, com a instruments d'ordenació integral i de caràcter estructural del seu territori, han de:

a) Comprendre el terme municipal complet.
b) Classificar el sòl en urbà, rústic i, si s'escau, urbanitzable, per a l'establiment del règim jurídic corresponent.
c) Definir els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica, i de l'ordenació estructural establerts a l'article 37 d'aquesta llei.
d) Establir les previsions temporals o prioritats per al seu desenvolupament i execució, i els terminis i les condicions per a la seva revisió.

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

[8] Apartat modificat pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

Article 36. Objecte del pla general

1. En el sòl urbà, el pla general té com a objecte establir l'ordenació estructural, amb la identificació dels elements que hi corresponen establerts en l'article 37 i la definició dels àmbits subjectes a actuacions de transformació urbanística definides en l'article 23, ambdós d'aquesta llei, dels quals han de determinar les característiques estructurals i les seves previsions d'execució.

2. En el sòl urbanitzable, el pla general té com a objecte establir l'ordenació estructural, amb la identificació dels elements que hi corresponen establerts en l'article 37 d'aquesta llei, l'assenyalament de les peces de l'estructura general i orgànica de sistemes generals que s'adscriuen o inclouen en els sectors, i les previsions per formular-los i executar-los.

3. En el sòl rústic, el pla general té com a objecte preservar aquest sòl del procés de desenvolupament urbà amb l'establiment, si escau, de les mesures de protecció corresponents, identificant les dues categories bàsiques de sòl rústic comú i de sòl rústic protegit.

Article 36 bis. El pla general a municipis de fins a 30.000 habitants[9]

1. Els municipis amb una població de fins a 30.000 habitants poden formular i aprovar inicialment i provisionalment un únic pla general que inclogui l'ordenació urbanística tant estructural com detallada en els termes dels apartats següents, sense necessitat de disposar d'un pla d'ordenació detallada.

2. Al sòl urbà i al sòl rústic, el pla general únic estableix les determinacions de caràcter estructural que regula l'article 37 d'aquesta llei per als plans generals i les determinacions que regulen els apartats 1 i 3 de l'article 42 per als plans d'ordenació detallada.

3. Si preveu àmbits de sòl urbanitzable, el pla general únic pot optar bé per establir únicament les determinacions de caràcter estructural que per a aquesta classe de sòl preveu l'article 37 d'aquesta llei, i diferir en aquest cas la regulació detallada al pla parcial de cada sector, bé per incloure-hi acumulativament la regulació urbanística detallada dels sectors que estimi convenient.

4. El pla general a què es refereix aquest article conté les determinacions urbanístiques i està integrat per la documentació que preveuen els articles 34 a 42 d'aquesta llei, amb les modulacions o adaptacions necessàries que derivin del seu objecte i finalitat.

Les regles de formulació, tramitació i aprovació definitiva són les previstes en aquesta llei per als plans generals municipals.

Article 37. Determinacions del pla general

Els plans generals han de contenir les determinacions d'ordenació estructural següents:

a) Classificació del sòl, amb expressió de les superfícies de cada classe, en què s'ha d'especificar:
   i. En sòl urbà, la delimitació, per usos i tipologies homogènies, que permetin conformar zones d'ordenació urbanística per a l'aplicació d'unes ordenances d'edificació en parcel·les, o d'urbanització i edificació en actuacions de

[9] Article afegit pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. Posteriorment, ha estat modificat per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

transformació urbanística de reforma interior o de renovació urbana, per establir en els plans d'ordenació detallada.

ii. En sòl urbanitzable, la delimitació dels sectors i l'establiment dels paràmetres estructurals assenyalats en aquest article per a aquesta classe de sòl.

iii. En sòl rústic, les determinacions establertes en aquest article per a aquesta classe de sòl.

b) Assenyalament dels usos globals majoritaris, residencial, industrial, terciari o turístic, i els índexs d'edificabilitat bruta assignats a cadascuna de les zones d'ordenació delimitades com a actuacions de transformació urbanística en sòl urbà i dels sectors d'urbanitzable.

c) [10]Determinació de la capacitat màxima de població a cada zona d'ordenació en sòl urbà i de cada sector en urbanitzable. En qualsevol cas, en àmbits de sòl urbà consolidat per l'edificació en més del 90% i no subjectes a actuacions de transformació urbanística, la capacitat de població es determina en funció de l'existent i de les previsions demogràfiques en un horitzó mínim de 15 anys.

Per a les zones d'ordenació urbanística delimitades en sòl urbà i per a sectors del sòl urbanitzable d'ús residencial, ha de fixar-se la densitat màxima de població.

De manera degudament motivada, per als nous creixements destinats a ús residencial que s'ubiquin en zones no turístiques de municipis de més de 100.000 habitants, el pla podrà augmentar la densitat global residencial respecte de la fixada als instruments d'ordenació territorial fins a 75 habitatges per hectàrea, sempre que aquest increment es destini a habitatge amb algun tipus de protecció pública.

d) Establiment dels criteris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà de cada àmbit d'actuació de renovació urbana en sòl urbà i en sector de sòl urbanitzable en funció dels índexs d'edificabilitat bruta; de l'adscripció, si escau, de sòls destinats a sistemes generals i dels usos globals assenyalats en els terrenys no destinats a vials, parcs i jardins públics i altres serveis i dotacions d'interès general, homogeneïtzats segons els seus valors relatius, en els termes establerts en l'article 24.5 d'aquesta llei.

En el sòl urbanitzable, els àmbits de repartiment de càrregues i beneficis, o àrees de repartiment, s'han de delimitar preferentment per a cadascun dels sectors, i poden incloure o adscriure en el seu àmbit la superfície de sòls de sistemes generals que es considerin adequats funcionalment i econòmicament, en funció del resultat de la memòria de viabilitat econòmica preceptiva.

e) Criteris i objectius que han de complir els plans especials i plans parcials prevists en el seu desenvolupament.

f) Definició de l'estructura general i orgànica del territori integrada pels sistemes generals viaris i de comunicacions, i els criteris que garanteixin una mobilitat urbana sostenible, així com pels sistemes generals d'espais lliures i zones verdes públiques en una proporció que, amb caràcter general, no ha de ser inferior a 5 m per habitant; i pels sistemes generals 2 d'equipaments i infraestructures en

[10] Lletra modificada per la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.

proporció adequada a la població prevista en el planejament, amb indicació de les zones de protecció corresponents.

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

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

h) Normativa general per a les dues categories bàsiques del sòl rústic i les mesures per a la protecció del medi ambient, la naturalesa i el paisatge, els elements i els conjunts naturals o urbans, de conformitat, si escau, amb la legislació específica que sigui aplicable en cada supòsit.

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

En la determinació del sòl que ha de destinar-se a construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, el pla general ha d'analitzar la demanda social d'aquest tipus d'habitatge i aplicar el criteri de determinació del dret a l'obtenció de l'habitatge per a aquelles famílies que no puguin disposar de més d'un terç de la seva renda familiar en el moment de l'obtenció d'aquest. En qualsevol cas, el pla ha de reservar, com a mínim, el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat residencial prevista en sòl urbanitzable i en el sòl urbà que hagi de sotmetre's a actuacions de renovació urbana i de reforma interior, sempre que, en tots aquests casos, l'ús residencial sigui el predominant.

La localització de les zones de reserva, com a regla general, ha de ser uniforme per a tots els àmbits d'actuació de transformació urbanística prevists en el pla. Si, excepcionalment, es modifica el repartiment uniforme, s'ha de justificar aquesta decisió en la memòria del pla general, o per raó de la incompatibilitat de la tipologia edificatòria prevista amb la construcció d'habitatges protegits, o bé per raó del resultat de la memòria de viabilitat econòmica de l'actuació de transformació urbanística en funció de la seva dimensió. En tot cas, s'ha d'acreditar la no-generació de segregació espacial. Ha de procurar-se sempre la mescla de l'habitatge de protecció pública i el lliure i, si pot ser, fer coexistir tots dos tipus d'habitatge en el territori. En qualsevol cas, el pla general ha de garantir el compliment íntegre de la reserva quant a les actuacions de nova urbanització en sòl urbanitzable en què aquesta reserva els sigui exigible.

Sens perjudici de l'anterior, els ajuntaments poden reduir la reserva d'habitatge sotmesa a algun règim de protecció pública en les actuacions de transformació urbanística que es situïn en una zona turística per a la qual el pla territorial insular determini la seva reordenació, i sempre que es justifiqui en l'anàlisi de demanda social d'aquests habitatges en els termes establerts en aquest apartat i

que la reordenació impliqui una reducció de l'aprofitament urbanístic i de la seva rendibilitat, justificades en el resultat de la memòria de viabilitat econòmica pel que fa a l'escenari existent amb anterioritat.

j) Assenyalament de les circumstàncies en què s'ha de fer la seva revisió, en funció de la població total i el seu índex de creixement, recursos, usos i intensitat d'ocupació i altres elements que varen justificar la classificació del sòl inicialment adoptada.

Article 38. Documentació dels plans generals

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

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

b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori, formalitzats a escala adequada, del traçat dels sistemes generals constitutius de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica i sanejament; i eventualment de gas i telecomunicacions, del sistema general viari i de les zones verdes i espais lliures, així com els corresponents als altres serveis o dotacions que s'estableixin en el pla. Així mateix, s'han d'ubicar i definir els béns immobles integrants del patrimoni públic de sòl.

c) Les normes urbanístiques generals, que estableixen, mitjançant un text articulat, les determinacions de caràcter estructural definides en l'article 37 d'aquesta llei que corresponen, en cada classe i categoria de sòl, a aquest pla. A més de les determinacions referides, les normes urbanístiques contenen, també, les regles bàsiques relatives a l'execució urbanística, a fi de regular, amb caràcter general, els aspectes constructius, tècnics o similars de les actuacions urbanístiques establertes en l'article 23 d'aquesta llei, que han de respectar els plans d'ordenació detallada.

d) Els estudis econòmics consistents en l'estudi economicofinancer, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica, formulats en els termes establerts en l'article 47 d'aquesta llei.

e) La documentació mediambiental que exigeixi la legislació sectorial.

f) *Suprimida*[11]

2. En funció dels informes de sostenibilitat econòmica corresponents a cada actuació de transformació urbanística, el pla general ha de fixar una programació de les actuacions, que s'ha d'actualitzar periòdicament i, com a màxim, cada sis anys, per acord de l'ajuntament, després d'un termini d'un mes d'informació pública mitjançant un anunci al i a l'adreça *Butlletí Oficial de les Illes Balears* corresponent o punt d'accés electrònic. Aquest acord s'ha de publicar al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i a l'adreça o al punt d'accés electrònic, i s'ha de comunicar al consell insular corresponent i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, amb tramesa de la documentació que s'hagi actualitzat.

Article 39. Contingut de la memòria del pla general

1. La memòria informativa i justificativa del pla general ha d'establir les conclusions derivades de la informació urbanística que siguin rellevants per a la fixació de les

[11] Lletra suprimida pel DL 8/2020, de 13 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu també la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.

determinacions de l'ordenació estructural del territori, analitzar les alternatives possibles i justificar el model elegit, així com les disposicions de caràcter general i les disposicions corresponents a les diverses classes de sòl.

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

a) La integració del programa de participació ciutadana que l'ajuntament hagi aplicat durant el procés de formulació i tramitació del pla per garantir l'efectivitat dels drets de participació que reconeix la legislació aplicable.
b) Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, entre les quals s'hauran d'incloure les accions destinades a reduir les necessitats de mobilitat tenint en compte les ubicacions dels centres residencials, comercials i de treball, el foment de la mobilitat no motoritzada, inclosa la implantació de carrils bici, i l'ús i, si escau, la millora de la prestació del servei de transport públic col·lectiu en els termes que prevegi la legislació sectorial i de règim local aplicable. De forma específica, s'han de definir les mesures que s'han d'adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin en el pla.
c) La informació urbanística, juntament amb els estudis complementaris necessaris, que comprèn:
    i. El planejament urbanístic vigent amb anterioritat i el seu estat d'execució en el moment de la seva revisió.
    ii. El planejament d'ordenació territorial i sectorial vigent amb incidència en l'àmbit del pla.
    iii. Les característiques del territori.
    iv. Les característiques de la població assentada sobre el territori. S'ha d'incloure la variable de sexe en les estadístiques, les enquestes i la recollida de dades que es duguin a terme.
    v. La suficiència i la disponibilitat de les xarxes bàsiques municipals existents corresponents als serveis d'aigua, hidrants per a incendi, gas, electricitat, telecomunicacions i sistemes d'evacuació de les aigües residuals o de pluja.
    vi. La suficiència i la disponibilitat de les obres i les infraestructures corresponents als sistemes generals viaris, d'espais lliures i zones verdes o de dotacions programades i la política d'inversions públiques que poden influir en el desenvolupament urbà.
    vii. L'assenyalament dels valors mediambientals, paisatgístics, culturals, agraris o de qualsevol altre tipus existents en l'àmbit del pla.
    viii. Els altres aspectes rellevants que caracteritzin l'àmbit territorial del pla.
d) Els objectius de l'ordenació estructural del pla, l'anàlisi de les diverses alternatives que es preveuen i la justificació i la descripció del model d'ordenació elegit i, concretament, dels aspectes següents:
    i. La classificació del sòl, d'acord amb els criteris que s'estableixen en aquesta llei.
    ii. L'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions de l'estudi ambiental estratègic que integra la documentació del pla, i l'adequació als criteris que fixen els instruments d'ordenació territorial.

iii. L'anàlisi de la previsió d'alteració de l'aprofitament per canvi de l'ús global o de l'edificabilitat bruta aplicada a determinats àmbits situats a qualsevol classe de sòl, en relació amb l'aprofitament atribuït pel planejament anterior.

iv. La diagnosi dels dèficits de les xarxes bàsiques municipals existents corresponents als serveis d'aigua, hidrants per a incendi, gas, electricitat, telecomunicacions i sistemes d'evacuació de les aigües residuals o de pluja, anàlisi dels recursos disponibles, i descripció i justificació de les obres i la procedència dels recursos necessaris per adaptar, ampliar o millorar aquestes xarxes bàsiques.

e) Un resum executiu que delimiti els àmbits o les parcel·les en els quals l'ordenació estructural projectada altera la vigent en els termes establerts en l'apartat iii. de la lletra d) anterior alteració que s'ha de justificar en les memòries de viabilitat , econòmica, s'ha de localitzar en els plànols d'ordenació i de la qual se n'ha de determinar l'abast i, si escau, els àmbits en què se suspenen l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió.

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

Article 40. Plans d'ordenació detallada

1. Els plans d'ordenació detallada, en compliment de les determinacions de caràcter estructural establertes en el pla general que desenvolupen, tenen com a funció:

a) L'establiment i el desenvolupament de les determinacions de caràcter detallat definides en l'article 42 d'aquesta llei.

b) L'establiment de les normes urbanístiques i les ordenances d'edificació detallada mitjançant l'atribució d'usos i d'índexs d'edificabilitat neta corresponents a cadascuna de les parcel·les o els mateixos paràmetres, inclosa l'ordenació detallada de la seva trama urbana en cada àmbit d'actuació de transformació urbanística de reforma interior i renovació urbana previstes en sòl urbà i per a cada sector de sòl urbanitzable, així com les determinacions detallades per a totes les categories en què es divideix el sòl rústic.

2. L'execució de les actuacions urbanístiques establertes en l'article 23 d'aquesta llei i que es trobin previstes en els plans d'ordenació detallada, requereix:

a) L'autorització administrativa preceptiva aplicable a les actuacions edificatòries i aïllades.

b) L'aprovació del planejament més detallat exigible en cada cas, per a les actuacions de transformació urbanística.

3. Els plans d'ordenació detallada es poden formular en un únic document que inclogui totes les determinacions de caràcter detallat definides en l'article 42

d'aquesta llei, o es poden formular en documents separats per a cada classe de sòl, o per sectors, zones o categories, sempre que es garanteixi la coherència global del model territorial establert en el pla general i es mantengui per a la resta de sòls no innovats el règim juridicourbanístic establert en el planejament anterior.

Article 41. Documentació dels plans d'ordenació detallada

Els plans d'ordenació detallada han d'incloure la documentació següent:

a) La memòria informativa i justificativa, tant de l'adequació al pla general que desenvolupen, com de les determinacions d'ordenació detallada que estableixen.

b) Els plànols de l'estat actual i de les afeccions existents sobre el territori, i els plànols d'ordenació detallada, a escala adequada, en els quals s'han d'establir les determinacions gràfiques que siguin necessàries per a un coneixement perfecte de l'ordenació urbana prevista.

c) Les normes urbanístiques i les ordenances generals i particulars d'usos compatibles i prohibits pel que fa al global establert en el pla general i els índexs d'edificabilitat neta aplicables a cadascuna de les parcel·les individuals integrades en les zones d'ordenació del sòl urbà, i a les parcel·les edificables derivades de l'ordenació detallada corresponent a cada àmbit de transformació urbanística en sòl urbà i en cada sector del sòl urbanitzable, complementades amb les corresponents fitxes de planejament i gestió aplicables a cadascuna de les actuacions de transformació urbanística previstes.

   Així mateix, han d'incloure les normes urbanístiques i les ordenances generals i particulars per a totes les categories del sòl rústic.

d) La memòria de viabilitat econòmica per a aquells casos en què s'estableix un increment d'aprofitament sobre el qual s'atribueix pel planejament anterior i l'informe de sostenibilitat econòmica per a aquelles actuacions en què es generen cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques.

e) L'estudi ambiental estratègic en els casos i en els termes previstos a la legislació d'avaluació ambiental.[12]

f) El catàleg d'elements i espais protegits.[13]

Article 42. Determinacions dels plans d'ordenació detallada

Els plans d'ordenació detallada han de contenir les determinacions següents:

1. En el sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat, pel que fa als àmbits definits per usos i tipologies homogènies que permetin conformar zones d'ordenació concretes per a l'aplicació d'ordenació d'edificació:

   a) L'assenyalament de les parcel·les subjectes a actuacions de dotació i a actuacions edificatòries i aïllades, en els termes establerts en l'article 23.3 d'aquesta llei, així com dels àmbits espacials subjectes a actuacions de reforma interior, regeneració i renovació urbanes. La delimitació d'aquests àmbits es pot fer en el mateix pla o diferir-la a un pla especial, i té els efectes prevists en la legislació estatal de sòl. En tot cas, l'instrument que faci

[12] Lletra modificada pel DLEG 1/2020, de 28 d'agost, esmentat en la nota 1.

[13] Lletra afegida pel DL 8/2020, de 13 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu també la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.

aquesta delimitació ha d'incorporar l'avanç de l'equidistribució i, si escau, el pla de reallotjament i de retorn, en els termes prevists en la llei estatal.

Així mateix, en els casos de delimitació d'àmbits subjectes a actuacions que tenguin per objecte restituir els terrenys al seu estat natural es pot traslladar part de l'aprofitament a un altre àmbit de sòl urbà o urbanitzable.

b) La qualificació de la totalitat de terrenys inclosos a les zones d'ordenació, amb la definició dels usos compatibles i prohibits en relació amb el global establert pel pla general i els índexs d'edificabilitat neta aplicables a les parcel·les aïllades integrades a les zones d'ordenació en sòl urbà, o a les urbanitzades derivades de l'ordenació corresponent al desenvolupament dels àmbits sotmesos a actuacions de transformació urbanística en sòl urbà, determinant l'aprofitament urbanístic mitjà en funció dels criteris establerts en l'article 37.d) d'aquesta llei.
c) La definició dels terrenys destinats a espais lliures públics, equipaments i centres de les infraestructures i serveis, en funció de la capacitat potencial del pla i dels estàndards dotacionals prevists en l'article 29 d'aquesta llei.
d) El traçat i les característiques de la xarxa viària i dels espais destinats a aparcament amb assenyalament de la totalitat de les alineacions i rasants, i coordinar-ho funcionalment amb el sistema viari estructural contingut en el pla general.
e) El traçat i les característiques de les xarxes d'abastament d'aigua, sanejament, energia elèctrica i altres serveis prevists, i coordinar-ho funcionalment amb les xarxes bàsiques de serveis estructurals contingudes en el pla general.
f) La reglamentació detallada de l'ús, el volum, l'ocupació màxima, el nombre de plantes per sobre i sota rasant, l'altura màxima de les edificacions, les reculades a límits, les condicions higienicosanitàries dels terrenys i les construccions, així com de les característiques estètiques i tipològiques de les construccions, les edificacions i el seu entorn.
g) Les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables a les construccions o edificacions inadequades al nou planejament, conforme al previst en l'article 129 d'aquesta llei.
h) [14]La qualificació urbanística de sòl pot establir que l'edificació d'ús residencial es destini totalment o parcialment a habitatge amb protecció oficial o altres règims de protecció pública, en actuacions edificatòries de nova planta i reforma integral d'edificacions existents, i s'ha de respectar el règim jurídic dels habitatges preexistents en els casos en què l'enderroc d'un edifici sigui a causa d'una operació de substitució amb reallotjament dels mateixos residents.

   El pla d'ordenació detallat que reguli la possibilitat d'aquestes operacions en sòl urbà s'acompanyarà d'una memòria que garanteixi la seva viabilitat econòmica.

2. En els sectors de sòl urbanitzable:
   a) Les mateixes determinacions de caràcter detallat assenyalades en el número 1 anterior, excepte les que s'estableixen en la lletra a).

[14] Lletra afegida pel DL 8/2020, de 13 de maig, i modificada per la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, ambdós esmentats en la nota 1.

b) L'adscripció dels sistemes generals prevists pel pla general, així com les connexions que, si escau, fossin necessàries per a la funcionalitat correcta de les xarxes d'infraestructures bàsiques municipals.

c) Si el pla d'ordenació detallada estableix l'ordenació detallada d'algun sector o sectors, no és necessària la formulació de pla parcial.

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

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

ii. En la resta de casos, destinar almenys la meitat de la superfície bruta del seu àmbit, amb inclusió, si s'escau, dels sistemes generals adscrits a usos dotacionals, d'infraestructures o terrenys per a patrimoni públic de sòl addicionals als resultants de les determinacions dels articles 29 i 39 d'aquesta llei. Aquestes cessions, obligatòries i gratuïtes, substituiran les que, amb caràcter general, fixa la normativa urbanística per als sòls urbanitzables.

3. En el sòl rústic:

a) Les mesures i condicions necessàries per a la conservació de les característiques pròpies del rústic comú, i per al rústic protegit, la protecció de tots i cadascun dels seus elements naturals rellevants pels valors que s'acreditin, inclosos els ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics la singularitat dels quals n'aconselli la protecció.

b) Les mesures per millorar el desenvolupament de l'activitat agrària, a partir d'una anàlisi de la situació.

c) La prevenció de riscs naturals o tecnològics, inclosos els d'inundació o d'altres accidents greus.

d) Les característiques tipològiques, morfològiques, estètiques i constructives a les quals s'han de subjectar les edificacions que es puguin implantar en aquesta classe de sòl. S'han de definir com a mínim les condicions de volumetria, dimensionat i tractament dels espais buits no ocupats per l'edificació, tractament de façanes i solucions de coberta, així com materials i acabats admesos.

e) La regulació detallada de les condicions i els usos de l'edificació, respectant els límits de la legislació específica.

f) Les condicions de posició i implantació dins de la parcel·la de conformitat amb la legislació específica.

g) La delimitació dels nuclis rurals i l'establiment de l'ordenació detallada i d'altres determinacions en virtut del que regula l'article 26 d'aquesta llei.

4. Amb caràcter general:

a) Les mesures que es considerin adequades per garantir l'accessibilitat universal, d'acord amb el que estableix la legislació específica aplicable.

b) Les mesures i condicions necessàries per a la conservació i la protecció del patrimoni cultural.

Article 43. Plans parcials

1. Els plans parcials tenen per objecte el desplegament del pla d'ordenació detallada i dels criteris que s'estableixen en el pla general i de forma ajustada a les seves determinacions, definir l'ordenació detallada d'un sector de sòl urbanitzable amb el mateix grau de detall que el sòl urbà i l'urbanitzable directament ordenat, determinant l'àmbit o els àmbits de les unitats d'actuació de nova urbanització que, si escau, es prevegin en funció del resultat de l'informe de sostenibilitat econòmica.

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

a) Qualifiquen el sòl.

b) Regulen els usos detallats, tant els que són compatibles com els que estan prohibits, en funció del global establert pel pla general, i els paràmetres de l'edificació mitjançant l'atribució d'índexs d'edificabilitat neta aplicables a cada parcel·la en funció del que correspongui a l'edificabilitat bruta establerta pel pla general, amb la finalitat de permetre l'atorgament de llicències.

c) Assenyalen les alineacions i les rasants.

d) Defineixen els paràmetres bàsics de la parcel·lació i de l'ordenació de volums, mitjançant l'establiment de l'ocupació màxima de parcel·la, nombre màxim de plantes i altures de l'edificació i reculades de límits.

e) Estableixen el sistema d'actuació, les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin modificar-se per part d'una alteració de la programació establerta en el pla general.

f) Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb aquesta llei i el planejament general, i estableixen els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació d'aquests habitatges.

3. Opcionalment, poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques en el cas de persona propietària única o per acord de la totalitat dels propietaris. En aquest cas, el pla parcial ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada àmbit d'actuació de transformació urbanística, i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

4. Les superfícies dels terrenys dotacionals o destinats a aparcament són independents de les corresponents a l'ordenació estructural del pla general i s'han d'ajustar a les superfícies mínimes fixades reglamentàriament i que com a mínim són les següents:

a) [15]En els àmbits d'ús predominant residencial o turístic:
   i. Per a espais lliures públics: un 10% de la superfície del sector que no resulti inferior a 20 m² per cada 2,5 habitants o per cada 100 m² d'edificació residencial, i a 7 m² per plaça turística, segons resulti de l'aplicació dels índexs d'edificabilitat corresponents.
   ii. Per a equipaments públics: 21 m² per cada 2,5 habitants o per cada 100 m² d'edificació residencial, o 7 m² per plaça turística.

   A aquest efecte, s'entén una població de 2,5 persones cada 100 m² d'edificabilitat residencial. No obstant això, aquesta equivalència podrà ser ajustada reglamentàriament en funció d'estudis actualitzats d'habitatge.
b) En els àmbits d'ús industrial i terciari:
   iii. Per a espais lliures públics: un 10% de la superfície del sector.
   iv. Per a equipaments públics: un 5% de la superfície del sector.
c) En els dos casos anteriors, la superfície destinada a aparcaments ha de garantir un mínim d'una plaça per cada 200 m^2 d'edificació, de les quals almenys un 50 % han d'estar en sòl de domini públic, tant en espais annexos a la vialitat com, preferentment, en aparcament públics externs al vial, amb la finalitat de poder guanyar espai al carrer per a l'arbrat, vianants i ciclistes. En tot cas, s'han de preveure places per a càrrega de vehicles elèctrics.[16]
d) En el cas d'àmbits d'ús mixt el pla general podrà establir uns estàndards específics que es podran fixar a través de la proporcionalitat de l'edificabilitat assignada a cada ús o a través d'altres criteris degudament justificats.

5. Així mateix, els plans parcials han de:
a) Determinar el termini per iniciar i per finalitzar l'execució de les actuacions de nova urbanització que prevegin o, si s'escau, determinar un pla d'etapes.
b) Contenir la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat econòmica en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal.

Article 44. Documentació dels plans parcials

Els plans parcials es componen, formalment, dels documents següents:
a) La memòria i els estudis justificatius i complementaris.
b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.
c) Les normes reguladores dels paràmetres de parcel·lació, d'ús i d'edificació del sòl.
d) L'informe de sostenibilitat econòmica que ha d'analitzar l'impacte produït en la hisenda pública pel manteniment i la conservació dels sòls dotacionals i viaris que se cedeixen a l'administració, i la memòria de viabilitat econòmica que ha d'analitzar la rendibilitat que l'actuació produeix en els propietaris de sòl, formulats ambdós estudis en els termes que s'estableixin en aquesta llei i en la legislació estatal.
e) El pressupost de les obres i els serveis.
f) El pla d'etapes o el termini per començar i acabar l'execució de les actuacions, de conformitat amb l'apartat 5 de l'article anterior.

[15] Lletra modificada per la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.
[16] Lletra modificada pel DL 8/2020, de 13 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu també la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.

g) La divisió en unitats d'actuació, si escau, en funció del resultat de l'informe de sostenibilitat econòmica.
h) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
i) L'estudi ambiental estratègic en els casos i els termes previstos a la legislació d'avaluació ambiental, i, en els casos en què escaigui, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada. En qualsevol cas, s'han de definir les mesures per adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin.[17]
j) Els estudis que garanteixin el compliment del dret a l'accessibilitat universal en condicions no discriminatòries per a la utilització de les dotacions públiques i els equipaments col·lectius d'ús públic, així com als edificis d'ús residencial i turístic d'acord amb la legislació sectorial de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

Article 45. Plans especials

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

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

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

a) L'ordenació d'elements o conjunts protegits per la legislació sobre patrimoni històric.
b) La protecció del paisatge o de les vies de comunicació.
c) L'ordenació, la protecció i la conservació del medi natural i rural.
d) El desenvolupament i l'execució d'elements de l'estructura general i orgànica, i l'ordenació dels sistemes generals d'infraestructures viàries, de serveis i dotacions no adscrits a actuacions de transformació urbanística en sòl urbà i urbanitzable.
e) L'ordenació de les actuacions de reforma interior, regeneració o renovació urbanes de les previstes en l'article 23 d'aquesta llei per desenvolupar en el sòl urbà.
f) L'adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població.
g) L'ordenació de les instal·lacions de les xarxes de transport i comunicacions i de la zona de serveis dels ports i aeroports d'acord amb la seva legislació específica.
h) El desenvolupament dels instruments d'ordenació territorial.
i) Les actuacions de renovació urbana i de reforma interior.
j) L'ordenació dels nuclis rurals.
k) Qualssevol altres finalitats anàlogues.

3. L'aprovació dels plans especials n'habilita el promotor i l'administració competent per executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de

[17] Lletra modificada pel DLEG 1/2020, de 28 d'agost, esmentat en la nota 1.

l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i del que estableix la legislació sectorial.

4. Els plans especials contenen les determinacions que exigeixen els instruments d'ordenació territorial o de planejament general corresponent o, a falta d'aquestes, les pròpies de la seva naturalesa i finalitat, justificades degudament a través d'una memòria informativa i justificativa de la necessitat o la conveniència de la formulació del pla.

5. Així mateix, han de disposar, com a mínim, del desenvolupament dels estudis justificatius i complementaris necessaris, dels plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin, i de les normes i els catàlegs que escaiguin. S'ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que, si s'escau, ha de definir les mesures per adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin, i han d'incorporar l'estudi ambiental estratègic en els casos i els termes previstos en la legislació d'avaluació ambiental.[18]

6. Quan el pla especial delimiti i ordeni actuacions urbanístiques de les previstes a l'article 23 d'aquesta llei ha d'incorporar:

a) Una memòria de viabilitat econòmica que analitzi la rendibilitat de l'actuació, així com un informe de sostenibilitat econòmica, en què s'ha de ponderar en particular l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades, formulats ambdós en els termes establerts per aquesta llei i, en concret, l'article 47 i la legislació estatal de sòl per a la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.
b) Un avanç de l'equidistribució.
c) El pla de reallotjament i de retorn en els termes prevists a la llei estatal esmentada, si s'escau.

Article 46. Estudis de detall

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

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

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

Article 47. Contingut dels estudis econòmics del planejament

1. L'estudi econòmic i financer del pla general conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes a l'estudi, la identificació dels

[18] Apartat modificat pel DLEG 1/2020, de 28 d'agost, esmentat en la nota 1.

subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponen a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què se'n preveu el desenvolupament.

2. L'informe de sostenibilitat econòmica, en funció de les determinacions establertes en el pla general i en els instruments de planejament de desenvolupament actualitzats en el moment de la seva execució, és aplicable a les actuacions a què es refereix l'article 23.2 d'aquesta llei, excepte en les de dotació quan no comportin cessions de sòl públic que requereixin el manteniment per l'administració actuant. L'informe ha de ponderar l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, en els termes establerts en la legislació estatal.

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

3. La memòria de viabilitat econòmica s'ha d'incloure en el pla general i en els instruments de planejament que el desenvolupin i s'ha de referir a les actuacions que incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o canviïn l'ús global pel que fa a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior, aplicable a aquelles de nova urbanització, de dotació i de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores i ha d'incloure un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica, en els termes establerts en la legislació estatal.

4. En les avaluacions econòmiques que s'han de realitzar, un perit taxador expert i de competència reconeguda o una societat de taxació homologada oficialment ha d'acreditar els valors de repercussió de sòl o de venda dels productes immobiliaris derivats dels estudis de mercat procedents.

Article 48. Catàlegs d'elements i espais protegits

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

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

2. S'han de formular com a documents normatius integrants dels plans d'ordenació detallada i han de tenir entre les seves finalitats o, si s'escau, com a únic objecte la conservació dels elements assenyalats en l'apartat 1 anterior.[19]

[19] Apartat modificat pel DL 8/2020, de 13 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu també la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.

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

Article 49. Ordenances municipals d'edificació, urbanització i publicitat

Els municipis poden formular i aprovar com a instruments d'ordenació directa aplicables al sòl urbà, urbanitzable i rústic, ordenances d'edificació, urbanització i publicitat sense que en cap cas no puguin regular aspectes materials que aquesta llei reservi als instruments propis de planejament urbanístic. Reglamentàriament s'han de determinar l'objecte i l'abast d'aquestes ordenances i el procediment per aprovar-les.

CAPÍTOL II
FORMACIÓ I APROVACIÓ
DELS INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Article 50. Redacció dels instruments de planejament

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

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

Article 51. Suspensió d'aprovacions i atorgaments d'autoritzacions i llicències

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Tots els acords esmentats en els apartats anteriors s'han de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i a la seu electrònica corresponent.[20]

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

Article 52. Avanç del pla

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

[20] Apartat modificat pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

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

Article 53. Formulació del planejament

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

Quan l'ajuntament acordi la redacció del pla general, haurà de sol·licitar als òrgans de l'Administració General de l'Estat, del Govern de les Illes Balears i del consell insular corresponent, la informació necessària que requereixi. Aquesta informació, en els casos dels òrgans del Govern de les Illes Balears i dels consells insulars, s'ha de subministrar, juntament amb la justificació tècnica i jurídica, si escau, en un termini màxim de dos mesos.

2. Els ajuntaments han de formular els plans d'ordenació detallada i els catàlegs de protecció; mentre que els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall poden formular-los tant els ajuntaments i les entitats urbanístiques especials, com les persones particulars. Els ens encarregats de l'execució directa dels elements de l'estructura general i orgànica i dels sistemes generals que es preveuen en aquest precepte poden formular els plans especials a què es refereix l'article 45.2.d) i g) d'aquesta llei.

3. Quan es tracta d'actuacions sobre el medi urbà en els termes establerts per la legislació estatal de sòl, les administracions públiques i les entitats públiques que hi estan adscrites, així com les comunitats i agrupacions de comunitats de propietaris, les cooperatives d'habitatge constituïdes a l'efecte, les persones propietàries de terrenys, construccions, edificacions i finques urbanes, les persones titulars de drets reals o d'aprofitament, i les empreses, entitats o societats que intervenguin en nom de qualssevol dels subjectes anteriors, poden promoure ordenacions urbanístiques a través dels instruments de planejament que correspongui i que tenguin per objecte la reforma interior, la regeneració i la renovació urbanes, d'acord amb el que preveu aquesta llei i la legislació estatal de sòl.

4. Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall que estableix el planejament s'han de formular en els terminis prevists en el pla general. En cas que el pla general no hagués previst terminis, aquests seran de vuit anys.

5. Les adaptacions dels instruments de planejament als instruments d'ordenació territorial s'han de formular d'acord amb el que determini la legislació reguladora.

Article 54. Competències en l'aprovació del planejament[21]

1. Correspon als ajuntaments l'aprovació inicial i la tramitació de tots els instruments de planejament urbanístics prevists en aquesta llei. Correspon al consell insular l'aprovació definitiva dels plans generals i de la resta dels plans urbanístics,

[21] Lletres b) i c) modificades pel DL 8/2020, de 13 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu també la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.

amb l'aprovació prèvia provisional per part del municipi, excepte en els casos següents:

a) Els instruments de planejament urbanístic del terme municipal de Palma, l'aprovació definitiva dels quals correspon al mateix ajuntament en els termes fixats per la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat.
b) Els plans d'ordenació detallada, les seves revisions i les seves modificacions, l'aprovació definitiva dels quals correspon als ajuntaments en els municipis de més de 10.000 habitants.
c) Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall, l'aprovació dels quals correspon a l'ajuntament.

2. L'òrgan que aprovi definitivament els plans que preveu aquest article n'ha de trametre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i a l'ajuntament o al consell insular, segons qui l'hagi aprovat.

Article 55. Tramitació del planejament

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

2. Una vegada que s'ha aprovat inicialment l'instrument de planejament urbanístic, tota la documentació, incloses les memòries de viabilitat i els informes de sostenibilitat econòmica preceptius, s'ha de sotmetre a informació pública juntament, si s'escau, amb la documentació corresponent a la tramitació ambiental.

3. [22]Aquest tràmit d'informació pública té un període mínim de quaranta-cinc dies per als instruments que comportin avaluació ambiental estratègica ordinària i de trenta dies per als que no la comportin, i s'ha d'anunciar, almenys, en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i a la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment, en la qual ha de constar la documentació completa que integra l'instrument.

La publicació de l'anunci d'informació pública en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* ha de fer constar de manera clara el localitzador uniforme de recursos de la seu electrònica per accedir a la documentació.

Durant el termini d'informació pública s'ha de sol·licitar, si escau, un informe de cada una de les administracions o de les entitats les competències de les quals es puguin veure afectades.

4. En vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'han d'introduir les modificacions que siguin procedents i s'han de sotmetre a una nova informació pública si aquestes eren substancials. Si no ho eren, o un cop resolt el nou tràmit d'informació pública, s'ha de demanar l'emissió dels informes preceptius previs, si s'escau, i, una vegada introduïdes les modificacions que en resultin, s'han d'aprovar provisionalment o definitivament, segons escaigui.

5. El termini per adoptar l'acord d'aprovació provisional dels instruments de planejament de desenvolupament del pla general que siguin d'iniciativa particular i que estiguin subjectes a aquest tràmit és de 6 mesos des de l'aprovació inicial. El còmput del termini s'interromp per a l'obtenció d'informes d'altres administracions i l'aportació de documentació complementària per part del promotor.

[22] Apartat modificat per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

6. [23]Quan, d'acord amb l'article 54 d'aquesta llei, l'ajuntament sigui l'administració competent per aprovar definitivament els instruments de planejament urbanístic o les seves alteracions, l'aprovació definitiva esmentada només es pot dur a terme amb l'informe previ de l'òrgan amb competències urbanístiques del consell insular corresponent.

A aquest efecte, l'ajuntament ha de trametre un exemplar complet de tots els documents que integren l'instrument que ha estat objecte d'aprovació inicial, i s'hi ha d'incloure, si escau, la documentació referent a la seva avaluació ambiental. La documentació s'ha de trametre oportunament diligenciada amb l'acreditació que és la que s'ha aprovat inicialment.

L'informe del consell insular s'ha d'emetre, amb caràcter vinculant, en relació amb les consideracions oportunes per motius d'interès supramunicipal, de legalitat i d'adequació als instruments d'ordenació territorial i, si escau, als instruments urbanístics de rang superior. Així mateix, l'informe esmentat pot expressar, si escau, la inviabilitat del planejament en tramitació, en el cas que les deficiències constatades eventualment no es puguin esmenar.

En el cas dels estudis de detall, l'informe esmentat s'ha de pronunciar estrictament en relació amb el compliment dels límits que determina aquesta llei i l'adequació als instruments urbanístics que els estudis de detall desenvolupen.

Així mateix, i d'acord amb els principis de col·laboració i cooperació establerts en aquesta llei, l'informe pot incloure les consideracions addicionals i no vinculants que siguin procedents, fonamentades en raons de racionalitat i funcionalitat urbanístiques i orientades a superar contradiccions, esmenar errors i millorar la claredat i la precisió jurídiques i tècniques de l'instrument de planejament de què es tracta.

L'informe s'ha d'emetre en el termini de tres mesos en els supòsits de primera formulació o de revisió del pla general o del pla d'ordenació detallada, i en el termini de dos mesos en el cas de les modificacions dels plans esmentats, així com en la primera formulació, la revisió o la modificació dels plans parcials, dels plans especials i dels estudis de detall. Aquests terminis es computen des de la recepció de la documentació completa de l'instrument de planejament, i una vegada que han transcorregut, s'entén que l'informe s'ha emès de manera favorable i es pot continuar amb la tramitació.

En tot cas, si durant la tramitació del pla que ha estat objecte del tràmit d'informe pel consell insular s'hi introdueixen canvis substancials, el nou document s'ha de sotmetre igualment a informe en els termes establerts en els paràgrafs anteriors, abans que l'òrgan municipal competent l'aprovi definitivament."

7. Per a l'aprovació definitiva del pla general pel consell insular, l'ajuntament, una vegada que s'ha aprovat el pla provisionalment, ha de trametre l'expedient complet al consell insular perquè, si s'escau, en faci l'aprovació definitiva en el termini màxim de sis mesos.

En la tramitació de les formulacions, de les seves revisions o de les alteracions dels plans generals que correspongui aprovar definitivament als consells insulars, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de sis mesos des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan del consell insular competent per a l'aprovació definitiva.

[23] Apartat modificat per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

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

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

El silenci és negatiu quan l'informe del consell insular és desfavorable en matèries de la seva competència conforme al que estableix l'apartat 6 anterior.

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

Article 56. Inactivitat municipal i subrogació dels consells insulars

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

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

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

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

CAPÍTOL III
VIGÈNCIA, MODIFICACIÓ I REVISIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Article 57. Vigència indefinida dels instruments de planejament urbanístic

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

Article 58. Revisió del pla general i dels plans d'ordenació detallada

1. El pla general és objecte de revisió en complir-se el termini que s'hi fixa o en produir-se les circumstàncies que a aquest fi s'especifiquen.

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

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

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

5. Els plans d'ordenació detallada s'han de revisar segons el que preveuen, així mateix quan l'ajuntament ho aprecii i així ho acordi per raons justificades d'oportunitat o de canvi de la situació urbanística del mercat immobiliari del seu municipi.

Article 59. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. [24]La modificació de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic s'ha de dur a terme d'acord amb les disposicions d'aquesta llei que en regeixen la formulació.

No obstant això, l'ajuntament pot modificar l'ús detallat d'un equipament definit pel planejament per a terrenys de titularitat pública a un altre diferent, dins aquest ús global, mitjançant un acord plenari que només s'ha de sotmetre al tràmit establert en

[24] Apartat modificat per la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.

l'article 73 d'aquesta llei. L'acord d'aprovació definitiva i el contingut de la modificació de l'ús dels terrenys esmentats s'ha de comunicar igualment a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al consell insular corresponent.

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

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifica en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts en l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.

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

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

a) Han d'identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
b) Han d'establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
c) Han d'incorporar, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.
d) Han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.
e) Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal.

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

Article 60. Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures o zones verdes

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tengui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o de les zones verdes considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals,

ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació, amb referència al nucli d'assentament afectat.

2. En el cas que la modificació a què es refereix l'apartat 1 anterior afecti elements que conformen sistemes urbanístics generals, s'ha de sotmetre a dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient només pot ser aprovatòria si el dictamen del Consell Consultiu és favorable. La manca de resolució expressa dins termini en el cas de les modificacions regulades en l'apartat 1 anterior s'entén amb caràcter denegatori.

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

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

Article 61. Adaptació a la normativa sobrevinguda

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

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

Article 62. Suspensió de la vigència del planejament

1. Els consells insulars, per raons justificades d'interès públic, amb audiència prèvia al municipi o als municipis afectats, poden suspendre la vigència dels instruments de planejament urbanístic a què es refereix aquesta llei, amb els efectes assenyalats a l'article 51 anterior, en tot el seu àmbit o en part d'aquest, i acordar-ne la modificació o la revisió.

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

3. Les normes provisionals a què es refereix l'apartat anterior, que han d'incorporar una memòria anàlisi quant als possibles efectes significatius sobre el medi ambient, són objecte d'informació pública mitjançant la seva publicació íntegra en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en l'adreça o el punt d'accés electrònic del consell insular, per un termini de vint dies hàbils; no és necessària una aprovació provisional d'aquestes normes.

Abans de l'aprovació definitiva, que s'ha de produir en un termini de sis mesos des de l'acord d'aprovació inicial, s'han de sotmetre a la decisió de l'òrgan ambiental.

4. Les facultats atribuïdes als consells insulars en virtut d'aquest article s'apliquen igualment a instància dels municipis interessats quan acreditin les raons justificades d'interès públic, i, en particular, en el cas d'anul·lació judicial de plans per evitar els efectes negatius derivats de la recuperació de la vigència del planejament anterior a l'anul·lat. En aquest cas, les normes provisionals poden incloure les determinacions del pla anul·lat no afectades per la declaració de nul·litat. Durant la tramitació és aplicable el règim previst en l'article 51.3 d'aquesta llei.

5. Justificadament, es poden reduir els terminis a la meitat excepte el corresponent a la informació pública.

Article 63. Plans d'iniciativa particular

1. Sens perjudici del que disposa l'article 53.3 d'aquesta llei, les entitats públiques i les persones particulars poden redactar i elevar a l'administració competent per a la seva tramitació els instruments de planejament urbanístic de desenvolupament del pla general quan aquest així ho prevegi i en els terminis que fixi.

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

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

a) Memòria justificativa de la seva necessitat o conveniència.
b) Nom, cognoms i adreça de les persones propietàries afectades.
c) Modalitat d'execució de les obres d'urbanització i previsió sobre la futura conservació d'aquestes.
d) Compromisos que s'hagin de contreure entre la persona urbanitzadora i l'ajuntament, i entre aquella i les persones futures propietàries de solars.
e) Garanties de l'exacte compliment dels compromisos.
f) Mitjans econòmics de tota mena amb justificació de la viabilitat econòmica de la promoció.
g) Terminis prevists per a l'inici i l'acabament de les obres d'urbanització, així com dels referents a l'edificació a partir de la terminació i la recepció de les obres d'urbanització, en els termes establerts en l'article 114 d'aquesta llei.

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

CAPÍTOL IV
EFECTES DE L'APROVACIÓ DELS PLANS

Article 64. Publicitat dels plans

1. El contingut complet dels instruments de planejament urbanístic és públic i qualsevol persona pot en tot moment consultar-lo i informar-se'n, de forma presencial, a l'ajuntament del terme a què es refereix o al consell insular

corresponent, o en l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent, o bé en l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

2. Les persones interessades poden sol·licitar a l'ajuntament competent l'emissió de certificats d'aprofitament urbanístic de finques concretes. El certificat, subscrit pel secretari o la secretària de l'ajuntament, s'ha d'expedir en el termini màxim d'un mes des de la presentació de la sol·licitud, ha d'expressar el règim urbanístic aplicable a la finca o les finques en aquest moment, i ha d'indicar si és o no edificable. El certificat té una vigència de sis mesos des de la seva notificació a la persona que l'ha sol·licitat.

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

Article 65. Executivitat dels instruments de planejament urbanístic i resposta al procés de participació

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

2. Als efectes prevists en la legislació estatal de sòl, l'administració que hagi duit a terme el tràmit d'informació pública de l'instrument de planejament ha de comunicar una resposta motivada als ciutadans que hagin efectuat al·legacions durant el tràmit esmentat. En el cas dels procediments de primera formulació o revisió de l'instrument de planejament, aquesta comunicació es pot realitzar de forma conjunta mitjançant un anunci en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, en el diari de major difusió a les Illes Balears i en el punt d'accés electrònic de l'administració que hagi sotmès l'instrument al tràmit d'informació pública, mitjançant el qual s'ha d'indicar que es posen a disposició dels ciutadans el document de memòria de participació i els informes que han analitzat les al·legacions respectives.

Article 66. Obligatorietat dels plans

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

2. L'aprovació dels plans no limita les facultats que corresponguin a les diferents administracions per a l'exercici de les seves competències, segons la legislació aplicable per raó de la matèria.

Article 67. Declaració d'utilitat pública

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

CAPÍTOL V
NORMES D'APLICACIÓ DIRECTA

Article 68. Normes d'aplicació directa[25]

1. De conformitat amb la legislació estatal de sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions s'han d'adaptar, en els aspectes bàsics, a l'ambient en què estiguin situades, i a aquest efecte:

a) Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional han d'harmonitzar amb aquests, o quan, sense existir conjunts d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat de les característiques indicades.

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

2. El planejament urbanístic, quan defineixi l'ordenació, ha de respectar l'establert en el punt anterior.

Article 68 bis. Mesures per a la reducció del consum d'aigua[26]

- Els nous edificis i aquells en els quals es duguin a terme obres de reforma integral s'hauran de dotar de sistemes de fontaneria de baix consum.

- Els projectes de construcció d'edificacions en sòl rústic, tret de les vinculades a explotacions agràries que s'hauran de regir per la seva legislació específica, han de preveure la recollida d'aigües pluvials de les cobertes per a la seva reutilització en les necessitats de l'edificació i/o finca.

- L'ús d'habitatge unifamiliar en sòl rústic no pot donar lloc a la construcció de més d'una piscina per finca. La làmina de mirall d'aigua de les noves piscines en sòl rústic no pot excedir de trenta-cinc (35) m^2 i el seu volum, els seixanta (60) m^3.

- En parcs i jardins públics, s'utilitzaran paviments amb un alt índex de reflectància i hauran de comptar amb espais verds que actuïn a mode de refugi climàtic. A tal efecte, se sembraran preferentment espècies autòctones i/o de baix requeriment hídric i se'n potenciarà el reg amb aigües regenerades.

- Es fomentarà la utilització d'aigües regenerades per a la neteja i manteniment de les infraestructures i equipaments municipals.

- Les actuacions de nova urbanització i de renovació urbana s'hauran de dotar de sistemes urbans de drenatge sostenible.

[25] Vegeu l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació, esmentat en la nota 1.
[26] Article afegit pel DL 10/2022, de 27 de desembre, esmentat en la nota 1.

Article 68 ter. Règim excepcional aplicable a les noves edificacions situades en sòl urbà afectades per risc d'inundació[27]

1. Les noves edificacions i usos associats en sòl urbà s'han de fer, amb caràcter general, fora de les zones de flux preferent o de la resta de zones inundables que resultin dels estudis hidrològics o hidràulics aprovats o validats per l'Administració hidràulica, d'acord amb el procediment que estableix l'article 17 de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears.

2. En cas que les noves edificacions s'hagin de situar en sòl urbà i, d'acord amb qualsevol dels instruments jurídics esmentats en l'apartat anterior, estiguin afectades per risc d'inundació, s'haurà de tenir en compte el règim excepcional establert en els apartats següents d'aquest article i també les normes que a aquest respecte conté el Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, particularment allò que estableixen els articles 9 ter i 14 bis del Reglament esmentat per a les zones de flux preferent i les zones inundables, respectivament.

3. En els casos en què, en virtut d'una autorització o un informe de l'Administració hidràulica relacionat amb l'aplicació dels plans de risc d'inundació o dels estudis elaborats o validats per l'Administració esmentada, es limiti l'ús residencial per tal de garantir la seguretat de les persones i els béns, aquesta limitació s'ha de compensar amb la modificació dels paràmetres estrictament necessaris.

4. Per a l'aplicació d'aquesta compensació, s'han d'introduir les adaptacions que calguin per raó del que s'estableix en l'apartat anterior en la formulació o la primera revisió o modificació dels instruments de planejament, tenint en compte la qualificació del sòl i el tipus d'ordenació on se situïn els edificis.

5. Aquesta compensació no s'aplica als casos en què els terrenys on se situïn els edificis estiguin inclosos en un conjunt històric declarat bé d'interès cultural (BIC), tengui o no el pla urbanístic de protecció aprovat.

TÍTOL III
GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

CAPÍTOL I
DISPOSICIONS GENERALS

Article 69. Esferes d'actuació pública i privada

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

Article 70. Pressuposts i modalitats de l'execució

1. L'execució del planejament requereix l'aprovació de l'instrument d'ordenació més detallat exigible segons la classe de sòl de què es tracti.

[27] Article afegit pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. Posteriorment, ha estat modificat pel DL 6/2024, de 13 de desembre, esmentat en la nota 1.

2. L'execució del planejament s'ha d'efectuar mitjançant el desenvolupament de l'actuació urbanística que correspongui entre les establertes a l'article 23 d'aquesta llei.

Article 71. Instruments de l'execució

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

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

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

Els ajuntaments aproven inicialment i definitivament els projectes d'urbanització seguint la tramitació que estableix l'article 79.4 d'aquesta llei. Un cop aprovat inicialment el projecte, s'ha de demanar un informe als organismes públics i establir un termini d'un mes perquè les empreses de subministrament de serveis afectades es pronunciïn sobre el projecte.

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

3. Els projectes de dotació de serveis o d'obres ordinàries tenen per objecte el desenvolupament d'aspectes parcials per a l'execució d'algun servei individualitzat de la urbanització com a complement dels projectes d'edificació o rehabilitació. Es regeixen pel que es disposa en la legislació de règim local i estan subjectes a les limitacions establertes per als projectes d'urbanització.

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

Article 72. Àmbits de les actuacions

1. Els àmbits d'ordenació de les actuacions aïllades i edificatòries s'identifiquen en el planejament corresponent i l'execució s'estableix en els acords aprovatoris de les actuacions.

2. L'àmbit de les actuacions urbanístiques que es duguin a terme mitjançant unitats d'actuació, de conformitat amb el previst en l'article 23 d'aquesta llei, s'ha de delimitar de manera que aquestes unitats permetin el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la superfície en funció del resultat de l'informe de sostenibilitat econòmica corresponent.

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

4. Els àmbits de les unitats d'actuació poden definir-se pels plans generals, plans d'ordenació detallada, plans parcials i plans especials, així com pel procediment de delimitació regulat en l'article 73 següent.

Article 73. Procediment de delimitació de les unitats d'actuació

Quan la delimitació de les unitats d'actuació no estigui continguda en els instruments de planejament o quan sigui necessària la modificació o la supressió en funció dels resultats de l'informe de sostenibilitat econòmica i de la memòria de viabilitat econòmica, l'ajuntament pot aprovar-la d'acord amb el procediment següent:

a) Una vegada que s'ha aprovat inicialment la delimitació, l'expedient complet, inclosos l'informe de sostenibilitat i la memòria de viabilitat econòmica, s'ha de sotmetre al tràmit d'informació pública durant un termini de vint dies, mitjançant un anunci en el i en l'adreça corresponent o el punt d'accés electrònic municipal. També s'ha *Butlletí Oficial de les Illes Balears* de donar audiència a les persones propietàries afectades durant un termini idèntic.
b) L'aprovació definitiva de la delimitació s'ha de pronunciar sobre les al·legacions presentades. Si s'hagués de produir un augment o una disminució de la superfície de l'àmbit superior en un 10% respecte de la proposta inicial, prèviament a l'aprovació definitiva s'ha de repetir el tràmit d'audiència a les persones propietàries afectades.
c) L'eficàcia de la delimitació aprovada s'ha de diferir fins a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*. Així mateix, la delimitació aprovada s'ha de publicar en l'adreça corresponent o el punt d'accés electrònic municipal i s'ha de comunicar a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al consell insular corresponent.

Article 74. Obtenció de terrenys

1. L'obtenció dels terrenys necessaris per a la implantació de les dotacions i infraestructures públiques previstes en el planejament s'ha d'efectuar mitjançant:

a) La cessió gratuïta i obligatòria resultant de l'equidistribució corresponent derivada del projecte de reparcel·lació preceptiu.
b) La cessió en virtut de conveni urbanístic.
c) La cessió gratuïta i obligatòria o, si s'escau, voluntària, a l'efecte de complir la condició de solar de l'article 25 d'aquesta llei.
d) L'adquisició per expropiació, ocupació directa, compra o permuta.

2. L'obtenció dels terrenys a què es refereix l'apartat 1.a) anterior pot efectuar-se anticipadament a l'aprovació de l'instrument d'equidistribució, mitjançant la seva ocupació directa en els termes establerts a l'article 96 d'aquesta llei.

CAPÍTOL II
SISTEMES D'ACTUACIÓ

Article 75. Sistemes d'actuació

1. L'obtenció de sòl i l'execució directa dels sistemes generals no adscrits i no inclosos en actuacions de transformació urbanística s'ha d'efectuar mitjançant expropiació.

2. L'execució de les actuacions de transformació urbanística s'ha de fer mitjançant el sistema de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats o bé mitjançant l'aplicació del sistema d'expropiació.

Les modalitats del sistema de reparcel·lació són:

a) Compensació
b) Cooperació

L'administració actuant ha d'escollir el sistema d'actuació aplicable i la seva modalitat segons les necessitats i els mitjans economicofinancers de què disposi, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, i ha de donar preferència al sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació, excepte quan raons d'oportunitat, urgència o necessitat exigeixin l'aplicació del sistema de cooperació o d'expropiació.

3. Quan el planejament no estableixi el sistema, la seva determinació s'ha de dur a terme amb la delimitació de la unitat d'actuació. Si les persones propietàries que representin més del 60% de la superfície total de la unitat d'actuació sol·liciten, en el tràmit d'informació pública del procediment per a la seva delimitació, l'aplicació de la modalitat de compensació, l'administració ho ha d'acordar amb audiència prèvia de les altres persones propietàries de la unitat d'actuació.

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

5. La modificació o el primer assenyalament del sistema i la modalitat d'actuació s'ha d'efectuar mitjançant el procediment previst en l'article 73 anterior.

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

Article 76. Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de reallotjament

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

a) Les obres de la xarxa viària, sanejament, subministrament d'aigua i energia elèctrica, enllumenat públic, arbrat i jardineria i la resta de serveis urbans que estiguin prevists en els plans i projectes i que siguin d'interès per al sector o la unitat d'actuació, sens perjudici del dret al reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de subministrament d'aigua i energia elèctrica amb càrrec a les empreses que prestin els serveis, llevat de la part a què hagin de contribuir les persones usuàries segons la reglamentació.

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions, destrucció de plantacions, obres i instal·lacions que exigeixi l'execució dels plans, així com les indemnitzacions pel trasllat forçós o, si s'escau, el cessament d'activitats.
c) El cost dels plans parcials, projectes d'urbanització i projectes de compensació o de reparcel·lació i tots aquells documents tècnics, jurídics o econòmics, que es precisin per a l'aprovació i l'execució de l'actuació de transformació urbanística.
d) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i de les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística, així com les despeses de gestió i el benefici del promotor de l'actuació, justificats degudament, d'acord amb els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.
e) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de valoracions.
f) Les despeses generades, si s'escau, per a l'efectivitat del dret de reallotjament en els termes establerts en la legislació estatal i a l'apartat 4 i següents d'aquest article.

2. Les persones propietàries afectades per l'actuació han de fer el pagament de la totalitat de les despeses d'urbanització preferentment en metàl·lic, mitjançant l'abonament de les quotes d'urbanització corresponents. També es pot realitzar, amb acord previ amb les persones propietàries interessades, amb la cessió (per part d'aquestes persones) gratuïta i lliure de càrregues de terrenys edificables de valor equivalent a les despeses i en la proporció que s'estimi suficient per compensar-les, sobre la base dels resultats de la memòria de viabilitat econòmica preceptiva.

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

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

assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes de què es tracti.

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

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

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

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

Article 77. Obligacions i càrregues

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

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

CAPÍTOL III
SISTEMA DE REPARCEL·LACIÓ

SECCIÓ 1a
REPARCEL·LACIÓ

Article 78. La reparcel·lació

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

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

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

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

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

4. La reparcel·lació també pot ser voluntària, en àmbits continus o discontinus, quan així ho concerti la totalitat de les persones propietàries de l'actuació o ho sol·liciti el propietari únic. També és aplicable a la normalització de finques.

5. En les actuacions de dotació, l'equidistribució de l'increment d'aprofitament s'ha de produir en règim de propietat horitzontal i en proporció a les respectives quotes quan escaigui l'adjudicació, fins i tot forçosa, de parts de l'edificació a canvi de les propietats primitives o de les despeses de l'edificació, rehabilitació o millora corresponents.

Article 79. Procediment

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

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

Les persones peticionàries de llicències sol·licitades amb anterioritat a la data d'iniciació de l'expedient de reparcel·lació tenen dret a ser indemnitzades en la forma que indica l'article 51.10 d'aquesta llei. Es poden deixar sense efecte, amb la indemnització prèvia de danys i perjudicis que correspongui, les llicències concedides amb anterioritat a la data d'iniciació de l'expedient que siguin incompatibles amb l'execució del planejament.

3. Poden formular el projecte de reparcel·lació:

a) Les persones propietàries interessades que representin més del 60% de la superfície reparcel·lable, dins els tres mesos següents a l'aprovació de la delimitació de l'àmbit de l'actuació.
b) L'ajuntament o l'entitat urbanística actuant:
    i. Per gestió directa, d'ofici o a instància d'alguna de les persones propietàries afectades, quan aquestes no hagin fet ús del seu dret o no hagin esmenat, dins el termini que se'ls va marcar, els defectes que s'hagin apreciat en el projecte que havien formulat.

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

ii. Per gestió indirecta, quan l'administració actuant opti per seleccionar un concessionari privat per al servei públic d'urbanitzar de titularitat municipal, tal com estableix l'article 25.2.d) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, sobre la base d'aplicació de la legislació de contractes del sector públic, amb la formulació i l'aprovació prèvies d'un plec de condicions que garanteixi els principis de transparència, publicitat i concurrència, i la regulació ponderada de menors costs d'execució imputables als propietaris afectats, els menors terminis de desenvolupament i el menor benefici del gestor pel desenvolupament del servei.

4. L'ajuntament aprova els projectes de reparcel·lació d'acord amb el procediment que s'estableixi reglamentàriament, i que en tot cas ha de garantir un termini d'informació pública d'un mes i la citació personal de les persones interessades.[28]

Article 80. Projecte de reparcel·lació

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

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

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

Amb l'objecte de garantir el repartiment just de beneficis i càrregues en el procés d'equidistribució, escau actualitzar els coeficients de ponderació en els termes establerts a l'article 24.6 d'aquesta llei. L'actualització, mitjançant la modificació corresponent del pla, s'ha de tramitar i aprovar conjuntament amb el projecte de reparcel·lació.

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

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

e) Amb la finalitat d'evitar els proindivisos, després de l'exposició pública de la reparcel·lació i durant un termini màxim de quinze dies, les persones interessades poden efectuar requeriments recíprocs per substituir les quotes de condomini previstes en el projecte per indemnitzacions en metàl·lic. El requeriment s'ha de cursar amb una acta notarial i oferir simultàniament i

[28] Apartat modificat pel DL 8/2020, de 13 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu també la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.

alternativament el pagament o el cobrament de la indemnització en metàl·lic, i s'ha de donar un termini de deu dies perquè el requerit pugui elegir si paga o cobra a un mateix preu unitari. El pagament o la consignació de la indemnització ha de ser objecte de garantia financera amb caràcter previ a l'aprovació del projecte de reparcel·lació. Si un propietari no atén, en el termini establert, un requeriment formulat degudament, s'entén que elegeix cobrar i la reparcel·lació s'ha d'aprovar en conseqüència. El pagament de la indemnització s'ha de realitzar en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord de la reparcel·lació a l'adquirent de les quotes de condomini.

f) En tot cas, les diferències d'adjudicació han de ser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades i s'han de valorar al preu mitjà dels solars resultants.

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

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

3. No són objecte de nova adjudicació i conserven les propietats primitives, sens perjudici de la regularització de límits quan sigui necessària i de les compensacions econòmiques que escaiguin:

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

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

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

Article 81. Efectes del projecte de reparcel·lació

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

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

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

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

2. L'aprovació d'un projecte d'equidistribució en règim de propietat horitzontal aplicable a les actuacions de dotació produeix els efectes següents:

a) L'adjudicació de la finca en proindivís a l'efecte de la seva distribució en règim de propietat horitzontal en la proporció resultant a l'adjudicatari, en el cas de la seva selecció per concurs, juntament amb les persones propietàries i l'ocupació de la parcel·la per aquell, a l'efecte de l'execució de les obres.

b) La constitució de garantia per l'import del programa d'actuació edificatòria o rehabilitadora en els termes que estableix l'article 117.2.b) d'aquesta llei, que inclou, si s'escau, les despeses d'urbanització.

3. L'eficàcia del projecte de reparcel·lació requereix la notificació de la seva aprovació definitiva a totes les persones titulars interessades i l'acreditació que s'ha fet, si s'escau, el pagament o el dipòsit de les indemnitzacions corresponents.

Article 82. Inscripció en el Registre de la Propietat

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

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

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

SECCIÓ 2a
MODALITAT DE COMPENSACIÓ

Article 83. La Junta de Compensació

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

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

3. Una persona en representació de l'administració actuant ha de formar part de l'òrgan rector de la Junta, en tot cas.

4. [29]L'administració actuant ha d'aprovar les bases d'actuació i els estatuts de la Junta de Compensació. A aquest efecte, les persones propietàries que representin més del 60% de la superfície total de la unitat d'actuació han de presentar a l'administració actuant els projectes de bases i estatuts corresponents.

El termini per acordar sobre l'aprovació inicial és de tres mesos des de la presentació de la documentació completa. Els projectes se sotmeten a informació pública per un termini de quinze dies hàbils mitjançant un edicte que s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i a l'adreça o al punt d'accés electrònic corresponent, on s'ha d'inserir així mateix el contingut íntegre per facilitar-ne la consulta telemàtica, dins aquest termini s'ha de concedir audiència a les altres persones propietàries.

[29] Apartat modificat per la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.

L'aprovació definitiva i la notificació s'han de produir en el termini de tres mesos des de la finalització del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que els projectes queden aprovats definitivament per silenci positiu. L'acte o acord d'aprovació definitiva s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i a l'adreça o al punt d'accés electrònic corresponent, on s'ha d'inserir així mateix el contingut íntegre dels estatuts i les bases aprovats definitivament.

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

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

Article 84. Incorporació a la Junta de Compensació

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

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

Article 85. Transmissió de terrenys i d'obres i instal·lacions

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

Article 86. Potestats de la Junta de Compensació sobre les finques

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

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

Article 87. Responsabilitat de la Junta de Compensació

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

2. Les quantitats degudes a la Junta de Compensació pels seus membres són exigibles per via de constrenyiment, mitjançant petició de la Junta a l'administració actuant. Així mateix, la Junta pot recaptar dels seus membres, per delegació del municipi, les quotes d'urbanització per la via de constrenyiment, i pot formular contra les liquidacions un recurs d'alçada davant l'òrgan competent de l'ajuntament.

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

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

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

SECCIÓ 3a
MODALITAT DE COOPERACIÓ

Article 88. Modalitat de cooperació

1. En la modalitat de cooperació, les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i l'administració executa les obres d'urbanització amb càrrec a aquestes, en règim de gestió directa o de gestió indirecta mitjançant la delegació a un concessionari privat del servei públic d'urbanitzar seleccionat conforme a la legislació estatal de contractació del sector públic i de règim local, tal com s'especifica en l'article 79.3.b).ii d'aquesta llei. Les finques resultants s'adjudiquen als propietaris de les finques aportades d'acord amb els criteris de l'article 80 d'aquesta llei.

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

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

4. Quan es tracta d'actuacions de renovació urbana, l'administració actuant pot substituir les persones titulars dels immobles i assumir la facultat d'edificar o de rehabilitar-los amb càrrec a aquestes, pels seus mitjans o mitjançant la selecció d'un promotor-constructor privat en règim d'execució substitutòria.

Article 89. Distribució de les càrregues de la urbanització

1. Les càrregues de la urbanització s'han de distribuir entre les persones propietàries en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades en la reparcel·lació.

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

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

SECCIÓ 4a
DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS DE DOTACIÓ

Article 90. Especificitats aplicables al desenvolupament de les actuacions de dotació

1. Les actuacions de dotació, tal com es defineixen a l'article 23.2.c), tenen per objecte l'edificació de les parcel·les o la rehabilitació dels edificis que disposin d'un increment d'aprofitament sobre el que li va atribuir el planejament anterior, amb cessió prèvia o simultània a la preceptiva obtenció de la llicència d'obres dels sòls dotacionals i dels corresponents a l'aprofitament públic establerts a l'article 29.3 d'aquesta llei, determinats en proporció als increments d'aprofitament referits, així com també, i quan escaigui, la realització de les obres d'urbanització precises per a la conversió en solar i la seva connexió amb les xarxes d'infraestructures i serveis existents en el seu entorn immediat.

2. Per a la identificació dins del sòl urbà de les parcel·les edificables lucratives i les dotacionals a aquelles vinculades que es pretenguin sotmetre al règim d'actuacions de dotació, s'han de respectar els criteris objectius següents:

a) A les parcel·les edificables lucratives s'ha de procurar que en el cas que ja disposin d'alguna edificació preexistent, l'increment d'edificabilitat per atribuir en relació amb el ja materialitzat permeti garantir la rendibilitat de l'actuació, i tot això s'ha de justificar en una memòria de viabilitat econòmica que consideri els costs derivats de la demolició eventual de l'edificació preexistent per poder substituir-ho per la nova edificació prevista.
b) A les parcel·les d'ús dotacional vinculades als increments d'aprofitament atribuïts a les parcel·les edificables, s'ha de procurar que es trobin vacants d'edificació o, en el cas que disposin d'alguna construcció preexistent, la indemnització derivada de la seva demolició, rehabilitació o adaptació no comprometi la rendibilitat de l'actuació de dotació, i tot això s'ha de justificar en una memòria de viabilitat econòmica.

3. L'àmbit de l'actuació de dotació pot ser continu o discontinu i ha d'estar integrat per una parcel·la edificable o edificada, per al cas que la satisfacció del deure urbanístic es realitzàs en la modalitat d'aplicació de la compensació econòmica en els termes establerts en l'article 91.3 d'aquesta llei, o la constitució de complex immobiliari en els termes establerts en l'article 29.5.a) d'aquesta llei, o per una o diverses parcel·les edificables o edificades amb atribució d'increment d'aprofitament i per una altra o diverses parcel·les d'ús dotacional públic, per al cas de l'aplicació de la modalitat de cessió de sòl, determinades en els termes establerts en l'article 29.3.b) d'aquesta llei.

La identificació de la parcel·la o parcel·les d'ús dotacional que es vinculin a la parcel·la edificable dotada d'increment d'aprofitament per satisfer el deure urbanístic derivat del règim de l'actuació de dotació en la modalitat de cessió de sòl, es determinarà de manera voluntària entre els titulars d'ambdues parcel·les, en virtut del procediment establert per a la reparcel·lació voluntària i discontínua regulat en l'article 78.4 d'aquesta llei.

4. Les parcel·les edificables i els immobles amb atribució d'un increment d'aprofitament s'han d'edificar o rehabilitar en els terminis màxims fixats pel planejament o per l'ordre d'execució corresponent, una vegada justificada la rendibilitat econòmica favorable generada en el patrimoni personal dels interessats derivada del resultat d'una memòria de viabilitat econòmica. Aquests terminis no poden superar els 24 mesos comptadors des de l'aprovació amb caràcter definitiu de l'increment d'aquest aprofitament en el planejament. En el cas que l'actuació de dotació procedeixi d'una modificació puntual del pla, l'execució ha de ser simultània o immediata a l'aprovació de l'actuació de la dotació.

Article 91. Execució de les actuacions de dotació

1. L'execució de les actuacions de dotació, quan es trobin dins del termini i les condicions establertes a l'article 90.4 d'aquesta llei, s'ha de dur a terme mitjançant l'atorgament de la llicència d'obres preceptiva a la parcel·la edificable que disposi d'un increment d'aprofitament atribuït, atorgament que ha de ser simultani o posterior a la realització efectiva de les cessions de sòl a l'administració actuant establertes en l'article 29.3.b) d'aquesta llei.

2. L'incompliment de les condicions establertes a l'article 90.4 d'aquesta llei per exercitar la facultat d'edificar, rehabilitar o millorar els edificis sotmesos a una actuació de dotació, es resol per l'aplicació del règim de l'incompliment del deure d'edificar i de rehabilitar previst en aquesta llei. Si escau, comporta l'aplicació directa del procediment de substitució forçosa referit a la formulació, la tramitació i l'aprovació dels programes d'actuació edificatòria o rehabilitadora, en els termes que estableix l'article 117 d'aquesta llei.

3. Les cessions de sòl per lliurar a l'administració amb destinació a dotacions públiques i per materialitzar el percentatge d'aprofitament urbanístic que li correspongui pel deure de participació pública en les plusvàlues que l'actuació genera, determinades en funció de l'increment d'aprofitament atribuït a les parcel·les edificables lucratives sotmeses a una actuació de dotació, en els supòsits d'impossibilitat de materialització en parcel·la exempta o en complex immobiliari, i sempre de forma excepcional en les condicions permeses per la legislació bàsica estatal, poden substituir-se per una compensació econòmica de valor equivalent que s'ha d'ingressar en el patrimoni públic de sòl amb la finalitat de l'obtenció dels sòls als quals substitueix o, si escau, al finançament públic de l'actuació, en el cas que això sigui legalment procedent.

CAPÍTOL IV
SISTEMA D'EXPROPIACIÓ

Article 92. Sistema d'expropiació

1. El sistema d'expropiació s'ha d'aplicar per unitats d'actuació completes i ha de comprendre tots els béns i drets que s'hi incloguin.

2. S'ha d'adjuntar a la delimitació de les unitats d'actuació pel sistema d'expropiació, quan no n'hi hagi ni resulti de l'instrument de planejament, una relació de persones propietàries i una descripció dels béns o drets afectats, d'acord amb el que disposa la legislació estatal sobre expropiació forçosa.

3. Així mateix, el sistema d'expropiació pot aplicar-se també amb la finalitat d'incrementar el patrimoni públic de sòl per satisfer demandes socials motivades per raons d'interès general.

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

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

Article 94. Procediment

L'expropiant pot optar entre continuar l'expropiació individualment per a cada finca o aplicar el procediment de taxació conjunta d'acord amb el que disposa el títol VI d'aquesta llei i el que reglamentàriament s'estableixi en desplegament d'aquesta.

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

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

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

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

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

persona beneficiària, si escau, així com de la propietat, a l'efecte que es pronunciï sobre l'acceptació de les condicions esmentades, també per un termini mínim de vint dies.

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

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

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

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

CAPÍTOL V
OCUPACIÓ DIRECTA

Article 96. Ocupació directa[30]

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

2. Per tramitar l'ocupació directa cal:

a) Justificar la seva necessitat urbanística, sense que sigui exigible l'aquiescència del particular.
b) Identificar la unitat d'actuació que disposi d'un excedent d'aprofitament que sigui susceptible de compensar l'aprofitament subjectiu que li correspongui a la persona propietària del sòl dotacional que s'ocupa directament i anticipadament.
c) Observar el principi de publicitat.

[30] Vegeu l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació, esmentat en la nota 1.

d) Notificar-la individualment a les persones afectades.
e) Atorgar l'acta d'ocupació i certificar el contingut, amb l'aplicació de les determinacions de la legislació hipotecària sobre aquesta matèria.

3. Les persones propietàries dels terrenys ocupats tenen dret a ser indemnitzades pels perjudicis causats per l'ocupació anticipada i, a més, al cap de quatre anys de l'atorgament de l'acta d'ocupació directa, si no s'ha aprovat definitivament l'instrument de reparcel·lació corresponent, poden advertir l'administració competent de llur propòsit d'iniciar l'expedient per determinar el preu just, d'acord amb l'article 142 d'aquesta llei. En aquest supòsit, l'administració actuant queda subrogada en la posició de les persones titulars originàries en el procediment de reparcel·lació posterior, i la fixació del preu just tindrà en compte els supòsits en què es produeixi incompliment de deures.

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

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

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

CAPÍTOL VI
CONVENIS URBANÍSTICS

Article 97. Concepte, principis, objecte i límits dels convenis

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

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

3. Els convenis urbanístics poden tenir com a objecte les determinacions i les condicions relatives a l'ordenació, la gestió i l'execució del planejament en vigor en el moment de la formalització del conveni.

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

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

Article 98. Convenis municipals de planejament i de gestió[31]

1. Els convenis de planejament urbanístic són aquells que tenen per objecte l'aprovació o la modificació del planejament vigent.

Quan aquests convenis modifiquin alguna determinació de l'ordenació estructural del municipi han de disposar de l'informe favorable del consell insular que garanteixi la viabilitat de la proposta, amb caràcter previ a la subscripció.

Els convenis subscrits no vinculen la potestat del planejament qualsevol que sigui el seu titular. En el cas de no aprovar-se el pla o de modificar-se conformement al conveni, aquest s'ha d'entendre resolt automàticament sense dret a indemnització.

2. Els convenis de gestió urbanística són aquells que tenen per objecte els termes i les condicions d'execució del planejament, sense que del seu compliment pugui derivar-se cap alteració d'aquest planejament.

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

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

3. Els convenis, prèviament a l'aprovació, s'han de sotmetre a un període d'informació pública per un termini mínim d'un mes, que s'ha d'anunciar en el i en la web o el punt d'accés electrònic oficial corresponent. L'anunci *Butlletí Oficial de les Illes Balears* ha d'incloure el contingut íntegre del conveni.

4. L'aprovació d'aquests convenis correspon als ajuntaments; la corresponent als convenis de planejament és en tot cas competència del Ple.

Article 99. Publicitat i impugnació dels convenis

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

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

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

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

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

[31] Vegeu l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació, esmentat en la nota 1.

TÍTOL IV
INTERVENCIÓ EN EL MERCAT DE SÒL

CAPÍTOL I
PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL

Article 100. Classes i constitució dels patrimonis públics de sòl

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

a) Crear reserves de sòl per a actuacions públiques.
b) Facilitar l'execució dels instruments de planejament.
c) Aconseguir una intervenció pública en el mercat de sòl, d'entitat suficient per incidir eficaçment en la formació dels preus.
d) Garantir una oferta de sòl suficient amb destinació a l'execució d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.
e) Protegir, conservar, mantenir o millorar el patrimoni cultural de les Illes Balears.
f) Fer actuacions de preservació del sòl en situació rural, a favor dels espais i béns patrimonials protegits, el medi ambient o el paisatge.

2. Els béns i recursos que, d'acord amb el que disposa l'article 103 d'aquesta llei, hagin d'integrar legalment els patrimonis públics de sòl estan sotmesos al règim que per a ells disposa aquest títol, amb independència que l'administració titular encara no hagi constituït de manera formal el patrimoni corresponent.

Article 101. Naturalesa i registre dels patrimonis públics de sòl

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

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

Article 102. Gestió dels patrimonis públics de sòl

La gestió dels patrimonis públics de sòl comprèn totes les facultats necessàries per assegurar el compliment de les finalitats previstes en l'article 100 d'aquesta llei. Quan en un mateix municipi hi hagi terrenys del patrimoni públic de sòl pertanyents a diferents administracions per a la seva gestió s'han d'establir vies adequades de col·laboració interadministrativa.

Article 103. Béns i recursos integrants dels patrimonis públics de sòl

Integren els patrimonis públics de sòl:

a) Els béns patrimonials incorporats per decisió de l'administració corresponent.
b) Els terrenys i les construccions obtinguts en virtut de les cessions amb destinació a aprofitament urbanístic que comportin les actuacions de transformació urbanística d'acord amb el que preveuen els articles 29 i 30 d'aquesta llei, o els adquirits amb els ingressos derivats de la substitució d'aquestes cessions per pagaments en efectiu.

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

Article 104. Destinació dels béns integrants dels patrimonis públics de sòl

1. Els terrenys i les construccions que integren els patrimonis públics de sòl han de destinar-se, d'acord amb la seva qualificació urbanística:
a) A sòl residencial, preferentment a la construcció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública. Justificadament, a usos d'interès social d'acord amb el que disposen els instruments d'ordenació urbanística.
b) A la resta de sòl, a usos d'interès social d'acord amb el que disposen els instruments d'ordenació urbanística.

2. Els ingressos, així com els recursos derivats de la gestió dels patrimonis públics de sòl, s'han de destinar:
a) Amb caràcter preferent, a l'adquisició de sòl destinat a habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.
b) A la conservació, millora, ampliació, urbanització i, en general, gestió urbanística dels béns del patrimoni públic de sòl corresponent.
c) A la promoció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.
d) A altres usos d'interès social.

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

Article 105. Disposició sobre els béns dels patrimonis públics de sòl

Els béns dels patrimonis públics de sòl poden ser:
a) Alienats mitjançant qualssevol dels procediments prevists en la legislació aplicable a l'administració titular, llevat del d'adjudicació directa, i preceptivament mitjançant concurs quan es destinin a habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública i als usos que preveu l'apartat 1.b) de l'article anterior.
b) Cedits gratuïtament o per preu que pot ser inferior al del seu valor urbanístic quan es destinin a habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública i als usos que preveu l'apartat 1.b) de l'article anterior, directament o

mitjançant un conveni establert amb aquesta finalitat, a qualsevol de les altres administracions públiques territorials, i a entitats o societats de capital públic íntegrament.

c) Cedits gratuïtament o per preu que pot ser inferior al del seu valor urbanístic, per al foment d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública, a entitats sense ànim de lucre, cooperatives o de caràcter benèfic o social, mitjançant concurs.

d) Alienats mitjançant adjudicació directa dins de l'any següent a la resolució dels procediments a què es refereix la lletra a) o a la convocatòria dels concursos que preveu la lletra c) anteriors, quan uns i altres hagin quedat deserts, amb subjecció en tot cas als plecs o a les bases pels quals aquests s'hagin regit, si bé no poden alienar-se per un preu inferior al del seu valor urbanístic.

CAPÍTOL II
DRET DE SUPERFÍCIE

Article 106. Dret de superfície

1. Les administracions i altres entitats públiques, així com les persones físiques o jurídiques, poden constituir el dret de superfície en béns de la seva propietat o integrants del patrimoni públic de sòl corresponent destinats a qualsevol dels usos permesos per l'ordenació urbanística, el dret del qual correspondrà a la persona superficiària.

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

3. Quant al seu règim jurídic, s'ha d'aplicar el que disposen la legislació estatal i l'autonòmica.

CAPÍTOL III
DRETS DE TEMPTEIG I RETRACTE

Article 107. Delimitació d'àrees

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

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

3. Així mateix, es pot subjectar als drets de tempteig i retracte la transmissió d'immobles de determinades característiques amb l'objectiu de l'apartat 1 i pel

procediment de l'apartat 2 d'aquest article, sempre que quedin identificats perfectament els immobles afectats.

Article 108. Notificació de transmissió

1. Les persones propietàries de béns inclosos en una de les àrees a què es refereix l'article 107 d'aquesta llei han de notificar a l'administració actuant la decisió d'alienar, amb expressió del preu i la forma de pagament projectats i les condicions restants essencials de la transmissió, a l'efecte del possible exercici del dret de tempteig, durant un termini de seixanta dies des que s'hagi produït la notificació.

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

Article 109. Exercici del retracte

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

2. Aquest dret s'ha d'exercir en el termini de seixanta dies naturals comptats des de l'endemà de la notificació de la transmissió efectuada, que la persona adquirent ha de notificar en tot cas a l'administració actuant, mitjançant el lliurament d'una còpia de l'escriptura o del document en què s'ha formalitzat. En cas que no es produeixi la notificació, el termini anterior es compta a partir que l'administració municipal en tengui coneixement.

Article 110. Caducitat de la notificació

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

2. La transmissió realitzada una vegada que ha transcorregut aquest termini s'ha d'entendre efectuada sense la notificació esmentada, a l'efecte de l'exercici del dret de retracte.

Article 111. Pagament del preu

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

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

Article 112. Transmissions sense notificació prèvia

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

A aquest efecte, l'ajuntament ha de trametre als registres de la propietat corresponents una còpia certificada dels plànols que reflecteixen la delimitació i la

relació detallada dels carrers o sectors compresos en aquelles àrees i de les persones propietàries i els béns concrets afectats, mitjançant trasllat, si escau, d'una còpia de l'acord de delimitació, amb indicació de l'abast i l'extensió del dret d'adquisició preferent.

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

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

Article 113. Obligació d'urbanitzar

1. Tots els instruments de planejament que legitimin actuacions de transformació urbanística o unes altres que requereixin l'execució d'obres d'urbanització han de fixar els terminis per a la iniciació i la terminació.

2. La declaració, a càrrec de l'ajuntament, que la part promotora o la Junta de Compensació ha incomplert l'obligació d'urbanitzar, en els terminis establerts pel planejament urbanístic, comporta, amb audiència prèvia a la persona o entitat responsable, la suspensió dels efectes del planejament en execució, fins que aquestes garanteixin la totalitat de l'import pressupostat de les obres pendents d'executar, sens perjudici que l'administració pugui acordar el canvi del sistema d'actuació o bé pugui modificar el planejament urbanístic, amb els tràmits previs corresponents.

Article 114. Obligació d'edificar i rehabilitar

1. El planejament urbanístic ha de fixar els terminis per iniciar obligatòriament l'edificació dels solars produïts després de l'execució urbanística dels sectors i les unitats d'actuació, i dels existents a les àrees concretes que determini. Així mateix, mitjançant una ordre d'execució concreta l'administració ha de fixar el termini per rehabilitar les edificacions que siguin susceptibles d'això.

L'obligació d'edificació és també exigible, encara que el solar contengui construccions paralitzades, ruïnoses, derruïdes o d'enderrocament necessari pel fet de ser un obstacle per a l'execució del planejament.

No obstant això, no és preceptiu fixar un termini per edificar solars d'ús residencial amb una capacitat màxima de fins a quatre habitatges.

2. Si el planejament no ha determinat el termini per edificar els solars, s'ha d'entendre que aquest és de quatre anys, comptadors des que la parcel·la hagi adquirit la condició de solar. Superat aquest termini, no són exigibles indemnitzacions hipotètiques per reducció de l'aprofitament urbanístic que derivi d'alteracions del planejament urbanístic, ni per la revocació de l'eficàcia de les llicències concedides sobre la base del planejament substituït.

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

Article 115. Registre Municipal de Solars sense Edificar i Edificis per Rehabilitar

1. En els termes que reglamentàriament fixin els consells insulars respectius, els ajuntaments poden crear un Registre Municipal de Solars sense Edificar i Edificis per Rehabilitar, que ha de tenir caràcter públic.

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

3. La inexistència del registre municipal a què es refereixen els apartats anteriors no afecta la validesa i l'eficàcia de les resolucions declaratòries de l'incompliment ni l'obligació de l'administració actuant de comunicar-les al Registre de la Propietat, conforme al que es disposa en la legislació estatal.

Article 116. Conseqüències de la inscripció en el Registre Municipal de Solars sense Edificar i Edificis per Rehabilitar

1. La inscripció en el Registre Municipal de Solars sense Edificar i Edificis per Rehabilitar o, a falta d'això, la resolució declaratòria de l'incompliment, habilita la iniciació de l'expedient de substitució forçosa de les persones propietàries o expropiatori, on s'ha de determinar el preu just del solar mitjançant un procediment individualitzat o per taxació conjunta, amb una minoració del 25%.

2. L'execució substitutòria forçosa pot iniciar-se d'ofici o a instància de part interessada en el procés d'edificació o rehabilitació, s'ha d'adjudicar mitjançant concurs pel procediment que s'estableixi reglamentàriament, i ha de garantir els principis de publicitat, concurrència i no-discriminació.

En el cas d'aplicació de l'expropiació, l'ajuntament pot expropiar el solar per edificar-lo i aplicar els seus recursos propis en gestió directa, o mitjançant la selecció d'un promotor privat designat com a beneficiari de l'expropiació, en la gestió indirecta.

3. En els termes de la legislació estatal, una vegada que s'ha dictat la resolució declaratòria de l'incompliment dels deures d'edificació i que s'ha acordat l'aplicació del règim d'expropiació o substitució forçosa, l'administració actuant ha de traslladar al Registre de la Propietat la certificació de l'acte corresponent per a la seva constància per nota marginal de l'última inscripció de domini.

4. Quan en una licitació pública s'assoleix un preu superior a la valoració del solar que s'ha consignat en el Registre Municipal de Solars sense Edificar i Edificis per Rehabilitar, la diferència correspon a l'ajuntament, que l'ha d'integrar en el patrimoni públic municipal de sòl.

Article 117. Procediment per al desenvolupament de l'execució substitutòria forçosa

L'execució substitutòria s'ha d'ajustar al procediment següent:

1. Declaració d'incompliment:
   a) Una vegada que ha transcorregut el termini establert per edificar un solar o el que indica l'ordre d'execució per rehabilitar un edifici, l'administració, d'ofici o a instància de part, ha d'iniciar la declaració d'incompliment d'aquest deure.

b) Les persones particulars interessades han de formular la seva petició amb la presentació davant l'ajuntament d'una memòria tècnica justificativa del transcurs del termini, amb una garantia provisional quantificada en el 3% del valor cadastral de la finca.
c) L'ajuntament, amb l'emissió prèvia d'informes tècnics que constatin formalment el transcurs dels terminis, ha de dur a terme la suspensió cautelar de l'atorgament de llicències i dels efectes de les atorgades, si escau, en la finca objecte de l'actuació –aquesta suspensió cautelar ha de constar en el Registre de la Propietat mitjançant una nota marginal- i ha de sol·licitar al Registre de la Propietat una certificació de domini i càrregues de l'immoble. Aquesta suspensió s'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes anunciat en el i en un diari d'àmplia difusió a l'illa, i s'ha de notificar *Butlletí Oficial de les Illes Balears* expressament a les persones propietàries perquè al·leguin el que considerin adequat al seu dret.
d) Una vegada que ha transcorregut el termini d'informació, l'ajuntament, amb emissió prèvia dels informes preceptius, ha de convocar els particulars interessats i les persones propietàries perquè, a la vista de les actuacions exercitades, manifestin les seves conclusions pel que fa a l'incompliment del deure.
e) Escau la declaració d'incompliment quan aquest es produeixi per causes imputables a les persones propietàries no derivades de decisions administratives que n'hagin impedit el compliment. La declaració comporta la inscripció en el Registre Municipal de Solars sense Edificar i Edificis per Rehabilitar, l'habilitació per a la convocatòria de concurs de programes d'actuació edificatòria o rehabilitadora, la reducció del preu just conforme a l'establert en l'article 116.1 d'aquesta llei, i la comunicació al Registre de la Propietat per a la pràctica de nota marginal de la inscripció de la finca.
f) No obstant això, prèviament a la resolució d'incompliment i mitjançant la subscripció d'un conveni entre l'ajuntament i les persones propietàries, es pot acordar la convocatòria de concurs de programes en substitució del propietari en règim exclusiu d'execució en la modalitat de repartiment en propietat horitzontal, sense declaració expressa de l'incompliment i sense aplicació del règim d'execució substitutòria forçosa.

2. Convocatòria d'un concurs de programes d'actuació edificatòria o rehabilitadora en l'execució substitutòria:
   a) L'ajuntament, en el termini màxim de dos mesos des de la resolució corresponent al compliment de deure, ha de convocar, d'ofici o a instància de part, un concurs per a la presentació de programes d'actuació edificatòria o rehabilitadora, amb l'aprovació prèvia d'un plec de condicions que ha de regir l'adjudicació del programa, que ha de preveure, de manera ponderada, els factors següents: els majors o els menors costs d'execució, les modalitats de posada en el mercat dels productes edificats (preus màxims de venda, rendes de lloguer, drets de superfície, percentatges d'habitatge protegit en actuacions residencials), menors terminis d'execució, millor qualitat de disseny i integració urbana, etc.

b) Els programes han de contenir els documents següents:
   i. Alternativa tècnica, constituïda per un avantprojecte d'edificació o rehabilitació i, si escau, d'obres de compleció d'urbanització, juntament amb una memòria de qualitats de les obres que permeti estimar els costs d'execució i garantia provisional del 3% del valor cadastral de la finca, en el cas de no haver-se presentat en el procediment establert per a la declaració d'incompliment del deure d'execució.
   ii. Proposta del conveni per subscriure entre l'ajuntament i l'adjudicatari en el qual s'han de fer constar compromisos, terminis, garanties i penalitzacions que n'han de regular l'execució.
   iii. Proposta juridicoeconòmica que prevegi el cost total de l'execució edificatòria o rehabilitadora i que separi el cost de contractar de les despeses generals i financeres; el benefici del promotor, que s'expressarà en un percentatge del cost total, i s'ha de justificar sobre la base de la memòria de viabilitat econòmica, així com la proposta de preu d'adquisició de l'immoble a títol de beneficiari privat en la modalitat d'execució expropiatòria forçosa, o proposta d'adjudicació de parts de l'edificació de valor equivalent a la totalitat dels costs d'execució en la modalitat d'aportació en règim de propietat horitzontal.
   iv. Memòria de viabilitat econòmica en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal.
   v. Informe de sostenibilitat, en el cas que el programa comporti cessions de sòl dotacionals per a l'ajuntament.

Article 118. Tramitació i adjudicació de programes d'actuació edificatòria o rehabilitadora

1. El concurs que s'estableix a l'article 117.2.a) d'aquesta llei consta de dues fases:

a) Una primera, amb un termini de dos mesos de durada, per a la presentació d'alternatives tècniques en plica oberta, per a tots els particulars que ho desitgin. Transcorregut aquest període, en el termini màxim d'altres dos mesos, amb emissió prèvia dels informes tècnics preceptius i sol·licitud al col·legi professional afectat d'un informe d'acadèmia no vinculant, l'ajuntament ha de seleccionar una alternativa tècnica justificada en el compliment del plec de condicions.

b) Una segona fase, amb un termini de durada de dos mesos, per a la presentació, en plica tancada, de les propostes de conveni, proposicions juridicoeconòmiques i memòries de viabilitat econòmica i, si escau, de sostenibilitat econòmica a l'alternativa seleccionada.

   Transcorregut aquest termini, en els deu dies següents s'han d'obrir les pliques, que han de quedar en exposició pública durant vint dies per recaptar les al·legacions eventuals sobre aquest tema.

   Finalitzat aquest termini, en un màxim de dos mesos, l'ajuntament, amb emissió prèvia dels informes tècnics preceptius, ha d'adjudicar el programa d'actuació edificatòria o rehabilitadora a aquella proposta que compleixi millor els requisits establerts en el plec de condicions.

2. Conseqüències i efectes de l'aprovació:

a) L'aprovació del programa es formalitza mitjançant la subscripció del conveni regulador entre l'ajuntament i l'adjudicatari, amb satisfacció prèvia de la garantia definitiva que ha de ser del 5% del total dels costs d'execució establerts en l'adjudicació, i s'ha de fer la devolució de les garanties provisionals als personats no adjudicataris.
b) L'aprovació del programa en la modalitat d'equidistribució en règim de propietat horitzontal produeix l'adjudicació de la finca en proindivís en la proporció resultant a la persona adjudicatària juntament amb les persones propietàries, i la seva ocupació amb caràcter fiduciari per aquell, a l'efecte de la realització de les obres d'execució edificatòria o rehabilitadora.
c) En la modalitat d'expropiació, l'aprovació del programa comporta la transmissió de la finca a l'adjudicatari amb el deute previ, si escau, de la minoració del preu establerta en l'article 116.1 d'aquesta llei.
d) L'aprovació del programa s'ha de publicar en el i s'ha de comunicar al consell *Butlletí Oficial de les Illes Balears* insular perquè en prengui coneixement i al Registre de la Propietat per a la inscripció de les noves finques i dels seus titulars.

Article 119. Obligacions de les persones adquirents

1. Les persones adquirents de la titularitat dels solars edificables o d'edificis per rehabilitar, o les adjudicatàries de l'execució substitutòria forçosa, estan obligades a iniciar o reprendre l'edificació en el termini establert en el procediment d'execució i, com a màxim, en el d'un any a partir de la data de presa de possessió de la finca o de l'obtenció o l'actualització, si s'escau, de la llicència municipal pertinent. Si les persones adquirents incompleixen l'obligació d'edificar o de rehabilitar, amb la declaració prèvia corresponent, l'immoble passa novament a la situació d'execució expropiatòria o d'execució substitutòria forçosa.

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

En aquest cas, se suspèn la situació d'execució expropiatòria o d'execució substitutòria forçoses, però no es cancel·la la seva inscripció en el Registre Municipal de Solars sense Edificar i Edificis per Rehabilitar.

3. Estan obligades a garantir el compliment de l'obligació d'edificar o de rehabilitar tant les persones adjudicatàries de l'execució substitutòria, com les beneficiàries de l'expropiació i les propietàries de la finca inclosa en el Registre Municipal de Solars sense Edificar i Edificis per Rehabilitar, que pretenguin complir aquesta obligació directament o per mitjà d'una tercera persona adquirent.

CAPÍTOL II
OBRES I CONSTRUCCIONS

SECCIÓ 1a
LES OBRES D'URBANITZACIÓ

Article 120. Deure de conservació de les obres d'urbanització

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

2. Llevat del que disposa l'apartat següent, correspon a l'ajuntament, sobre la base del resultat que comporta l'informe preceptiu de sostenibilitat econòmica en els termes que estableix l'article 47.2 d'aquesta llei, la conservació de les obres d'urbanització realitzades per persones particulars o com a conseqüència d'una actuació realitzada a través d'algun dels sistemes d'actuació. L'assumpció per l'ajuntament de la conservació només es produeix en el moment de la recepció per part seva de la totalitat de les obres corresponents.

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

Aquesta obligació s'ha de mantenir fins que l'àmbit de la urbanització susceptible de ser edificat arribi a tenir consolidada l'edificació en el 50 % de la seva superfície, excepte en el cas d'urbanitzacions el sòl de les quals estigui destinat a usos industrials i/o comercials, en els quals s'ha de mantenir fins que l'àmbit de la urbanització susceptible d'albergar les activitats industrials i/o comercials arribi a tenir el 50 % de la seva superfície consolidat per aquestes activitats implantades legalment; després la conservació correspondrà al municipi, moment en el qual s'han de retornar les garanties constituïdes.[32]

4. Les entitats urbanístiques de conservació són entitats de dret públic, d'adscripció obligatòria i personalitat i capacitat jurídiques pròpies per al compliment dels seus fins, des de la seva inscripció en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores. Estan subjectes a la tutela del municipi i poden sol·licitar i obtenir d'aquest l'aplicació de la via de constrenyiment per a l'exigència de les quotes de conservació que correspon satisfer a les persones propietàries.

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

Article 121. Recepció de les obres d'urbanització

1. La recepció de les obres d'urbanització correspon sempre a l'ajuntament, d'ofici o a instància de la persona responsable de l'execució, la conservació i el lliurament de

[32] Paràgraf modificat per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.

les obres, i s'ha de fer de conformitat amb el que preveu aquest article. No obstant això, quan l'ajuntament executi les obres d'urbanització, la recepció s'ha de fer de conformitat amb el que preveu la legislació de contractes del sector públic.

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

Si les obres es troben en bon estat i d'acord amb els projectes i les prescripcions previstes s'han de rebre mitjançant l'acta corresponent. Comença llavors, sens perjudici de l'assumpció de la conservació pel municipi o per l'entitat responsable, el termini de garantia, que és de dos anys. Durant aquest termini, la persona o l'entitat que hagi lliurat les obres al municipi respon de tots els defectes i vicis de construcció que siguin apreciats, els quals ha de reparar o esmenar. En cas d'incompliment d'aquesta obligació, el municipi pot executar la garantia prestada per assegurar les obres d'urbanització, la qual només es pot cancel·lar i tornar en acabar l'any de garantia.

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

3. En el cas de constatar-hi deficiències, s'han de notificar a la persona sol·licitant i se n'ha d'indicar el termini d'esmena. Una vegada esmenades per les persones promotores o, subsidiàriament i al seu càrrec, per l'ajuntament, se n'ha de fer la recepció. L'ajuntament, en aquesta fase, no pot assenyalar altres deficiències diferents, tret que hagin estat sobrevingudes.

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

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

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

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

Article 122. Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació

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

S'inclouen en aquests deures:

a) El manteniment o la reposició de les condicions de seguretat, accessibilitat universal, salubritat i ornament públic dels béns immobles.
b) La conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges o de les condicions de funcionalitat dels altres tipus de construccions, d'acord amb la seva destinació.
c) Els deures de conservació, manteniment, restauració i rehabilitació que determina la normativa sectorial de patrimoni històric o les normes de planejament urbanístic, en particular els plans especials i el catàleg d'elements i espais protegits.
d) El compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes pel planejament municipal per a àmbits determinats.
   En particular, quan es tracta d'edificacions, el deure legal de conservació, amb el límit establert en l'article 126.2.b) d'aquesta llei, comprèn, a més, la realització dels treballs i les obres necessaris per satisfer amb caràcter general els requisits bàsics de l'edificació establerts en l'article 3.1 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, i per adaptar-les i actualitzar les seves instal·lacions a les normes legals que els siguin explícitament exigibles en cada moment.

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

Article 123. Ordres d'execució

1. Els ajuntaments han d'ordenar d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada l'execució de les obres necessàries per conservar les condicions a què fa referència l'apartat 1 de l'article 122 anterior, en funció, si s'escau, del resultat dels informes d'avaluació establerts a l'article 125 d'aquesta llei.[33]

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

a) S'han de dictar amb l'audiència prèvia de la persona interessada i amb l'informe dels serveis tècnics i, si escau, dels serveis jurídics de l'entitat que les promogui.

[33] Paràgraf modificat per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

b) S'han de formalitzar per escrit, i han de ser motivades amb referència explícita a la norma o les normes que les justifiquen. Així mateix, han d'assenyalar el termini per a la presentació de la documentació necessària per al compliment de l'ordre, que no pot excedir els sis mesos, i han de detallar les obres i actuacions que s'han d'executar i el termini per al seu compliment, que no pot excedir d'un any des de l'inici de les obres.
c) No és exigible l'obtenció de llicència urbanística prèvia per executar les obres o actuacions que constitueixen l'objecte d'una ordre d'execució, llevat que, de conformitat amb la normativa aplicable, requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic. En aquest cas, l'ordre d'execució ha d'assenyalar el termini de presentació d'aquest projecte i de la resta de documentació exigible.

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

2. L'incompliment injustificat de les ordres d'execució a què fa referència l'apartat 1 anterior habilita l'administració per adoptar qualsevol de les mesures següents:

a) L'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada o l'atorgament d'un nou termini per realitzar les actuacions ordenades. En el cas que l'administració opti per executar subsidiàriament l'ordre d'execució, també és a càrrec de la persona obligada el cost del projecte tècnic que, si escau, s'hagi de redactar.
b) La imposició de multes coercitives, en els mateixos termes prevists en l'article 187 d'aquesta llei, fins que es compleixi l'obligació de conservació.
c) La convocatòria de concurs per a l'adjudicació, mitjançant l'execució substitutòria forçosa de la persona propietària, d'un programa d'actuació rehabilitadora en els termes establerts en l'article 118 d'aquesta llei.

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

Article 124. Actuacions de rehabilitació edificatòria de millora i d'adaptació al medi

1. Amb la finalitat de satisfer la millora de l'eficiència energètica de les edificacions, de la implantació d'instal·lacions per satisfer el dret a l'accessibilitat universal, així com per fer l'adaptació formal i material al medi urbà i rural, l'administració pot dictar ordres d'execució amb aquests objectius, formulats d'ofici o a instàncies d'una persona particular interessada en la seva resolució.

2. Aquestes actuacions de millora i d'adaptació al medi es poden dictar amb caràcter individualitzat i aplicable a edificacions concretes, o integrar-se en actuacions edificatòries, o en qualsevol altra actuació de transformació urbanística, com un complement addicional.

3. L'ordre d'execució ha d'estar fonamentada en la normativa específica estatal, autonòmica o local que estableixi expressament l'obligació de l'actuació de millora o adaptació al medi de què es tracti en cada cas. En defecte d'aquesta normativa, l'ordre d'execució només es pot dictar quan adjunta una memòria de viabilitat econòmica que justifiqui la rendibilitat de les actuacions, a curt i mitjà termini, per a les persones propietàries afectades per elles.

Article 125. Avaluació dels edificis i inspecció de construccions i edificacions

1. [34]Les persones propietàries, físiques i jurídiques, o les comunitats de propietaris d'edificacions que tinguin una antiguitat de 50 anys, hauran de presentar, amb una periodicitat de deu anys, l'informe d'avaluació d'edificis. S'exceptuen de la seva consideració com a edificació aquelles construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica, d'acord amb les definides així en la legislació estatal. En l'informe d'avaluació d'edificis s'haurà d'acreditar el següent:

a) L'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici: el tècnic facultatiu competent ha d'identificar, mitjançant inspecció visual, les lesions i deficiències que puguin afectar els elements comuns, els fonaments, l'estructura, les façanes, les mitgeres, les cobertes i les instal·lacions comunes de subministrament d'aigua, electricitat, xarxa de sanejament i pluvials, així com altres elements, en especial els que puguin suposar un risc per a les persones.

   En l'informe s'inclouran, si s'escau, fotografies de les lesions o deficiències detectades.

   A tal efecte, es considerarà tècnic facultatiu competent, conforme al que estableix la legislació estatal, aquell que estigui en possessió de qualsevol de les titulacions acadèmiques i professionals que habiliten per a la redacció de projectes o direcció d'obres i direcció d'execució d'obres conforme a l'ús de l'edificació objecte d'avaluació.

b) L'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i la utilització de l'edifici, d'acord amb la normativa vigent, per establir si l'edifici és susceptible o no de realitzar ajustaments raonables per satisfer-les.

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

2. Quan de conformitat amb la normativa vigent ja hi ha un informe d'inspecció tècnica que permeti avaluar alguns dels extrems assenyalats a l'apartat 1, es pot complementar amb l'avaluació referida a la lletra b) i la certificació referida a la lletra c) anteriors, i té els mateixos efectes que l'informe d'avaluació dels edificis previst en la legislació estatal de sòl.

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

4. [35]Tant de l'informe d'avaluació com de l'informe tècnic previstos en aquest article es podran derivar exigències d'esmena de deficiències observades. Quan els informes continguin tots els elements requerits per la norma que els preveu, tindran els efectes derivats d'aquesta, tant pel que fa a la possible exigència d'esmena de les deficiències observades, com respecte a la possible realització d'aquestes en substitució i a costa de les persones obligades; amb independència de l'aplicació de les mesures disciplinàries i sancionadores que corresponguin, de conformitat amb la normativa vigent.

[34] Apartat modificat per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.
[35] Apartat modificat per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.

A les construccions i edificacions o parts d'aquestes que es trobin en situació de fora d'ordenació, conforme a l'indicat a l'article 129 d'aquesta llei, que requereixin obres derivades de l'informe d'avaluació d'edificis, només es podran executar les obres previstes a l'esmentat article.

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

6. [36]Les persones propietàries d'immobles obligades a la realització de l'informe d'avaluació regulat en aquest article l'hauran de registrar en el Registre d'Informes d'Avaluació d'Edificis del Govern de les Illes Balears (RIAE) abans de presentar-lo a l'ajuntament corresponent. L'ajuntament exigirà el justificant de presentació al RIAE abans de tramitar l'Informe d'Avaluació d'Edificis tant en els informes inicials favorables com en els informes d'esmena.

Això mateix serà d'aplicació en relació amb l'informe que acrediti la realització de les obres corresponents que s'hagin derivat de la necessitat d'esmenar les deficiències observades a l'immoble, quan aquest informe sigui definitivament favorable.

7. Quan es tracta d'edificis que pertanyen a les administracions públiques enumerades en l'article 2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, poden subscriure els informes d'avaluació, si escau, els responsables dels serveis tècnics corresponents que, per la seva capacitació professional, poden assumir les mateixes funcions a què es refereix el segon paràgraf de l'apartat 1.a) anterior.

Article 126. Declaració d'estat ruïnós

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

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

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

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

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

   El supòsit econòmic s'acredita mitjançant una valoració de les obres que s'han de realitzar per complir les condicions mínimes d'habitabilitat aplicables als edificis existents, o les condicions de funcionalitat dels altres tipus de

[36] Apartat modificat per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.

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

c) En el supòsit urbanístic, quan és necessari executar obres imprescindibles per assegurar l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones, no autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor.
En tot cas, es considera que hi ha supòsit urbanístic quan l'immoble es troba en la situació de fora d'ordenació prevista en l'article 129.2.a) d'aquesta llei, i les obres necessàries per mantenir-lo en condicions d'estabilitat i seguretat de les persones i els béns excedeixen les admeses per a les construccions i edificacions en aquella situació de fora d'ordenació.

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

4. La declaració d'estat ruïnós comporta l'obligació de les persones propietàries, en el termini que determini l'òrgan competent, que és com a màxim d'un any, d'executar les actuacions fixades per l'administració. En cas d'incompliment del termini fixat, s'ha de fer l'execució subsidiària a càrrec de la persona interessada.

5. Quan la declaració d'estat ruïnós afecta un bé catalogat o declarat d'interès cultural o és objecte d'un procediment de catalogació o de declaració, s'ha de supeditar al que preveu la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears.

Article 127. Ruïna física imminent

1. Quan s'estima que hi ha urgència i perill a causa de la demora en la tramitació de l'expedient de declaració d'estat ruïnós d'un edifici, l'òrgan municipal competent ha de disposar les mesures necessàries de protecció que cal adoptar, incloses la d'apuntalament de la construcció o l'edificació i el seu desallotjament.

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

3. Sempre que la urgència ho permeti, s'han d'emetre ordres d'execució urgents. Si la situació ho recomana, l'ajuntament ha d'adoptar les mesures directament i n'ha de repercutir el cost a les persones propietàries.

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

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

Article 128. Usos i obres provisionals

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

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

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

Article 129. Edificacions i construccions inadequades i fora d'ordenació

1. Es consideren construccions i edificacions en situació d'inadequades aquelles que tenen les característiques següents:

a) S'han implantat legalment d'acord amb un planejament urbanístic derogat o substituït.
b) En el planejament urbanístic en vigor no estigui previst que hagin de ser objecte d'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.
c) No s'ajusten a les determinacions del planejament vigent.

   El nou planejament estableix les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables aplicables als elements que resten en aquesta situació. En tot cas, com a mínim, són autoritzables obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, accessibilitat, codi tècnic de l'edificació i les d'instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació.

   Els usos preexistents legalment implantats a un nou planejament urbanístic es poden mantenir sempre que s'adaptin als límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació urbanística i la legislació sectorial d'aplicació. El planejament pot preveure i

regular l'autorització d'usos permesos en el planejament aplicable quan es va atorgar la llicència d'obres a locals existents i executats.

2. Es consideren construccions, edificacions, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació els següents:

a) Les edificacions que de conformitat amb el planejament vigent queden subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.
En les edificacions o instal·lacions que es troben en situació de fora d'ordenació, en virtut d'aquesta lletra a), no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum ni de modernització. No obstant això, són autoritzables, excepcionalment i motivadament, amb renúncia expressa al seu possible increment del valor d'expropiació, les reparacions que exigeixen la salubritat pública, la seguretat i la higiene de les persones que hi resideixen o ocupen les edificacions esmentades.

b) [37]Les edificacions o construccions executades sense llicència o amb llicència anul·lada respecte de les quals ja no sigui procedent adoptar mesures de restabliment de la legalitat urbanística que impliquin la demolició aplicable en cada cas.
En les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació en virtut d'aquesta lletra b) no es pot fer cap tipus d'obra, excepte les reparacions per motius de salubritat pública, seguretat o higiene de les persones que hi resideixin o en facin ús.
A més, en cas que aquestes edificacions s'hagin executat amb posterioritat a l'1 de març de 1987, tampoc no es pot obtenir la contractació de serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, sanejament, telèfon, telecomunicacions o de naturalesa similar.
Aquest règim és aplicable mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions d' acord amb la legislació i el planejament en vigor.

c) [38]Les edificacions o construccions implantades legalment en les quals s'han executat obres d'ampliació o de reforma o canvi d'ús sense disposar de llicència o amb una llicència que ha estat anul·lada.
En les edificacions o instal·lacions que es troben en situació de fora d'ordenació en virtut d'aquesta lletra c), i sempre que no afectin la part de l'edificació o construcció duta a terme il·legalment, es permet qualsevol obra de salubritat, seguretat, higiene, reparació, consolidació i també reforma.
Així mateix, es poden autoritzar les obres necessàries per complir les normes de prevenció d'incendis i d'accessibilitat i el Codi Tècnic de l'Edificació.
No obstant això, mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions, en la part il·legal no es pot dur a terme cap tipus d'obra, sens perjudici que, des del moment en què no sigui procedent exigir l'adopció de mesures de restabliment de la legalitat urbanística, es puguin fer les obres de reparació a què es refereix la lletra b) anterior.

3. En les edificacions i construccions en règim de propietat horitzontal, les limitacions establertes en els apartats anteriors s'han d'aplicar únicament als pisos, locals i altres elements constitutius de finques o unitats registrals independents que es trobin en la situació d'inadequació o fora d'ordenació i, per tant, no a la totalitat de l'edifici.

[37] Lletra modificada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.
[38] Lletra modificada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

CAPÍTOL III
LES ACTUACIONS DE REFORMA INTERIOR I REGENERACIÓ URBANES

Article 130. Contingut de les actuacions de reforma interior i regeneració urbana

Les actuacions de reforma interior i regeneració urbana, d'acord amb el que preveu el corresponent pla especial de reforma interior, inclouen dues o més de les situacions següents:

a) Actuacions edificatòries constituïdes per solars o parcel·les a les quals el pla especial els manté l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament anterior, sotmeses o no a actuacions de rehabilitació, en els termes establerts en l'article 23.1 d'aquesta llei.
b) Parcel·les individuals a les quals el pla els atribueix un increment de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament anterior, desenvolupables en règim d'actuacions de dotació.
c) Unitats d'actuació desenvolupables en règim de reparcel·lació sistemàtica.

Article 131. Desenvolupament de les actuacions de reforma interior i regeneració urbana

1. El desenvolupament d'aquestes actuacions de transformació urbanística complexes de reforma interior i regeneració urbana pot venir establert en el pla general com una determinació de caràcter estructural, tal com s'estableix a l'article 37.a).i d'aquesta llei, o pot delimitar-se o tornar-se a delimitar posteriorment mitjançant el procediment establert per a la delimitació d'unitats d'actuació regulat a l'article 73.2 d'aquesta llei.

2. En les actuacions de reforma interior i regeneració urbana s'ha de garantir, com a mínim, l'aprofitament urbanístic net, en els termes que estableix l'article 24.4 d'aquesta llei, atribuït pel planejament anterior a cadascuna de les parcel·les integrades en el seu àmbit espacial sense que escaigui la determinació d'un aprofitament urbanístic mitjà atribuïble, per igual, a cadascuna de les parcel·les en ella integrades.

3. En conseqüència, els sòls compresos en aquestes actuacions de reforma interior i regeneració urbana s'han de desenvolupar aplicant els règims d'execució que els correspon en funció de la seva situació juridicodominical concreta, mitjançant l'aplicació de les tècniques dels programes d'actuació edificatòria o rehabilitadora establerts en els articles 118 i 119 d'aquesta llei, de les actuacions de dotació dels articles 90 i 91 d'aquesta llei, o del que està regulat per a les unitats d'actuació sistemàtica en aplicació d'un sistema d'actuació dels establerts en l'article 75 d'aquesta llei i, tot això, sotmès als principis i objectius que el pla especial de reforma interior estableix amb la finalitat de la reforma interior i regeneració urbana d'aquests àmbits espacials del sòl urbà.

4. Els costos derivats de les obres d'urbanització de les actuacions de reforma interior i regeneració urbana, sense perjudici de les ajudes públiques aplicables, es poden finançar amb càrrec als increments addicionals d'aprofitament que puguin atribuir-se amb relació als establerts pel planejament anterior.

En el cas de la impossibilitat legal d'atribuir increments d'aprofitament amb aquesta finalitat o que el seu contingut no aconseguís satisfer la totalitat dels costos, el finançament s'ha de fer mitjançant l'aplicació d'una part de l'aprofitament públic que li

correspongui a l'administració en concepte de participació pública en les plusvàlues generades pels increments d'aprofitament atribuïts en els sòls objecte de les actuacions de reforma interior i regeneració urbana, o bé pot completar-se mitjançant l'aprovació de contribucions especials, que s'han de distribuir entre els propietaris i els titulars de béns especialment beneficiats per l'actuació.

5. L'aprovació pel planejament de la delimitació d'aquests àmbits de reforma interior i regeneració urbana eximeix del compliment dels terminis establerts per a l'edificació o la rehabilitació, i escau l'execució immediata sense l'adopció de mesures sancionadores eventuals per incompliment del deure urbanístic d'edificar o rehabilitar.

TÍTOL VI
EXPROPIACIÓ FORÇOSA PER RAÓ D'URBANISME

CAPÍTOL I
SUPÒSITS I PROCEDIMENTS

Article 132. Supòsits expropiatoris

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

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

g) La inclusió de terrenys, respecte dels quals s'ha incomplit el deure d'edificar, en situació d'execució per substitució.
h) L'aprovació de projectes d'obres públiques ordinàries, respecte dels terrenys que siguin necessaris per a la seva execució.
i) L'obtenció de terrenys destinats per l'instrument de planejament a la construcció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública, així com a usos declarats d'interès social.
j) Altres prevists per la legislació general aplicable.

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

3. L'aprovació d'un pla urbanístic o la declaració de l'existència d'algun dels supòsits de l'apartat 1 anterior determina la declaració de la utilitat pública.[39]

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

Article 133. Expropiació d'actuacions aïllades

1. L'expropiació forçosa pot aplicar-se de manera individualitzada per a l'execució directa d'aquelles actuacions aïllades que estableix l'article 23.3 d'aquesta llei, amb destinació a sistemes generals o d'algun dels seus elements, així com per obtenir el sòl corresponent a actuacions aïllades de destinació dotacional localitzades en sòl urbà i destinades a sistemes locals no sotmesos al règim de les actuacions de dotació.

2. L'expropiació forçosa per a l'execució de les actuacions aïllades referides en el número anterior d'aquest article, exigeix la formulació de la relació de persones propietàries i la descripció de béns i drets a què es refereix l'article 92.2 d'aquesta llei, que ha d'aprovar l'organisme expropiant, prèvia l'obertura d'un període d'informació pública per un termini de vint dies.

Article 134. Procediments que s'han de seguir per a l'expropiació forçosa

En totes les expropiacions derivades d'aquesta llei, incloses les realitzades en el context dels sistemes d'actuació, l'administració actuant pot optar per aplicar el procediment de taxació conjunta regulat en els articles següents, o per realitzar l'expropiació de forma individualitzada, d'acord amb el procediment de la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa.

Article 135. Tramitació del procediment de taxació conjunta

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

a) La determinació de l'àmbit territorial, amb els documents que l'identifiquen quant a situació, superfície i límits.
b) La fixació de preus, d'acord amb la legislació general en matèria de valoracions.

[39] Vegeu l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació, esmentat en la nota 1.

c) Els fulls de preu just individualitzat de cada finca, que han de contenir no només el valor del sòl, sinó també el corresponent a les edificacions, obres, instal·lacions i plantacions.
d) Els fulls de preu just que corresponguin a altres indemnitzacions.

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

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

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

5. Un cop efectuats els tràmits prevists en els apartats anteriors, en el cas que l'administració expropiadora sigui un municipi amb una població inferior a 10.000 habitants, ha de donar trasllat d'una còpia completa de l'expedient degudament diligenciat al consell insular corresponent, a fi que en un termini màxim de tres mesos emeti un informe de caràcter no vinculant amb caràcter previ a l'aprovació definitiva, el qual ha d'avaluar la suficiència de la documentació, la correcció en els tràmits procedimentals i l'adequació dels valors proposats en el projecte.[40]

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

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

Article 136. Aprovació i efectes de la taxació conjunta

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

[40] Apartat modificat pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

2. El pagament o dipòsit de l'import de la valoració establerta per l'òrgan competent en aprovar el projecte d'expropiació produeix els efectes que preveu l'article 52 de la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa, sens perjudici que puguin continuar tramitant-se els procediments oportuns respecte de la fixació del preu just.

3. Arribat el moment del pagament del preu just, només es farà efectiu, i s'ha de consignar en cas contrari, a aquelles persones interessades que aporten una certificació registral al seu favor, en la qual ha de constar que s'ha estès la nota de l'article 32 del Reglament hipotecari o, si no, els títols justificatius del seu dret, completats amb certificacions negatives del Registre de la Propietat referides a la mateixa finca descrita en els títols. Si hi ha càrregues hi han de comparèixer també les persones titulars.

4. Quan hi ha pronunciaments registrals contraris a la realitat es pot pagar el preu just a les persones que els han rectificat o desvirtuat mitjançant qualssevol dels mitjans assenyalats en la legislació hipotecària o amb acta de notorietat tramitada conforme a l'article 209 del Reglament de l'organització i règim del notariat, aprovat pel Decret de 2 de juny de 1944.

Article 137. Procediment de taxació individual

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

2. En aquest tipus de procediment, a la declaració d'urgència en l'ocupació a què es refereix l'article 52 de la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa, que correspon a l'administració competent per a la seva resolució, se li ha d'adjuntar una memòria justificativa de les raons particulars que en motivin la urgència.

CAPÍTOL II
OCUPACIÓ I ADQUISICIÓ DE LES FINQUES

Article 138. Ocupació i inscripció en el Registre de la Propietat

1. Una vegada que s'ha efectuat el pagament o la consignació es poden estendre una o més actes d'ocupació i inscriure, com a una o diverses finques registrals, la totalitat o part de la superfície objecte de la seva actuació, en els termes que es disposen en la legislació hipotecària.

2. Als efectes de la inscripció registral, s'ha d'aportar l'acta o les actes d'ocupació juntament amb les actes de pagament o els justificants de consignació del preu just de totes les finques ocupades, que s'han de descriure d'acord amb la legislació hipotecària. S'han d'adjuntar a aquest títol, així com als que siguin necessaris per practicar les inscripcions, els requisits establerts en la legislació general.

3. Si en fer la inscripció sorgeixen dubtes fundats sobre si dins de la superfície ocupada existia alguna finca registral que no s'ha tingut en compte en l'expedient expropiatori, sens perjudici de practicar-ne la inscripció, s'ha de posar aquesta

circumstància, als efectes de l'article següent, en coneixement de l'organisme expropiant.

Article 139. Adquisició de les finques

1. Una vegada que s'ha tramitat el procediment expropiatori en la forma que s'estableix en els articles anteriors i que s'ha estès l'acta o les actes d'ocupació, s'entén adquirida lliure de càrregues la totalitat de les finques que s'hi comprenen per l'administració expropiadora, la qual s'ha de mantenir en l'adquisició una vegada que ha inscrit el seu dret, sense que es pugui exercir cap acció real o interdictal en contra, tot i que posteriorment apareguin terceres persones interessades que no s'hagin tingut en compte en l'expedient que, no obstant això, conserven i poden exercitar totes les accions personals que els puguin correspondre per percebre el preu just o les indemnitzacions expropiatòries i discutir-ne la quantia.

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

Article 140. Pagament del preu just i valoració de béns i drets expropiats en actuacions de transformació urbanística de promoció pública

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

No obstant això, no és necessari el consentiment de la persona propietària per pagar-li el preu just en espècie en el cas d'actuacions de transformació en sòl urbà, sempre que s'efectuï dins de l'àmbit de gestió propi i dins dels terminis establerts per a l'acabament de les obres.

2. La valoració dels béns i drets expropiats i de les parcel·les resultants s'ha de fer d'acord amb els criteris establerts per la legislació estatal bàsica, tenint en compte els costs de la urbanització segons el que disposa l'article 76 d'aquesta llei. Tot això en la forma i les condicions que es determinin reglamentàriament.

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

CAPÍTOL III
REVERSIÓ I EXPROPIACIÓ PER MINISTERI DE LA LLEI

Article 141. La reversió de terrenys expropiats

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

Article 142. Expropiació per ministeri de la llei

1. Quan transcorrin cinc anys des de l'entrada en vigor del planejament sense que es dugui a efecte l'expropiació dels terrenys que, d'acord amb la seva qualificació urbanística, no siguin edificables per les persones propietàries, ni hagin de ser objecte de cessió obligatòria per no resultar possible la distribució justa dels beneficis i les càrregues en la unitat d'actuació, la persona titular dels béns o els seus drethavents han d'advertir l'administració competent del seu propòsit d'iniciar l'expedient de preu just, que pot portar-se a terme per ministeri de la llei si transcorren altres dos anys des del moment d'efectuar l'advertiment. A aquest efecte, la persona propietària pot presentar el full d'apreuament corresponent, i si transcorren tres mesos sense que l'administració l'accepti, pot aquella dirigir-se a la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears, que ha de fixar el preu just d'acord amb la legislació bàsica aplicable i amb el procediment que estableixen els articles 31 i següents de la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa.

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

3. El còmput dels terminis per advertir l'administració que correspongui per presentar el full d'apreuament corresponent i per dirigir-se a la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears perquè fixi el preu just que estableix l'apartat 1 anterior resta suspès si els òrgans competents inicien un procediment de modificació o revisió del planejament municipal que comporti la supressió de la determinació que implica l'expropiació de terrenys, amb l'adopció de l'acord pertinent de conformitat amb l'article 51 d'aquesta llei.

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

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

CAPÍTOL IV
COMISSIÓ DE VALORACIONS D'EXPROPIACIÓ DE LES ILLES BALEARS

Article 143. Caràcter, funció i composició de la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears

1. La Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears és un òrgan col·legiat permanent especialitzat en els procediments per a la fixació del preu just en l'expropiació forçosa.

Està adscrita a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori, i actua en el compliment de les seves funcions amb plena autonomia funcional i sense estar sotmesa a instruccions jeràrquiques.

2. A la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears li correspon la competència per a la fixació del preu just en totes les expropiacions, siguin o no per raó de l'ordenació urbanística, en les quals l'administració expropiant sigui la de la comunitat autònoma, la dels consells insulars o la de qualssevol dels municipis de les Illes Balears.

Els actes que dicta aquesta comissió posen fi a la via administrativa.

En els procediments de responsabilitat patrimonial en matèria d'ordenació territorial i urbanística dirigits contra l'Administració de la comunitat autònoma es pot sol·licitar a la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears que emeti informe tècnic sobre la indemnització que, si escau, pugui resultar procedent d'acord amb els criteris de valoració que siguin legalment aplicables.

Aquest informe es pot emetre també a sol·licitud dels consells insulars o dels ajuntaments en relació amb els procediments d'aquest tipus que els afectin.

3. La Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears s'integra pels membres següents, designats en la forma que es determini reglamentàriament:

a) Un president o una presidenta: una persona llicenciada en dret, arquitectura o enginyeria de prestigi reconegut, amb més de deu anys d'experiència professional en el sector públic o privat o en l'exercici lliure de la professió, que ha de proposar la persona titular de la conselleria competent en matèria d'ordenació territorial.
b) Vocals:
    i. Un lletrat o una lletrada de la Direcció de l'Advocacia de la comunitat autònoma.
    ii. Dos tècnics facultatius superiors, experts acreditats en matèria de valoracions de l'especialitat corresponent a la naturalesa dels béns o drets objecte d'expropiació, al servei de la comunitat autònoma, que seran els ponents.
    iii. Un professional lliure col·legiat, amb experiència acreditada en matèria de valoracions, en representació dels col·legis oficials d'arquitectes o enginyers, depenent de la naturalesa dels béns o drets per expropiar.
    iv. Un tècnic facultatiu superior a proposta de la Federació d'Entitats Locals de les Illes Balears (FELIB) entre professionals que tenguin acreditada la condició d'experts en aquesta matèria.
    v. Quan es tracti d'expropiacions insulars o locals, un representant de l'administració corresponent, que ha de tenir acreditada la seva condició d'expert en matèria de valoracions en l'especialitat corresponent o en la

naturalesa dels béns o drets objecte de valoració. Aquest representant de l'administració actua amb veu però sense vot.

c) Un secretari o una secretària: ha d'actuar com a secretari un lletrat al servei de la conselleria competent en matèria d'ordenació territorial.

4. Poden actuar també de ponents a l'efecte de la preparació de les propostes d'acord o dictamen i intervenir en les deliberacions de la Comissió amb veu, però sense vot, qualssevol dels funcionaris tècnics facultatius superiors, experts acreditats en matèria de valoracions, al servei de qualssevol de les administracions públiques, a excepció de l'autor del full d'apreuament de l'administració expropiant.

5. Reglamentàriament s'han de determinar l'organització i el funcionament de la Comissió.

6. Les tasques de suport administratiu de la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears són a càrrec del servei corresponent de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori.

TÍTOL VII
LA INTERVENCIÓ PREVENTIVA EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL

CAPÍTOL I
DISPOSICIONS GENERALS

Article 144. Potestats administratives i pressuposts de l'activitat d'execució

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

a) La intervenció preventiva dels actes d'edificació o construcció i ús del sòl, inclosos el subsòl i la volada, en les formes disposades en aquesta llei, sens perjudici de l'eventual intervenció de les entitats privades de certificació urbanística de conformitat amb el que estableix el capítol III d'aquest títol VII.[41]

b) La inspecció de l'execució dels actes subjectes a llicència urbanística municipal o a comunicació prèvia.

c) La protecció de la legalitat urbanística i el restabliment de la realitat física alterada, en els termes que preveu aquesta llei.

d) La sanció de les infraccions urbanístiques.

2. La disciplina urbanística comporta l'exercici de les potestats dels apartats b), c) i d) anteriors i es regula en el títol VIII d'aquesta llei.

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

Article 145. Actes subjectes a intervenció preventiva i els seus instruments[42]

1. Conforme al que disposa l'article 5 d'aquesta llei, l'exercici de les facultats urbanístiques que deriven dels drets reals sobre el sòl, d'acord amb els principis

[41] Lletra modificada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.
[42] Article modificat per la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.

d'aquesta llei, s'exerciran lliurement dins els límits, i sotmesos a les obligacions, que estableixen la legislació i el planejament vigents. Això no obstant, resten sotmesos a intervenció administrativa preventiva els actes regulats en aquest capítol a través dels instruments de la llicència urbanística o la comunicació prèvia.

2. No estan subjectes a intervenció preventiva:

a) Les obres d'escassa entitat constructiva i econòmica en sòl urbà amb pressupost inferior a 3.000€, i no es poden acumularen un mateix any obres superiors a aquest pressupost a una mateixa ubicació, que no requereixen projecte ni direcció tècnica i es desenvolupen en la seva integritat a l'interior de les edificacions existents, a excepció de les que s'executin en edificis declarats béns d'interès cultural o catalogats, i en les edificacions o construccions en situació de fora d'ordenació segons l'article 129 d'aquesta llei.

   Això no obstant, quedaran subjectes a intervenció administrativa preventiva les obres que s'executin en edificis declarats béns d'interès cultural o catalogats, les que afectin elements o parts objecte de protecció de caràcter ambiental o historicoartístic declarats mitjançant norma legal o instrument urbanístic, i les que s'executin en edificacions o construccions en situació de fora d'ordenació segons l'article 129 d'aquesta llei.

b) El manteniment del sòl, la vegetació i l'activitat agrària en general quan no impliqui construcció ni la transformació de la condició o les característiques essencials dels terrenys, sens perjudici de les limitacions i els deures que estableixen la legislació aplicable i el dret civil, incloses les previsions específiques per preservar exemplars arboris protegits, el patrimoni, el medi ambient, el paisatge o altres valors.

3. La comunicació a comunicació prèvia és el document mitjançant el qual les persones interessades posen en coneixement de l'administració municipal les seves dades identificatives i la resta de requisits establerts per a l'exercici de les facultats a què es refereix l'apartat quart, en els supòsits prevists en l'article 148 d'aquesta llei, i permet l'inici de l'activitat de què es tracta en les condicions fixades en l'article 153 següent i sens perjudici de les facultats de comprovació, control i inspecció que corresponen als ajuntaments o als consells insulars.

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

Article 146. Actes subjectes a llicència urbanística municipal[43]

1. Està subjecta a llicència urbanística municipal prèvia, sempre que no estiguin subjectes al règim previst a l'article 148 d'aquesta llei, la realització dels actes següents:

a) Les parcel·lacions urbanístiques, les segregacions o altres actes de divisió de finques, llevat que es contenguin en projectes de parcel·lació aprovats.[44]

[43] Vegeu l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació, esmentat en la nota 1.

[44] Lletra modificada pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

b) Els moviments de terra i les explanacions, així com els abocaments en els termes prevists reglamentàriament.
c) Les obres d'urbanització que s'hagin de realitzar al marge de projectes d'urbanització aprovats degudament.
d) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i qualsevol intervenció en els edificis existents, sempre que els sigui exigible projecte tècnic d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments. S'han d'entendre per intervencions en els edificis existents les definides com a tals en el Codi tècnic de l'edificació.
e) La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents, excepte que s'efectuïn a càmpings o zones d'acampada autoritzats legalment.
f) La demolició total o parcial de construccions i edificacions.
g) El canvi d'ús en edificacions i instal·lacions. Reglamentàriament s'han de precisar les actuacions que, per la seva escassa entitat, n'estiguin exemptes o que les autoritzacions de l'autoritat agrària competent eximeixin de l'obtenció de llicència.
h) Les tales en masses arbòries i vegetació arbustiva, així com d'arbres aïllats, que siguin objecte de protecció pels instruments de planejament, excepte les actuacions agràries de tala d'arbres i neteja de vegetació arbustiva.[45]
i) La col·locació de cartells de propaganda visibles des de la via pública.
j) El tancament de terrenys que no tenguin la condició de solar. Se n'exceptua la reconstrucció de marjades, parets o parats de pedra existents o la reparació d'aquests emprant les tècniques de pedra en sec, que tampoc no queden subjectes al règim de comunicació prèvia, independentment de la categoria del sòl on es trobi l'actuació.[46]
k) Les xarxes radioelèctriques, telemàtiques i similars, sens perjudici del que disposi la normativa sectorial que els sigui d'aplicació.
l) L'obertura de camins i accessos a parcel·les.
m) La primera ocupació o utilització dels edificis i les instal·lacions en general.
n) Les obres i els usos de caràcter provisional a què es refereix l'article 128 d'aquesta llei.
o) Les instal·lacions subterrànies dedicades a aparcament, activitats industrials, mercantils o professionals, serveis públics o de qualsevol altre ús a què es destini el subsòl.
p) Qualssevol altres actes que es determinin reglamentàriament o pel pla general.

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

3. Queden excloses de la llicència preceptiva les actuacions de millora i manteniment de les obres públiques, així com els supòsits especials prevists a l'article 149 d'aquesta llei. Igualment, queden excloses de llicència prèvia les obres que

[45] Lletra modificada pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.
[46] Lletra modificada pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

siguin objecte de les ordres d'execució a què es refereix l'article 123 d'aquesta llei, sens perjudici de la necessitat de presentació del projecte tècnic, si aquest era exigible.

4. Als efectes d'aquesta llei, quan els actes de construcció o edificació, instal·lació i ús del sòl siguin promoguts pels ajuntaments en el seu terme municipal, l'acord municipal que els autoritzi o aprovi ha d'estar subjecte als mateixos requisits i produeix els mateixos efectes que la llicència urbanística, sens perjudici del que disposa la legislació de règim local.

Article 147. Nul·litat de ple dret

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

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

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

Article 148. Actes subjectes a comunicació prèvia[47]

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

2. Els consells insulars poden regular, reglamentàriament, la subjecció al règim de comunicació prèvia per a obres i actuacions d'entre les previstes a l'article 146.1

[47] Vegeu l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació, esmentat en la nota 1.

anterior i per a tots o alguns municipis de l'illa. Això no obstant, en cap cas no es poden subjectar a aquest règim els actes de transformació, construcció, edificació i ús del sòl i el subsòl que s'indiquen a continuació:

a) Amb caràcter general, qualssevol actes que es realitzin en sòl rústic protegit, i a edificis declarats com a béns d'interès cultural o catalogats.
b) Moviments de terres, explanacions, parcel·lacions, segregacions o altres actes de divisió de finques en qualsevol classe de sòl, quan no formin part d'un projecte de reparcel·lació.
c) Les obres d'edificació i construcció que afectin la configuració de la cimentació i l'estructura portant de l'edifici.
d) Les obres que suposin alteració del volum, de les instal·lacions i dels serveis d'ús comú o del nombre d'habitatges i locals d'un edifici.
e) La demolició total o parcial de construccions i edificacions, excepte en els casos de ruïna imminent.
f) La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
g) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que, per les seves característiques, pugui afectar el paisatge.
h) La primera ocupació de les edificacions de nova planta i de les cases a què es refereix la lletra f) anterior.
i) Les obres i els usos de caràcter provisional a què es refereix l'article 128 d'aquesta llei.

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

Sens perjudici de tot això, el règim de col·laboració publicoprivada regulat en el capítol III d'aquest títol és aplicable respecte de les llicències que, d'acord amb la legislació esmentada, són exigibles en els casos d'activitats que requereixen l'execució d'obres i instal·lacions.[48]

4. [49]La instal·lació de plaques solars tèrmiques o fotovoltaiques damunt la coberta d'edificis a tot tipus de sòl, la instal·lació sobre el terreny de plaques solars fotovoltaiques destinades a autoconsum fins a un màxim de 10 kW de potència instal·lada i la instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, amb gas natural o gas liquat de petroli (GLP), queden sotmeses al règim de comunicació prèvia.

No es poden subjectar a aquest règim les instal·lacions següents:

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

[48] Paràgraf afegit pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

[49] Apartat modificat pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

Article 149. Actes promoguts per administracions públiques[50]

1. Els actes especificats en els articles 146 i 148 d'aquesta llei, que siguin promoguts per òrgans de les administracions públiques o les seves entitats instrumentals de dret públic estan igualment subjectes a llicència o comunicació prèvia, amb les excepcions previstes expressament per la legislació sectorial o per altres normes amb rang de llei.

2. Això no obstant, no estaran sotmeses a la intervenció municipal preventiva:

a) [51]Les obres públiques de construcció i ampliació d'equipaments, infraestructures o instal·lacions que hagin estat declarades d'interès general, autonòmic o insular per llei, o per acord del Consell de Govern o del ple del consell insular corresponent, d'acord amb les competències respectives, o bé que estiguin previstes expressament, amb caràcter de necessàries, en un pla especial, un pla territorial insular o un pla director sectorial aprovats definitivament.

b) [52]Les obres de millora, manteniment i reforma dels equipaments, les infraestructures o les instal·lacions fetes d'acord amb el que preveu la lletra anterior, durant la seva vida útil, que siguin complementàries i necessàries perquè funcionin adequadament.

c) Les que tenguin la consideració d'obres d'emergència segons la legislació específica.

3. La tramitació dels projectes prevists en l'apartat segon està subjecta als mateixos requisits de la llicència urbanística o la comunicació prèvia, segons correspongui, i l'aprovació per part de l'òrgan competent per autoritzar-los o aprovar-los en produeix els mateixos efectes.

4. En la tramitació dels projectes esmentats, és preceptiva l'audiència als ajuntaments afectats per un termini d'un mes, i aquests s'han de pronunciar sobre la conformitat o la disconformitat dels projectes amb el planejament urbanístic vigent. Una vegada transcorregut el termini d'un mes, l'òrgan competent per autoritzar-los o aprovar-los podrà continuar-ne la tramitació.

5. En el cas que els actes prevists siguin disconformes amb el planejament municipal, el Govern de les Illes Balears o el consell insular respectiu, en l'àmbit de les seves competències per raó de la matèria, si aprecia raons d'urgència o d'interès públic excepcional, pot acordar continuar amb el procediment, obrint un termini d'informació pública i consultes a l'ajuntament i a la resta d'administracions afectades i persones interessades, perquè en el termini de 45 dies al·leguin o emetin els informes pertinents i tramitin simultàniament l'avaluació ambiental que correspongui.

A la vista del resultat del procés de participació i avaluació, el Consell de Govern o el Ple del consell podrà acordar procedir a l'aprovació i l'execució del projecte de manera immediata. En aquest cas, l'ajuntament ha d'adaptar el seu planejament urbanístic i incorporar-lo en la primera modificació o revisió del planejament urbanístic que es faci, d'acord amb la tramitació establerta en aquesta llei.

6. L'ajuntament només pot acordar la suspensió d'obres quan es pretengui dur-les a terme en absència d'audiència o, en cas de disconformitat amb el planejament, si no s'ha adoptat la decisió prèvia habilitant per part del Consell de Govern o del consell sobre la procedència d'executar el projecte. La suspensió s'ha de comunicar a l'òrgan

[50] Article modificat per la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.
[51] Lletra modificada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.
[52] Lletra modificada pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

redactor del projecte i al Consell de Govern o al Ple del Consell Insular, segons correspongui.

Article 150. Competència per a l'atorgament de les llicències urbanístiques

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

Article 151. Procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques

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

1. La sol·licitud ha de definir prou els actes de construcció o edificació, instal·lació i ús del sòl i del subsòl que es pretenen realitzar, mitjançant el document oportú que, quan correspongui, ha de ser un projecte tècnic. Quan es tracta d'un projecte d'edificació, el contingut i les fases s'han d'ajustar a les condicions establertes en el Codi tècnic de l'edificació per a aquests projectes, que s'ha de redactar per personal tècnic competent segons el que estableixi la normativa estatal vigent.
2. Juntament amb la sol·licitud s'han d'aportar les autoritzacions o els informes que la legislació aplicable exigeix amb caràcter previ a la llicència. Així mateix, quan l'acte suposi l'ocupació o la utilització del domini públic, s'ha d'aportar l'autorització o la concessió de l'administració titular d'aquest.
3. [53]Les llicències s'atorguen d'acord amb les previsions de la legislació i de l'ordenació urbanístiques vigents en el moment d'atorgar-les, sempre que es resolguin dins el termini establert. Si es resolen fora de termini, s'han d'atorgar d'acord amb la normativa vigent en el moment en què s'havien de resoldre. En tot cas, ha de constar en el procediment l'informe tècnic i jurídic corresponent o el certificat de conformitat urbanística expedit per una entitat privada de certificació urbanística sobre l'adequació de l'acte pretès a aquestes previsions.
   En cas que l'ajuntament hagi de sol·licitar un informe o una autorització sectorial per resoldre el procediment, amb la sol·licitud ha de comunicar a l'organisme sectorial la data de compleció de l'expedient, de manera que la normativa sectorial aplicable per emetre l'informe o l'autorització ha de ser la que correspongui d'acord amb les regles indicades en aquest apartat respecte de la normativa aplicable per atorgar la llicència.
4. [54]La resolució expressa s'ha de notificar en el termini màxim de tres mesos. El còmput del termini de resolució del procediment s'inicia una vegada que la sol·licitud reuneix formalment els requisits exigibles i s'ha aportat al registre la documentació completa exigida pels respectius reglaments de desplegament d'aquesta Llei, per l'instrument de planejament corresponent i per la normativa sectorial.
   El termini màxim de resolució únicament es pot suspendre en els casos i els termes que fixen l'article 22 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i els respectius reglaments

[53] Punt modificat pel DL 5/2024, de 13 de desembre, esmentat en la nota 1.
[54] Punt modificat pel DL 5/2024, de 13 de desembre, esmentat en la nota 1.

de desplegament d'aquesta Llei. En els supòsits de suspensió facultativa, s'ha d'adoptar un acord exprés de suspensió, que s'ha de notificar a les persones interessades. Si la causa de la suspensió és el requeriment d'esmena de deficiències de contingut material o l'aportació de documentació, el requeriment s'ha de fer en una notificació única, tret que del compliment del tràmit d'esmena o d'aportació es dedueixin defectes diferents dels assenyalats anteriorment i que l'òrgan que va efectuar el requeriment no podia apreciar.

Un cop transcorregut el termini màxim de resolució i notificació, es pot entendre atorgada la llicència sol·licitada, sens perjudici del que estableix l'article 5.2 d'aquesta Llei, excepte els casos en què una norma amb rang de llei estatal o autonòmica prevegi expressament el caràcter negatiu de la falta de resolució dins el termini establert.

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

Article 152. Projecte tècnic i llicència urbanística[55]

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

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

3. Als efectes de la tramitació administrativa, tot projecte tècnic es pot desenvolupar en una fase única, com a projecte bàsic i d'execució, o en dues fases: la fase de projecte bàsic i la fase de projecte d'execució. Cadascuna d'aquestes fases del projecte ha de complir les condicions següents:

a) El projecte bàsic ha de definir les característiques generals de l'obra i les seves prestacions mitjançant l'adopció i la justificació de solucions concretes. El contingut serà suficient per sol·licitar la llicència urbanística i, si escau, les concessions o altres autoritzacions administratives, però insuficient per iniciar la construcció de l'edifici, d'acord amb les determinacions del Codi Tècnic de l'Edificació.

[55] Article modificat per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

b) El projecte d'execució ha de desenvolupar el projecte bàsic i definir l'obra en la seva totalitat amb la determinació completa de detalls i especificacions de tots els materials, elements, sistemes constructius i equips, d'acord amb les determinacions del Codi Tècnic de l'Edificació, i no s'hi poden rebaixar les prestacions declarades en el bàsic, ni alterar-se els usos i les condicions sota els quals es va atorgar la llicència urbanística i, si escau, les concessions o altres autoritzacions. El projecte d'execució ha d'incloure els projectes parcials o altres documents tècnics que, si escau, l'hagin de desenvolupar o completar, els quals s'han d'integrar en el projecte com a documents diferenciats sota la coordinació del projectista.

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

5. Quan la llicència d'obres s'hagi sol·licitat i obtingut mitjançant la presentació d'un projecte bàsic és preceptiva la presentació, en el termini màxim de nou mesos des de la seva concessió, del projecte d'execució ajustat a les determinacions del projecte bàsic.

L'acte administratiu d'atorgament de la llicència ha d'indicar expressament aquest deure, i la manca de presentació del projecte d'execució dins aquest termini n'implica, per ministeri legal, l'extinció dels efectes, cas en què s'ha de sol·licitar una nova llicència.

6. L'ajuntament disposa d'un mes per comprovar l'adequació del projecte d'execució al projecte bàsic. Un cop transcorregut aquest termini sense que l'òrgan municipal competent notifiqui a la persona interessada una resolució en contra, es poden iniciar les obres. Si l'òrgan municipal detecta, un cop transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals es va atorgar la llicència, s'ha d'ordenar la paralització immediata de les obres i la iniciació de l'expedient de modificació del projecte, llevat dels supòsits prevists en l'article 156.2 d'aquesta llei.

Article 153. Procediment de comunicació prèvia

1. El procediment de comunicació prèvia s'inicia mitjançant una comunicació subscrita per la persona promotora i dirigida a l'ajuntament corresponent amb una antelació mínima, respecte de la data en què es pretén donar inici a la realització de l'acte, d'un dia, en els casos prevists a l'article 148.1, i de quinze dies naturals, en els casos de l'article 148.2 d'aquesta Llei. La comunicació ha d'adjuntar la documentació que reglamentàriament o mitjançant l'ordenança municipal es determini i que, com a mínim, ha de consistir en:

a) Quan impliqui la realització d'obres o actuacions, el projecte complet de l'actuació que es pretén dur a terme quan sigui exigible d'acord amb la normativa vigent i, si passa altrament, la documentació gràfica expressiva de la ubicació de l'immoble objecte de l'actuació, descripció suficient d'aquesta i el seu pressupost. Igualment, per a tota classe d'actes subjectes al règim de

comunicació prèvia que afectin l'estructura, el disseny exterior, les condicions d'habitabilitat o de seguretat d'edificis i instal·lacions, és necessari presentar un escrit signat per personal tècnic competent en el qual assumeix la direcció de l'obra i adjuntar els documents gràfics i escrits que es determinin reglamentàriament així com, si s'escau, la documentació referida al compliment del Codi tècnic de l'edificació d'acord amb la legislació estatal en la matèria.

b) La fixació del termini per a l'execució de l'actuació, que en cap cas no ha de ser superior a dos anys. Aquest termini es pot prorrogar en els mateixos termes prevists per a les llicències.
c) Les autoritzacions prèvies de caràcter sectorial que legalment siguin exigibles.
d) El justificant de pagament dels tributs corresponents si, d'acord amb la legislació d'hisendes locals i, si s'escau, amb la ordenança fiscal respectiva, s'estableix que és d'aplicació el règim d'autoliquidació.
e) En els casos prevists en l'article 148.4 d'aquesta Llei, juntament amb la comunicació prèvia s'hi ha d'adjuntar el projecte o la memòria tècnica exigibles reglamentàriament, així com la declaració de no incórrer en cap dels supòsits de les lletres a), b) i c) prevists en l'article 148.4 esmentat.[56]

2. En els supòsits de l'article 148.1 d'aquesta llei, la persona interessada pot iniciar les obres l'endemà de la presentació de la comunicació prèvia a l'administració competent. En la resta de casos, l'òrgan competent disposa de deu dies comptadors des de la presentació de la comunicació per comprovar el compliment dels requisits prevists en aquest article. En el supòsit que es detectin deficiències derivades de l'incompliment o manca de concreció d'algun dels requisits, se n'ha de requerir a la persona promotora l'esmena i s'ha d'interrompre el termini per a l'inici de les obres o actuacions.

3. Sens perjudici dels supòsits prevists a l'article 187 d'aquesta llei, l'administració ha d'ordenar la suspensió de les obres o actuacions quan, iniciades les actuacions amb la presentació prèvia d'una comunicació prèvia, es detecti que l'actuació pretesa està subjecta al règim de llicències o autoritzacions de conformitat amb aquesta llei i qualsevol altra normativa que hi sigui aplicable.

Article 154. Eficàcia temporal i caducitat de la llicència urbanística

1. Les llicències que per la naturalesa dels actes que emparen així ho requereixen es concedeixen per un termini determinat, tant per a l'inici com per a l'acabament, que s'ha de reflectir expressament a l'acte de l'atorgament.

2. [57]En tot cas, les llicències urbanístiques per executar obres fixaran un termini per començar-les i un altre per acabar-les, d'acord amb el previst en les normes del pla general. En cas que el pla general no els fixi s'entendrà que el termini per començar les obres serà de sis mesos, i el termini per acabar-les serà de tres anys.

Aquests terminis se computaran des la data de notificació de la llicència, o del transcurs del termini d'un mes des de la presentació a què es refereix l'article 152.6 anterior.

3. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres,

[56] Lletra modificada pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.
[57] Apartat modificat per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten de forma justificada i, en tot cas, abans d'exhaurir-se els terminis establerts. La llicència prorrogada per aquest procediment no queda afectada pels acords regulats per l'article 51 d'aquesta llei.

4. Tenen dret a obtenir una segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres, per la meitat del termini establert a la primera pròrroga, si la sol·liciten d'una manera justificada, sempre que el coeficient de construcció executada sigui almenys del 50 % i estiguin finalitzades façanes i cobertes, fusteries exteriors incloses, i tot això es reflecteixi en un certificat de la direcció facultativa de l'obra. El termini de presentació de la sol·licitud i els efectes derivats de l'article 51 d'aquesta llei són els mateixos del punt anterior.

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

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

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

Article 155. Efectes de les alteracions del planejament sobre les autoritzacions concedides

En el cas que les alteracions del planejament afectin títols administratius habilitants per a la realització d'edificacions, construccions i obres prevists en aquesta llei, en el sentit que siguin discordants amb la nova ordenació, s'aplicarà el règim següent:

1. En els casos que no s'hagi iniciat l'actuació autoritzada i que s'hagi superat el termini d'inici previst a l'article anterior, cal declarar extingida l'eficàcia de la llicència, amb l'audiència prèvia a les persones interessades.
2. En el cas que no s'hagi superat el termini per a l'inici o la finalització de les obres, l'administració podrà iniciar, si així ho recomana l'interès públic, l'expedient de revocació o modificació del títol habilitant, amb audiència prèvia a les persones interessades, assumint la indemnització oportuna d'acord amb la legislació estatal.

Article 156. Modificacions durant l'execució de les obres

1. Les obres s'han de paralitzar oportunament quan, una vegada que s'ha concedit una llicència urbanística o s'ha efectuat una comunicació prèvia que legitima l'execució d'obres, s'hi vol dur a terme una modificació que tengui per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzat o si aquestes obres comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades. La normativa d'aplicació a aquest tipus de modificacions és la vigent en el moment de l'autorització de modificació de la llicència, sempre que es resolguin en termini, en cas contrari, s'han d'atorgar amb la normativa vigent en el moment en què

es varen haver de resoldre, o, si s'escau, la vigent en el moment de la modificació de la comunicació prèvia.

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

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

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

Article 157. Informació a les obres

És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant de l'actuació, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que es fixi de forma reglamentària o en el pla general.

Si l'acte no està subjecte a llicència, s'ha d'exhibir una còpia de la comunicació prèvia.

La informació continguda en el cartell informatiu o de la còpia de la comunicació prèvia s'ha de poder llegir clarament durant el temps que duri l'execució de l'actuació.

Article 158. Autoritzacions urbanístiques per a l'ocupació dels edificis i la contractació dels serveis[58]

1. La llicència d'ocupació o de primera utilització té per finalitat verificar el compliment de les condicions de la llicència urbanística prèvia, comprovar l'adequació al projecte autoritzat de les obres de les edificacions o les instal·lacions duites a terme i autoritzar-ne la posada en ús. La tramitació d'aquestes llicències té caràcter preferent, i la resolució expressa s'ha de notificar en el termini d'un mes des de la sol·licitud de la persona interessada, amb la documentació que es determini reglamentàriament, sens perjudici de la interrupció del termini en els termes que fixa la legislació sobre procediment administratiu.

No s'exigeix la llicència d'ocupació o de primera utilització quan la legislació sectorial ho determini així, supòsit en el qual l'ajuntament ha d'emetre un certificat de no necessitat, amb expressió de la normativa que ho estableixi així.

[58] Article modificat pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

2. En tot cas, per poder ser ocupat qualsevol edifici destinat a albergar persones, ha de disposar de la cèdula d'habitabilitat corresponent en vigor o de la llicència d'ocupació o de primera utilització, o del certificat de no necessitat, si escau.

3. La contractació provisional dels serveis respectius per les empreses distribuïdores, subministradores i comercialitzadores exigeix l'acreditació de l'obtenció de la llicència d'obres, i el termini de durada dels contractes és, com a màxim, el que fixa aquesta llicència per acabar els actes de construcció, edificació o instal·lació. Un cop transcorregut aquest termini, no es pot continuar prestant el servei, llevat que es verifiqui alguna de les circumstàncies següents:

a) Que, abans d'acabar el termini establert a la llicència, s'acrediti que el municipi ha concedit la pròrroga corresponent en els termes que fixa aquesta Llei, per la qual cosa el termini de durada del contracte es pot allargar fins a l'acabament de la pròrroga.
b) Que, abans d'acabar el termini inicial o prorrogat del contracte, es presenti davant l'empresa distribuïdora, subministradora o comercialitzadora un justificant que s'ha sol·licitat la llicència d'ocupació o de primera utilització, o el certificat de no necessitat d'aquesta llicència, acompanyat de la declaració que s'ha adjuntat a la sol·licitud tota la documentació requerida per la normativa aplicable, amb la qual cosa el termini de durada del contracte es pot allargar nou mesos, comptadors des de la data d'acabament del termini inicial o prorrogat del contracte.

4. Les empreses esmentades en l'apartat anterior, en tot cas, han d'exigir per contractar definitivament els serveis d'energia elèctrica, aigua, gas i de telecomunicacions l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat corresponent en vigor o el document equivalent, d'acord amb la normativa reguladora, o la llicència d'ocupació o de primera utilització, o el certificat de no necessitat, si escau.

CAPÍTOL III[59]
RÈGIM DE LA COL·LABORACIÓ PUBLICOPRIVADA

Article 158 bis. Col·laboració d'entitats privades en l'exercici de funcions administratives en l'àmbit urbanístic

1. Els ajuntaments poden exercir les funcions en matèria urbanística a què fa referència l'article 158 *quater* a través d'entitats privades de certificació urbanística. A aquest efecte, els municipis poden regular mitjançant una ordenança el règim jurídic i el funcionament de les entitats privades de certificació urbanística esmentades.

2. No obstant això, i llevat que hi hagi una regulació municipal aprovada a aquest efecte, el règim jurídic i el funcionament de les entitats privades de certificació en l'àmbit urbanístic són els que estableixen els articles 158 ter a 158 *sexdecies* d'aquesta llei.

[59] Capítol afegit pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. Posteriorment, ha estat modificat per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1. Pel que fa a la delegació de competències dels consells insulars en relació amb les entitats privades de certificació urbanística, vegeu DA 11a de l'esmentada Llei 7/2024, d'11 de desembre.

Article 158 ter. Concepte d'entitats privades de certificació urbanística

1. Es consideren entitats privades de certificació urbanística les persones jurídiques que, actuant sota la seva responsabilitat, compleixen els requisits establerts en l'article 158 *septies* d'aquesta llei i estan degudament acreditades per l'Entitat Nacional d'Acreditació (ENAC) com a entitats de tipus A mitjançant el sistema previst en la norma UNE-EN ISO/IEC 17020 i autoritzades pel consell insular corresponent al seu àmbit d'actuació.

2. Les entitats privades de certificació urbanística han de tenir caràcter tècnic i personalitat jurídica pròpia, disposar dels mitjans materials, personals i financers necessaris per exercir adequadament les funcions recollides en l'article següent, i constituir la garantia patrimonial que a aquest efecte es determina en aquesta llei.

3. Als efectes d'aquesta llei es consideraran entitats privades de certificació urbanística els col·legis professionals i qualsevol altra corporació de dret públic de base associativa privada a què es refereix l'article 2.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, sempre que verifiquin els requisits establerts en els apartats anteriors d'aquest article i en l'article 158 *septies*.

Article 158 *quater.* Funcions de les entitats privades de certificació urbanística

1. Les entitats privades de certificació urbanística poden exercir les funcions següents:

a) D'intervenció en el procediment de tramitació de llicències urbanístiques, inclosos els procediments a què es refereixen el segon paràgraf de l'article 148.3 i l'article 156 d'aquesta llei, a instància del ciutadà, mitjançant l'emissió de certificats de conformitat urbanística.

   En exercici d'aquesta funció, les entitats esmentades han de verificar el compliment dels requisits d'integritat documental, suficiència i idoneïtat dels projectes i de la documentació tècnica, així com acreditar mitjançant l'emissió d'un certificat que aquests projectes compleixen amb les previsions de la legislació i l'ordenació territorial i urbanística i, si s'escau, d'activitats, així com de la normativa sectorial, quan aquesta atribueix al municipi la valoració del compliment, incloent-hi la valoració dels informes o autoritzacions sectorials que hagi d'aportar el promotor en el procediment de tramitació de la llicència urbanística.

b) D'intervenció en la verificació i la comprovació d'actes d'ús del sòl o subsòl i edificació, a instància del ciutadà, mitjançant l'emissió de certificats de conformitat urbanística.

   En exercici d'aquesta funció, les entitats esmentades han d'emetre un certificat de conformitat o de no conformitat de les obres executades respecte de la llicència atorgada a l'efecte de la llicència d'ocupació o de primera utilització.

2. L'ajuntament que així ho consideri pot excloure expressament, mitjançant un acord plenari que s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, la intervenció de les entitats privades de certificació urbanística bé en tots o en una part dels procediments de tramitació de llicències a què es refereix la lletra a) de l'apartat anterior, bé en la realització de les actuacions de verificació i comprovació de tots o d'una part dels actes d'ús del sòl o subsòl i edificació a què es refereix la lletra b) de l'apartat esmentat, o en ambdues funcions.

3. Les entitats privades de certificació urbanística no poden emetre certificats de conformitat urbanística en els casos següents:

a) Llicències urbanístiques sotmeses a la tramitació d'una autorització o un informe supramunicipal que no pot sol·licitar el promotor:
   — Llicències d'activitats a sòl rústic relacionades amb l'ús d'un habitatge unifamiliar que requereixen un informe previ i vinculant dels consells insulars d'acord amb l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.
   — Llicències per a obres, edificacions i instal·lacions subjectes a l'autorització de la comissió insular d'urbanisme a què fa referència l'article 27.2.b) de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.
   — Llicències d'activitats a sòl rústic que s'hagin de declarar d'interès general d'acord amb la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, i a la Matriu d'ordenació del sòl rústic de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries.
   — Llicències d'obres provisionals regulades en l'article 128 d'aquesta llei.
   — Llicències d'obres l'estudi de gestió de residus de les quals estigui subjecte a aprovació prèvia del Govern de les Illes Balears d'acord amb l'article 52 de la Llei 8/2019 de 19 de febrer, de residus i sòls contaminats de les Illes Balears.
   — Llicències de legalització d'actes objecte d'un expedient d'infracció urbanística que està sent instruït o ja ha estat resolt per una administració distinta de la municipal, regulades en l'article 189.3 d'aquesta llei.
   — Qualsevol llicència la tramitació de la qual requereixi un informe o autorització que hagi de sol·licitar l'ajuntament d'acord amb la normativa sectorial, llevat del cas de l'autorització estatal a què es refereix l'apartat 5 de l'article 158 *quinquies*.
b) Llicències que atorguen els consells insulars d'acord amb l'article 150 d'aquesta llei.
c) Llicències d'actuacions en terrenys que no compleixen la condició de solar d'acord amb l'article 25.1 d'aquesta llei.
d) Llicències per modificar els projectes que hagin estat objecte de les llicències esmentades en les lletres a), b) i c) anteriors.

Article 158 *quinquies.* Intervenció i abast de les entitats privades de certificació urbanística

1. Les entitats privades de certificació urbanística actuen a instància de la persona interessada, i la seva intervenció no és preceptiva.

2. Les entitats privades de certificació en l'àmbit urbanístic no tenen en cap cas caràcter d'autoritat, ni la seva actuació pot impedir la funció de verificació, inspecció i control pròpia dels serveis tècnics municipals.

3. Les persones interessades, quan voluntàriament així ho decideixin, poden fer ús dels serveis de les entitats privades de certificació urbanística, i del fet que aquestes duguin a terme alguna de les funcions que conté l'article anterior d'aquesta llei no se'n pot derivar cap tractament diferenciat per part dels ajuntaments.

4. En la seva actuació, les entitats privades de certificació urbanística han d'emetre els certificats esmentats en l'article 158 *quater*, els quals han de ser assumits per

l'ajuntament i incorporats a l'expedient administratiu, sens perjudici de la possibilitat que l'ajuntament s'hi oposi totalment o parcialment en els termes que preveu el tercer paràgraf de l'apartat següent.

5. D'acord amb això, el certificat de conformitat favorable és suficient per concedir la llicència, llevat dels casos en què l'actuació requereix l'autorització de l'Administració de l'Estat que preveu el Reial decret 369/2023, de 16 de maig, pel qual es regulen les servituds aeronàutiques de protecció de la navegació aèria, i es modifica el Reial decret 2591/1998, de 4 de desembre, sobre l'ordenació dels aeroports d'interès general i la seva zona de servei, en execució del que disposa l'article 166 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social. En aquests casos, l'òrgan competent per resoldre ha de sol·licitar d'ofici l'autorització esmentada.

Als efectes del que preveu l'article 71.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, s'entendrà que l'expedient es troba pendent únicament de la resolució a què es refereix l'article 88 de la mateixa llei, llevat dels casos esmentats en el paràgraf anterior.

Això no obstant, l'òrgan competent per resoldre el procediment pot decidir dur a terme actuacions complementàries, inclosos els informes tècnics o jurídics addicionals que pugui sol·licitar a aquest efecte, abans de dictar la resolució final del procediment que consideri procedent.

6. En tot cas, en els supòsits de certificats de no conformitat, cal que els serveis tècnics o jurídics municipals els ratifiquin o rectifiquin, segons l'abast de la no conformitat, prèviament a la resolució de concessió o denegació de la llicència.

7. Una vegada autoritzades i inscrites en el Registre d'entitats privades de certificació urbanística del consell insular, aquestes entitats poden exercir les seves funcions a tot el territori de l'illa corresponent.

Article 158 *sexies.* Règim jurídic de les entitats privades de certificació urbanística

1. Les entitats privades de certificació urbanística han d'actuar amb imparcialitat, confidencialitat i independència.

2. Tant l'entitat de certificació urbanística com el seu personal han de ser plenament independents, orgànicament i funcionalment, de les parts involucrades en l'actuació objecte del certificat sol·licitat.

3. En cap cas, l'entitat i el personal al seu servei no poden tenir relació de dependència tècnica, comercial, financera, societària o de qualsevol tipus respecte de les persones, entitats o empreses que contractin l'entitat.

Aquesta circumstància és aplicable així mateix respecte de la persona que redacti la documentació tècnica objecte del certificat de conformitat urbanística.

A aquests efectes, es considerarà que hi concorre aquesta dependència quan es donin les causes d'abstenció previstes per a les administracions públiques en la legislació en matèria de règim jurídic del sector públic.

4. El personal al servei de l'entitat de certificació urbanística no pot en cap cas elaborar projectes d'obres ni dedicar-se a activitats d'assessorament o tramitació d'actuacions urbanístiques dins l'àmbit insular objecte de l'autorització a l'entitat en què presta els serveis.

Tampoc no pot ocupar càrrecs públics o trobar-se en servei actiu com a personal d'una entitat pública.

5. L'exercici de l'activitat de les entitats privades de certificació urbanística s'ha de dur a terme en règim de lliure concurrència.

6. Les entitats privades de certificació urbanística han de respondre dels danys i perjudicis derivats de les actuacions previstes en l'article 158 *quater* que causin un dany a les administracions públiques, als titulars de les actuacions urbanístiques que contractin els seus serveis i a terceres persones.

Article 158 *septies.* Requisits d'acreditació de les entitats privades de certificació urbanística

1. Les entitats privades de certificació urbanística han de demostrar que disposen dels mitjans materials, personals i financers necessaris per exercir adequadament les funcions assenyalades en l'article 158 *quater* d'aquesta llei.

2. Les entitats privades de certificació urbanística, a més d'estar acreditades d'acord amb el que estableix l'article 158 ter, han de complir els requisits següents:

1r. Disposar d'un professional o més amb la titulació acadèmica i professional habilitant d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, per al cas de projectes sotmesos al seu àmbit d'aplicació, amb experiència acreditada per un període mínim de cinc anys en matèries relacionades amb la redacció o l'aplicació d'instruments de planejament o la redacció de projectes d'edificació.

2n. Disposar d'un professional o més amb la titulació acadèmica i professional habilitant per redactar documentació tècnica no inclosa en l'àmbit d'aplicació de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, amb experiència acreditada per un període mínim de cinc anys en matèries relacionades amb la redacció o l'aplicació d'instruments de planejament, la redacció de la documentació tècnica esmentada en aquest paràgraf o la redacció de projectes d'activitats.

3r. Disposar d'un advocat o més, legalment habilitats, amb experiència acreditada per un període mínim de cinc anys en assessorament jurídic en matèria de redacció o aplicació d'instruments de planejament i aspectes juridicotècnics en matèria d'edificació.

4t. Tenir subscrita una assegurança de responsabilitat civil per una quantia mínima d'1.000.000 d'euros, que ha d'incloure l'activitat de l'entitat i dels seus professionals. Aquesta quantia, a més de no ser limitativa de la responsabilitat, pot ser actualitzada per l'òrgan competent del consell insular respectiu.

3. En la seva organització, les entitats privades de certificació urbanística han d'estar gestionades de manera que es permeti mantenir la capacitat per dur a terme les funcions per a les quals han estat acreditades.

Article 158 *octies.* Autorització administrativa

1. Per actuar en l'àmbit de l'illa, l'entitat privada de certificació urbanística ha d'obtenir l'autorització del consell insular corresponent, sens perjudici del que disposa l'apartat 6 d'aquest article.

2. La sol·licitud d'autorització s'ha d'adreçar a l'òrgan competent en matèria d'urbanisme que es determini d'acord amb les normes d'organització de cada consell insular, el qual ha de dictar una resolució o un acord dins el mes següent a la presentació de la sol·licitud.

Un cop transcorregut aquest termini sense que s'hagi notificat la resolució, s'entendrà desestimada la sol·licitud.

3. Per obtenir l'autorització administrativa s'han d'aportar, juntament amb la sol·licitud, els documents següents:

a) Estatuts o normes pels quals es regeix l'entitat.
b) Certificat d'acreditació emès per l'Entitat Nacional d'Acreditació, pel qual s'acredita el compliment dels requisits establerts en la norma UNE-EN ISO/IEC 17020.
c) Acreditació de disposar d'un procediment gratuït de reclamacions que garanteixi a les persones interessades la defensa adequada dels seus drets i interessos legítims.
d) Declaració de disposar d'un sistema d'atenció al client que garanteixi l'atenció en tot l'àmbit territorial del consell insular respectiu.

4. La resolució per la qual es concedeixi l'autorització s'ha d'inscriure d'ofici en el Registre d'entitats privades de certificació urbanística del consell insular respectiu i s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

5. L'autorització quedarà sense efecte en el supòsit en què l'entitat perdi algun dels requisits que recull aquesta llei.

L'autorització té la mateixa vigència que l'acreditació que hi dóna lloc, i es pot suspendre o extingir en els casos que preveu aquesta llei.

6. Les entitats privades de certificació urbanística que exerceixin legalment l'activitat a qualsevol altre lloc del territori espanyol no necessiten obtenir l'autorització a què fa referència aquest article per poder dur a terme les seves funcions en l'àmbit de l'illa corresponent, sempre que per accedir a l'exercici de l'activitat en algun altre lloc de l'esmentat territori hagin hagut d'acreditar el compliment de requisits materials, personals i financers equivalents o superiors als exigits per aquesta llei.

L'autorització, la qualificació o el títol o document equivalent obtingut per iniciar l'activitat a aquest altre territori s'ha d'aportar juntament amb la sol·licitud a què fa referència l'apartat següent.

7. Les entitats de certificació urbanística que s'acullin al que disposa l'apartat anterior han de sol·licitar la inscripció en el Registre d'entitats privades de certificació urbanística de cada consell insular a què es refereix l'article 158 *nonies* i obtenir-la amb caràcter previ a l'exercici de les seves funcions en l'àmbit de l'illa corresponent.

El consell insular respectiu pot denegar motivadament la inscripció quan no pugui verificar l'equivalència o la superioritat dels requisits acreditats per l'entitat per iniciar l'activitat a un altre lloc del territori espanyol.

La circumstància que no s'hagi hagut d'obtenir autorització d'acord amb el que preveu aquest apartat no exclou l'aplicació dels efectes prevists en els articles 158 *undecies* i 158 *duodecies* d'aquesta llei quan hi concorri alguna de les causes o motius que s'estableixen en aquests preceptes.

Article 158 *nonies.* Registre d'entitats privades de certificació urbanística dels consells insulars[60]

1. El Registre d'entitats privades de certificació urbanística de cada consell insular depèn de l'òrgan competent en matèria d'urbanisme que es determini d'acord amb les normes d'organització corresponents, i té caràcter públic.

2. S'han d'inscriure d'ofici en el Registre d'entitats privades de certificació urbanística del consell insular respectiu les entitats privades de certificació autoritzades per cada consell insular.

3. Les anotacions han de contenir, com a mínim, els extrems següents:

a) Dades identificadores de l'entitat privada de certificació urbanística.
b) Abast de les funcions per a les quals l'entitat està acreditada, conformement al certificat d'acreditació.
c) Extinció i revocació de l'autorització, si escau.
d) Modificacions que es produeixin en l'autorització, ampliant o reduint les activitats que pot dur a terme l'entitat de certificació, si escau.

4. La inscripció en el Registre d'entitats privades de certificació urbanística és preceptiva.

Article 158 *decies.* Obligacions de les entitats privades de certificació urbanística

Les entitats privades de certificació urbanística estan subjectes a complir les obligacions següents:

a) Complir i mantenir vigents els requisits que van servir de base per a la seva autorització, i comunicar qualsevol modificació a l'òrgan que la va concedir.
b) Complir adequadament les funcions d'emissió de certificats de conformitat urbanística.
c) Garantir la confidencialitat de la informació que obtenguin en l'exercici de les seves funcions i complir la normativa d'aplicació en matèria de protecció de dades de caràcter personal.
d) No subcontractar actuacions vinculades a l'exercici de les seves funcions d'acord amb el certificat d'acreditació.
e) Lliurar una còpia de tots els certificats que emetin, així com qualsevol altra informació que els sigui requerida, a l'administració o a l'òrgan competent en matèria d'autorització.
f) Disposar de procediments específics per tractar les reclamacions que presentin els clients per les seves activitats, així com comptar amb un arxiu de totes les actuacions que hi estiguin relacionades.
g) Tarifar les actuacions respectant el límit mínim i màxim i el règim de pagament fixat pel consell insular respectiu.
h) Registrar i conservar durant un període de set anys els expedients tramitats i els certificats emesos.
i) Permetre l'accés a les instal·lacions i les oficines a l'entitat d'acreditació i al personal competent del consell insular.
j) Donar una informació correcta als ciutadans en general, i en particular als clients, sobre les seves funcions, així com de la prestació dels serveis com a

[60] Pel que fa a aquest Registre d'entitats privades de certificació urbanística i determinació de preus mínims i màxims que han de percebre, vegeu DA 5a de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

entitat privada de certificació. En concret, les entitats han d'informar les persones interessades, de forma individualitzada, sobre les qüestions següents:

1a. El règim d'intervenció administrativa a què es troba subjecta l'actuació pretesa, la tramitació que, si escau, correspon i els terminis legals.

2a. La documentació que ha d'aportar amb caràcter general, i la documentació, si escau, específica determinant per justificar pretensions basades en situacions precedents, o la documentació de què hagi de disposar per fer l'actuació urbanística pretesa.

3a. L'existència, si n'és el cas, d'exigències tècniques determinants que facin inviable l'actuació i el marc normatiu aplicable.

4a. Els preus, les taxes i els imposts, així com la forma, el moment i la quantia del pagament.

5a. El procediment per presentar queixes i reclamacions.

6a. L'accés electrònic, si escau, a la informació sobre l'estat de la tramitació de la sol·licitud.

k) Qualsevol altra que sigui imposada per la normativa sectorial que els sigui aplicable.

Article 158 *undecies.* Suspensió de l'autorització de les entitats privades de certificació urbanística

1. L'autorització de les entitats privades de certificació urbanística es pot suspendre quan hi concorri algun dels motius següents:

a) Haver estat sancionada l'entitat per una infracció greu o molt greu de les que preveu l'article 158 quaterdecies d'aquesta llei.

b) Haver estat suspesa l'acreditació concedida per l'Entitat Nacional d'Acreditació.

2. La suspensió de l'acreditació impedeix a l'entitat privada de certificació exercir les seves funcions durant la durada de la suspensió i comporta automàticament la suspensió de l'autorització.

3. L'òrgan competent en matèria d'urbanisme del consell insular que es determini d'acord amb les normes d'organització corresponents és l'encarregat d'acordar, mitjançant una resolució motivada, la suspensió de l'autorització.

Aquesta resolució de suspensió de l'autorització s'ha d'emetre, amb audiència prèvia a l'entitat de certificació, en el termini de tres mesos des de la fermesa en via administrativa de la sanció o des de la suspensió de l'acreditació, quan s'apreciï que la seva actuació pot resultar lesiva per a l'interès general.

4. En els supòsits de suspensió de l'autorització que preveu aquesta llei, la persona interessada pot triar si vol que l'ajuntament del municipi on es pretén fer l'actuació segueixi amb la tramitació de la sol·licitud de llicència o si l'encarrega a una altra entitat de certificació de la seva elecció, i en cap cas aquesta circumstància no pot suposar un increment dels costs per a la persona interessada.

5. L'autorització es pot suspendre per un termini màxim de dotze mesos.

6. La suspensió de l'autorització s'ha d'inscriure en el Registre d'entitats de certificació urbanística del consell insular competent i s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

7. La suspensió de l'autorització per alguna de les causes previstes no dóna dret a cap indemnització.

Article 158 *duodecies.* Extinció de l'autorització de les entitats privades de certificació urbanística

1. L'autorització de les entitats privades de certificació urbanística s'extingeix per les causes següents:

a) Per infracció molt greu o greu de les que preveu l'article 158 quaterdecies d'aquesta llei dues o més vegades.
b) Per retirada de l'acreditació concedida per l'Entitat Nacional d'Acreditació.
c) Per incompliment sobrevingut de qualsevol dels requisits exigits per a l'acreditació.
d) Per renúncia de l'entitat privada de certificació.

2. La retirada de l'acreditació impedeix a l'entitat de certificació exercir les seves funcions i comporta automàticament l'extinció de l'autorització.

3. L'òrgan competent en matèria d'urbanisme del consell insular que es determini d'acord amb les normes d'organització corresponents, és l'encarregat d'acordar, mitjançant una resolució motivada, l'extinció de l'autorització.

Aquesta resolució d'extinció de l'autorització s'ha d'emetre, amb audiència prèvia a l'entitat de certificació, en el termini de tres mesos des de la fermesa en via administrativa de la sanció, des de la retirada de l'acreditació abans esmentada, des de l'incompliment sobrevingut de qualsevol dels requisits exigits per a l'acreditació o des de la renúncia presentada per l'entitat privada de certificació. En aquest darrer supòsit, la renúncia queda condicionada a la finalització completa dels expedients la tramitació dels quals s'hagi iniciat, llevat que l'entitat privada de certificació justifiqui degudament la impossibilitat de continuar amb aquesta tramitació.

4. En els supòsits d'extinció de l'autorització prevists en aquesta llei, la persona interessada pot triar si desitja que l'ajuntament del municipi on es pretén fer l'actuació segueixi amb la tramitació de la sol·licitud de llicència o si l'encarrega a una altra entitat de certificació de la seva elecció, i en cap cas aquesta circumstància no pot suposar un increment dels costs per a la persona interessada.

5. L'extinció de l'autorització s'ha d'inscriure en el Registre d'entitats de certificació urbanística del consell insular de l'àmbit corresponent i s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

6. L'extinció de l'autorització per alguna de les causes que preveu aquesta llei no dóna dret a cap indemnització.

Article 158 *terdecies.* Fixació de preus

1. Les entitats privades de certificació urbanística han de fixar anualment els preus que han de percebre per l'exercici de les seves funcions.

Aquests preus s'han de comunicar a l'òrgan competent en matèria d'urbanisme del consell insular respectiu que es determini d'acord amb les normes d'organització corresponents, amb una antelació mínima de dos mesos a la finalització de l'any natural anterior.

2. L'òrgan del consell insular respectiu que es determini d'acord amb les normes d'organització corresponents pot establir un import mínim i màxim dels preus a què fa referència l'apartat 1, en funció dels costs del servei i de la seva evolució.

En aquest cas, aquests imports i el règim de pagament s'han de fixar el tercer trimestre de l'any natural anterior a la seva aplicació, i s'han de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Article 158 *quaterdecies.* Règim de responsabilitat de les entitats privades de certificació urbanística i infraccions

1. Les entitats privades de certificació urbanística regulades en aquesta llei són responsables del contingut de les certificacions que emeten i queden subjectes al règim d'infraccions que disposa aquest article.

2. Són infraccions molt greus de les entitats privades de certificació urbanística les següents:

a) Desenvolupar activitats i funcions per a les quals no tenguin autorització.
b) Obstaculitzar les actuacions de supervisió de l'òrgan administratiu competent.
c) Dur a terme les actuacions per a les quals estan autoritzades mitjançant personal tècnic no habilitat o no qualificat, en relació amb els requisits d'acreditació recollits en l'article 158 *septies* d'aquesta llei.

3. Són infraccions greus de les entitats privades de certificació urbanística les següents:

a) Expedir certificats que contenguin dades falses o inexactes sempre que tenguin caràcter essencial o provoquin un perjudici greu a la seguretat de les persones, dels béns o del medi ambient.
b) No actualitzar l'import de la pòlissa d'assegurances.
c) Vulnerar els principis de confidencialitat, imparcialitat i independència en l'exercici de les seves funcions o el règim d'incompatibilitats que els sigui aplicable.

4. Són infraccions lleus de les entitats privades de certificació urbanística les accions o omissions que contrarien el que estableix aquesta llei i que no es puguin qualificar com a greus o molt greus.

Article 158 *quindecies.* Sancions

1. La comissió de les infraccions establertes en l'article anterior comporta la imposició de les sancions següents:

a) Les infraccions lleus han de ser sancionades amb multes de 3.000 euros fins a 10.000 euros.
b) Les infraccions greus han de ser sancionades amb multes de 10.001 euros fins a 30.000 euros i poden comportar la suspensió de l'autorització de l'entitat de certificació o del personal tècnic infractor per un període no inferior a sis mesos.
c) Les infraccions molt greus han de ser sancionades amb multes de 30.001 euros fins a 500.000 euros i poden comportar la retirada de l'autorització de l'entitat de certificació amb la impossibilitat de tornar a sol·licitar-la en un període de dos anys.

2. La sanció ha de ser proporcionada a la gravetat dels fets constitutius d'infracció. A aquest efecte, s'han de tenir en compte, de manera conjunta o separada, els criteris següents:

a) El grau de culpabilitat o l'existència d'intencionalitat.
b) La continuïtat o la persistència en la conducta infractora.
c) La naturalesa dels perjudicis causats.
d) La reincidència, per raó de la comissió en el termini d'un any de més d'una infracció de la mateixa naturalesa quan hagi estat declarat així per resolució ferma en via administrativa.

3. En cap cas la infracció comesa no pot suposar un benefici econòmic per a l'infractor.

A aquest efecte, l'administració, a més d'imposar la sanció que correspongui, ha d'exigir, en concepte de sanció accessòria, el pagament d'una quantitat equivalent al valor del benefici obtingut.

4. Les quanties de les sancions imposades a l'empara d'aquest article s'han de reduir un 50% si són abonades en el període voluntari i, en aquest mateix termini, l'infractor mostra per escrit la seva conformitat i renuncia expressament a l'exercici de tota acció d'impugnació. La posterior acció d'impugnació implica la pèrdua de la reducció esmentada.

5. La imposició de sancions d'acord amb aquesta llei s'ha de dur a terme mitjançant la instrucció del procediment sancionador corresponent subjecte al que disposen la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques; la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic; i el Decret 1/2024, de 5 de gener, pel qual s'aprova el Reglament del procediment sancionador de l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

Els òrgans encarregats de la instrucció i la resolució són, respectant les atribucions orgàniques establertes en la legislació de consells insulars, els que determinin les normes d'organització corresponents.

Article 158 *sexdecies.* Prescripció de les infraccions i les sancions

1. El termini de prescripció de les infraccions i les sancions establertes en els articles anteriors és de tres anys per a les molt greus, de dos anys per a les greus i de sis mesos per a les lleus.

2. El termini de prescripció de les infraccions comença a comptar des del dia en què la infracció s'ha comès. En cas d'infraccions continuades o permanents, el termini comença a córrer des que finalitza la conducta infractora.

3. La prescripció s'interromp per la iniciació, amb coneixement de la persona interessada, del procediment sancionador, i el termini de prescripció es reinicia si l'expedient sancionador es paralitza durant més d'un mes per una causa no imputable al presumpte responsable.

4. El termini de prescripció de les sancions comença a comptar des de l'endemà del dia en què és executable la resolució per la qual s'imposa la sanció o ha transcorregut el termini per recórrer-la.

Interromp la prescripció la iniciació, amb coneixement de la persona interessada, del procediment d'execució, i el termini torna a transcórrer si l'expedient d'execució està paralitzat durant més d'un mes per una causa no imputable a l'infractor."

CAPÍTOL IV[61]
PARCEL·LACIONS URBANÍSTIQUES

Article 159. Parcel·lacions urbanístiques

1. La parcel·lació urbanística és la divisió simultània o successiva de terrenys en dos o més lots per tal de constituir parcel·les edificables que puguin donar lloc a la constitució d'un nucli de població.

[61] Aquest capítol passa a denominar-se capítol IV pel DL 3/2024, de 14 de maig, esmentat en la nota 1.

2. Són il·legals, a efectes urbanístics:

a) Tota parcel·lació urbanística en sòl urbà i urbanitzable contrària al que estableix el planejament d'aplicació, o que infringeix el que disposa l'article 160 d'aquesta llei.

b) Tota parcel·lació urbanística en sòl rústic.

Article 160. Indivisibilitat de les parcel·les

1. En sòl urbà i urbanitzable són indivisibles:

a) Les parcel·les determinades com a mínimes en el planejament per tal de constituir finques independents.

b) Les parcel·les les dimensions de les quals són iguals o menors a les determinades com a mínimes pel planejament, excepte si adquireixen els lots resultants simultàniament les persones propietàries de terrenys confrontants, a fi d'agrupar-los i formar una nova finca.

c) Les parcel·les les dimensions de les quals siguin menors que el doble de la superfície determinada com a mínima en el planejament, llevat que l'excés sobre el mínim esmentat pugui segregar-se amb el fi indicat a la lletra anterior.

d) Les parcel·les edificables en una proporció de volum en relació amb la seva àrea quan es construeixi el corresponent a tota la superfície o, en el cas que s'edifiqui en proporció menor, la porció d'excés, amb les excepcions indicades a la lletra anterior.

2. La indivisibilitat de les parcel·les en sòl rústic es determina per la legislació específica.

3. Els notaris i els registradors de la propietat han de fer constar en la descripció de les finques la qualitat d'indivisible de les que es troben en qualsevol dels casos expressats.

4. L'atorgament de llicència d'edificació sobre una parcel·la compresa a la lletra d) de l'apartat 1 anterior s'ha de comunicar al Registre de la Propietat perquè consti en la inscripció de la finca.

Article 161. Autorització de parcel·lacions

1. No es pot efectuar cap parcel·lació urbanística sense que s'hagi aprovat prèviament el pla general quan afecti sòl urbà o sòl urbanitzable directament ordenat, o sense l'aprovació prèvia del pla parcial del sector corresponent per al sòl urbanitzable no ordenat directament.

2. Qualsevol parcel·lació urbanística queda subjecta a llicència i tota reparcel·lació a l'aprovació del projecte corresponent.

3. Els notaris i els registradors de la propietat han d'exigir per autoritzar i inscriure, respectivament, escriptures de divisió de terrenys on s'acrediti l'atorgament de la llicència o l'aprovació del projecte, que els primers han de testimoniar en el document.

4. En cap cas no es consideren solars ni es permet edificar en els lots resultants d'una parcel·lació o reparcel·lació que s'hagin efectuat amb infracció de les disposicions d'aquest article o dels que el precedeixen.

TÍTOL VIII
LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPÍTOL I
LA INSPECCIÓ URBANÍSTICA

Article 162. La inspecció urbanística

1. Naturalesa i funcions de la inspecció urbanística:

a) La inspecció urbanística és una potestat dirigida a comprovar que els actes de parcel·lació urbanística, urbanització, construcció o edificació, instal·lació i ús del sòl i del subsòl s'ajusten a la legislació i l'ordenació urbanística i, en particular, al que es disposa en aquesta llei i els reglaments que la despleguen.
b) Els municipis, els consells insulars i les entitats previstes a l'article 15.5 d'aquesta llei han de desplegar aquestes funcions inspectores en l'àmbit de les competències respectives, en el marc de la seva planificació i de la cooperació i de la col·laboració interadministratives.
c) Les funcions inspectores es poden exercir d'ofici o mitjançant denúncia de persones particulars o d'altres administracions. En tot cas, les denúncies han de complir amb els requisits exigits per l'ordenament jurídic.

2. Pràctica de la inspecció urbanística:

a) En l'exercici de les funcions, el personal inspector té plena autonomia i, amb caràcter general, la condició d'agent de l'autoritat. Està facultat per requerir i per examinar qualsevol tipus de documents relatius a l'instrument de planejament i a la seva execució, per comprovar l'adequació dels actes en relació amb la legislació i amb l'ordenació urbanística aplicables i per obtenir la informació necessària per complir la comesa.
b) El personal inspector ha d'exercir les seves funcions proveït d'un document oficial que n'acrediti la condició, amb el qual tenen accés lliure als edificis, als locals o als terrenys on es fan les obres o els usos que pretenguin inspeccionar, d'acord amb les disposicions legals aplicables.
c) Quan s'han d'efectuar inspeccions que impliquen entrar en domicilis i en altres llocs l'accés dels quals requereix el consentiment de la persona titular, si aquest no consta de forma expressa, s'ha d'obtenir prèviament l'autorització del jutjat contenciós administratiu corresponent. No tenen la consideració de domicili els locals, els magatzems, les edificacions i les construccions no destinades a morada humana, ni els habitatges inacabats, quan resulti acreditat en l'expedient que no es troben ocupats de forma efectiva i permanent. El consentiment es pot demanar mitjançant un requeriment adreçat a la persona que consti com a titular, que, si no es contesta dins del termini conferit per l'administració actuant, s'entén denegat tàcitament.
d) Fora dels casos de l'apartat anterior, l'administració actuant pot requerir la compareixença de la persona propietària al lloc de les obres perquè faciliti l'accés per efectuar la inspecció. A aquests efectes, l'administració s'ha de posar en contacte amb la propietat, per qualsevol mitjà admès en dret, perquè comuniqui la data i l'hora per a la visita del personal inspector, que ha de ser dins dels 15 dies hàbils següents a la data de recepció del requeriment. La manca de resposta dins el termini indicat de 15 dies o la negativa sense causa justificada s'ha de considerar obstaculització de la potestat inspectora, amb les conseqüències sancionadores previstes en aquesta llei, i així s'ha d'advertir a la persona propietària en el requeriment que se li faci.
e) Les actes de la inspecció esteses pel personal inspector en l'exercici de les competències pròpies en matèria de disciplina urbanística tenen presumpció de veracitat quant als fets que s'hi contenen, excepte prova en contrari.
f) Els fets que figuren en les actes d'inspecció donen lloc a l'actuació d'ofici de l'òrgan urbanístic competent.

3. Obligacions davant la inspecció urbanística:

a) Tant les administracions públiques com els particulars estan obligats a col·laborar amb els inspectors urbanístics i a facilitar-los l'accés a les edificacions, construccions o instal·lacions, l'examen de tota la documentació relacionada amb el compliment de la legalitat urbanística, així com l'obtenció de còpies o reproduccions d'aquesta.

b) Quan es tracta de personal al servei de les administracions públiques, la negativa no fonamentada a facilitar la informació que el personal inspector sol·licita, especialment la relativa al contingut i als antecedents dels actes administratius pertinents, constitueix l'obstaculització de l'exercici de la potestat d'inspecció i té la consideració d'infracció administrativa, sens perjudici de les mesures disciplinàries procedents.

c) L'administració actuant pot requerir la compareixença de les persones responsables presumptament d'una infracció a les seves oficines i citar-les amb una antelació mínima de 10 dies hàbils, als efectes de facilitar la pràctica de la potestat inspectora, aportar documents o la informació que s'escaigui. En la citació s'ha de fer constar expressament el lloc, la data, l'hora i l'objecte de la compareixença, i s'ha d'indicar a la persona destinatària que la incompareixença sense causa justificada té la consideració d'obstaculització de la potestat inspectora, amb les conseqüències sancionadores previstes en aquesta llei.

CAPÍTOL II
LES INFRACCIONS URBANÍSTIQUES

SECCIÓ 1a
LES INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I LES SEVES CONSEQÜÈNCIES

Article 163. Concepte, classes i conseqüències legals de les infraccions urbanístiques

1. Són infraccions urbanístiques les accions o les omissions que estiguin tipificades i sancionades d'aquesta manera en aquesta llei.

2. Classes d'infraccions:

a) Les infraccions urbanístiques es classifiquen en lleus, greus i molt greus.

b) Es consideren infraccions lleus:

i. Prestar, distribuir, comercialitzar o subministrar serveis per les empreses corresponents de forma provisional, sense exigir l'acreditació de la llicència urbanística corresponent, quan escaigui o quan hagi transcorregut el termini establert en la contractació provisional.

ii. No sotmetre l'edifici a la inspecció tècnica o a l'avaluació d'edificis prevista en l'article 125 d'aquesta llei, quan hi estigui obligat per la normativa vigent.

iii. Totes les que a l'apartat següent són expressament exceptuades de la classificació com a greus.

iv. Incomplir el deure d'informació i publicitat establert a l'article 157 d'aquesta llei.

c) Es consideren infraccions greus:

i. Executar, fer o desenvolupar actes de parcel·lació urbanística, d'urbanització, de construcció o d'edificació i d'instal·lació o qualsevol altre de transformació o ús del sòl, del vol o del subsòl, subjectes a llicència

urbanística, a comunicació prèvia o a aprovació, i que s'executen sense aquestes o que en contravenen les condicions, llevat que siguin de modificació o de reforma i que, per la seva entitat menor, no necessitin projecte tècnic, en el qual cas tenen la condició d'infracció lleu.

ii. Executar, fer o desenvolupar actes de parcel·lació, d'urbanització, de construcció o d'edificació i d'instal·lació, o qualsevol altre de transformació o ús del sòl, del vol o del subsòl, contraris a l'ordenació territorial o urbanística.

iii. Incomplir, a l'hora d'executar els instruments de planejament, deures i obligacions imposats per aquesta llei o pels instruments de planejament, gestió o execució, llevat que s'esmenin voluntàriament després del primer requeriment formulat a l'efecte per l'administració; en aquest cas tenen la condició de lleus.

iv. Obstaculitzar l'exercici de les funcions pròpies de la potestat inspectora a què es refereix l'article 162 d'aquesta llei.

v. Continuar amb la prestació, distribució, comercialització o subministrament provisional dels serveis per part de les empreses corresponents quan s'hagi adoptat la mesura de suspensió cautelar d'aquests serveis, així com contractar de manera definitiva els serveis amb infracció del que disposa l'article 158 d'aquesta llei.

vi. Les accions o omissions descrites en els apartats 3, 4 i 5 de l'article 164 d'aquesta llei.

d) Es consideren infraccions molt greus:

i. Fer parcel·lacions urbanístiques en terrenys que tenen el règim del sòl rústic.

ii. Dur a terme activitats d'execució sense l'instrument de planejament necessari per a la legitimació.

iii. Les tipificades com a greus en l'apartat anterior, quan afectin:

- Sòl rústic protegit.
- Parcs, jardins, espais lliures, infraestructures i altres reserves per a dotacions.
- Béns o espais catalogats en el planejament municipal, o declarats d'interès cultural o catalogats.

3. Conseqüències legals de les infraccions urbanístiques:

a) Tota acció o omissió tipificada com a infracció urbanística en aquesta llei implica adoptar les mesures següents:

i. Les necessàries per restablir la legalitat urbanística o la realitat física.

ii. Les que escauen per l'exigència de la responsabilitat sancionadora i disciplinària administratives o penals.

iii. Les pertinents per rescabalar els danys i per indemnitzar els perjudicis a càrrec de les persones responsables.

b) En qualsevol cas, quan no sigui possible la legalització, s'han d'adoptar les mesures dirigides a la reposició de la realitat física alterada a l'estat anterior a la comissió de la infracció.

c) Les mesures per restablir la legalitat urbanística o la realitat física tenen caràcter real i afecten plenament també les terceres persones adquirents dels immobles objecte d'aquestes mesures o que són titulars d'altres drets reals.

d) Les mesures previstes a la lletra a).i i a).iii no tenen caràcter sancionador i poden adoptar-se en el mateix expedient o en un altre complementari, conforme al que disposa l'article 164 d'aquesta llei.

SECCIÓ 2a
PERSONES RESPONSABLES

Article 164. Persones responsables

Són responsables de les infraccions urbanístiques amb caràcter general:

1. En els actes de parcel·lació urbanística, d'urbanització, de construcció o d'edificació, d'instal·lació o qualsevol altre de transformació o ús del sòl, del vol o del subsòl executats, realitzats o desenvolupats sense concurrència dels pressupòsits legals per a la legitimitat:
   a) Les persones propietàries, les promotores o les constructores, segons es defineixen en la legislació en matèria d'ordenació de l'edificació, urbanitzadores i totes les altres persones que tenguin atribuïdes facultats decisòries sobre l'execució o el desenvolupament dels actes, així com el personal tècnic titulat director d'aquests, i el redactor dels projectes quan en aquests darrers concorri dol, culpa o negligència greu.
   Es presumeix, llevat de prova en contrari, que la persona propietària del sòl té coneixement de les obres que constitueixen infracció urbanística quan per qualsevol acte, inclosa la simple tolerància, n'hagi cedit l'ús a la persona responsable directa de la infracció.
   b) Les persones titulars o membres dels òrgans administratius i el personal funcionari públic que, per acció o omissió, hagin contribuït directament a produir la infracció o n'hagin obstaculitzat la inspecció.
2. En els actes a què es refereix l'apartat anterior executats, realitzats o desenvolupats a l'empara d'actes administratius que constitueixin o legitimin una infracció urbanística:
   a) La persona titular de l'òrgan administratiu unipersonal que ha atorgat les llicències o aprovacions sense els informes preceptius o en contra dels emesos en sentit desfavorable per raó de la infracció; els membres dels òrgans col·legiats que hagin votat a favor de les llicències o de les aprovacions en condicions idèntiques, i el secretari o la secretària que en l'informe no hagi advertit de l'omissió d'algun dels informes tècnics i jurídics preceptius, així com el personal funcionari facultatiu que hagi informat favorablement sobre les llicències o les aprovacions.
   b) Les persones esmentades en l'apartat 1 anterior en cas de dol, culpa o negligència greu.
3. Incorren en responsabilitat administrativa urbanística les autoritats i els càrrecs públics que, amb dol, culpa o negligència greu:
   a) Deixen caducar els procediments de restabliment i/o els procediments sancionadors de forma massiva i continuada.
   b) Deixen prescriure les infraccions urbanístiques de forma massiva i continuada.
   c) Deixen prescriure les sancions imposades de forma massiva i continuada.

d) No executen subsidiàriament, dins el termini màxim establert, les ordres de restabliment ja dictades i fermes de forma massiva i continuada.

4. Incorren en responsabilitat administrativa urbanística les autoritats o els càrrecs públics que són competents per dotar l'administració dels mitjans humans i materials suficients per impedir la caducitat massiva i continuada dels procediments sancionadors i/o de restabliment i la prescripció massiva i continuada de les infraccions urbanístiques, les sancions imposades i les ordres de restabliment ja dictades i fermes, i no adopten les mesures necessàries per dotar l'administració dels mitjans suficients després d'haver estat advertits de la insuficiència pel personal responsable de la instrucció o tramitació dels expedients.
5. Incorren en responsabilitat administrativa urbanística les autoritats o els càrrecs públics competents per resoldre que deixen de sancionar una infracció urbanística o deixen d'ordenar el restabliment quan la persona instructora del procediment els eleva una proposta de resolució en aquest sentit, o revoquen discrecionalment i sense fonament jurídic una resolució sancionadora o de restabliment.
6. En el supòsit de l'apartat anterior, la sanció que s'ha d'imposar a la persona responsable és la que correspon a la sanció no imposada o revocada; en cas que la resolució no adoptada o revocada sigui de restabliment, la sanció ha de ser de quantia equivalent al cost previst per al restabliment. En els supòsits dels apartats 3 i 4 d'aquest article, la sanció que correspon a cada una de les persones responsables és la multa de major quantia que hagués correspost imposar en els procediments sancionadors que s'han deixat caducar o en les infraccions, sancions o ordres de restabliment fermes que no s'han executat. Tot això amb independència de les responsabilitats penals que aquests fets poden generar.
7. En els casos de prestació, distribució, comercialització o subministrament de serveis que es tipifiquen com a infracció urbanística en els articles 163.2.b).i i 163.2.c).v d'aquesta llei, són responsables les empreses prestadores, distribuïdores, comercialitzadores o subministradores.
8. Les persones jurídiques són responsables de les infraccions urbanístiques comeses pels seus òrgans o agents i, si escau, han d'assumir el cost de les mesures de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat i de les indemnitzacions per danys i perjudicis a terceres persones que corresponen.

   No obstant això, no es pot imposar sanció a les administracions públiques, sens perjudici de les responsabilitats en què hagin pogut incórrer les persones físiques que actuïn per a elles i de l'exigència d'indemnització de danys i perjudicis, així com de la restitució de la realitat física alterada i del benefici il·lícit obtingut.

   De l'obligació de pagament de les multes i del benefici il·lícit obtingut imposat a les persones jurídiques en virtut del que estableix aquesta Llei són responsables subsidiàries les persones o les entitats en les quals concorri alguna de les circumstàncies previstes en les lletres a), b), c), g) i h) de l'article 43.1 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària.

El règim jurídic aplicable a l'exigència de la responsabilitat subsidiària és el mateix que preveuen la Llei 58/2003, ja esmentada, i la normativa reglamentària de desplegament.

9. També es poden sancionar les entitats i unions sense personalitat jurídica, com ara comunitats de béns o herències jacents, quan la infracció consisteixi en la transgressió de deures o de prohibicions, el compliment dels quals els correspongui, i són responsables solidaris del pagament de la multa que, si escau, es pugui imposar als partícips o cotitulars d'aquestes entitats, en proporció a les seves participacions respectives.

Article 165. Mort o extinció de les persones responsables de les infraccions

1. La mort de la persona física extingeix la seva responsabilitat per les infraccions previstes en aquesta llei, sens perjudici que l'administració adopti les mesures no sancionadores que escaiguin i que, si correspon, exigeixi a les persones hereves o a les persones que s'han beneficiat o lucrat amb la infracció el benefici il·lícit obtingut de la comissió.

2. Si la persona jurídica autora d'una infracció prevista en aquesta llei s'extingeix abans de ser sancionada, es consideren autores les persones físiques que, des dels seus òrgans de direcció o actuant al seu servei o per elles mateixes, han determinat amb la seva conducta la comissió de la infracció.

3. En cas d'extinció de la persona jurídica responsable quan ja s'ha imposat la sanció:

a) Si es tracta d'una persona jurídica a la qual la llei limita la responsabilitat patrimonial dels socis, partícips o cotitulars, aquests queden obligats solidàriament, fins el límit del valor de la quota de liquidació que se'ls adjudiqui, del pagament de la multa i, si escau, del cost del restabliment de la realitat física alterada.

b) Si es tracta d'una persona jurídica a la qual la llei no limita la responsabilitat patrimonial dels socis, partícips o cotitulars, aquests queden obligats solidàriament al pagament íntegre de la multa i, si escau, del cost del restabliment de la realitat física alterada.

4. Si l'autora d'una infracció és una entitat sense personalitat jurídica i s'extingeix, ja sigui abans o després de la imposició de la sanció, el pagament de la multa i, si escau, el cost del restabliment de la realitat física alterada es transmet als partícips o cotitulars de aquestes entitats, que responen de forma solidària.

SECCIÓ 3a
COMPETÈNCIES

Article 166. Competències municipals i supramunicipals

1. Els ajuntaments han d'exercir les competències pròpies en matèria de disciplina urbanística en els termes que determinen la legislació de règim local i aquesta llei. Les competències comprenen totes les facultats de naturalesa local que aquesta llei no atribueix expressament a altres organismes.

2. Els consells insulars i les entitats previstes a l'article 15.5 d'aquesta llei no ostenten cap competència en matèria de disciplina urbanística en sòl urbà i urbanitzable. Totes les competències que s'esmenten en els apartats següents

d'aquest article s'han de considerar aplicables únicament en sòl rústic i poden ser exercides tant pels consells insulars de forma directa com per les entitats que preveu l'article 15.5 d'aquesta llei.

3. Els consells insulars ostenten totes les competències en matèria de disciplina urbanística en el sòl rústic protegit dels apartats a) (AANP), b) (ANEI), c) (ARIP) i e).1 (APT costanera) de l'article 19.1 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries. En concret, ostenten les competències següents sobre els terrenys esmentats:

a) La inspecció urbanística, en els termes de l'article 162 d'aquesta llei.
b) Les necessàries per restablir la legalitat urbanística o la realitat física. No obstant això, els municipis també poden executar la mesura cautelar de suspensió regulada a l'article 187 d'aquesta llei.
c) Les que escauen per exigir-ne la responsabilitat sancionadora i disciplinària administrativa o per instar-ne la responsabilitat penal.
d) Les pertinents per rescabalar els danys i per indemnitzar els perjudicis a càrrec de les persones responsables.
e) Requerir als ajuntaments la revisió d'ofici de les llicències urbanístiques i les ordres d'execució, com també qualsevol altre acte administratiu previst en aquesta llei, el contingut del qual constitueixi o habiliti de manera manifesta alguna infracció urbanística greu o molt greu.
f) Impugnar davant la jurisdicció contenciosa administrativa les llicències urbanístiques i les ordres d'execució, com també qualsevol altre acte administratiu previst en aquesta llei, el contingut del qual constitueixi o habiliti de manera manifesta alguna infracció urbanística greu o molt greu.
g) Quan les llicències urbanístiques constitueixin o legitimin de manera manifesta alguna infracció urbanística greu o molt greu, el consell insular ha de requerir la revisió d'ofici a l'ajuntament o ha d'interposar un recurs contenciós administratiu. En la resolució o l'acord de requeriment de revisió d'ofici o d'interposició del recurs, o en qualsevol moment posterior, el consell insular pot requerir l'ajuntament perquè, dins el termini de un mes, adopti la mesura provisional de suspensió de l'eficàcia de la llicència i, conseqüentment, la paralització immediata dels actes que encara s'executen a la seva empara. Si l'ajuntament no adopta la mesura provisional dins aquest termini, el consell insular està habilitat per fer-ho, amb l'ordre de paralització conseqüent més totes les mesures per executar-la que preveu l'article 187.6 d'aquesta llei. En cas que s'adopti, la mesura cautelar s'ha de mantenir fins que adquireixi fermesa la sentència dictada en el procés contenciós administratiu d'impugnació de l'acte, llevat que la suspensió s'aixequi amb anterioritat per l'autoritat judicial competent. No obstant això, ha d'instruir i resoldre el procediment de revisió d'ofici de l'acte el municipi afectat.
h) La resta de facultat necessàries per exercir la disciplina urbanística en aquesta classe de sòl.

4. En les categories de sòl rústic no esmentades en l'apartat anterior, els consells insulars han de subrogar-se en les competències municipals d'acord amb les regles següents:

a) En les actuacions dutes a terme sense el títol legitimador legalment exigible de les quals ha tingut coneixement mitjançant inspecció feta d'ofici o en virtut de

denúncia, el consell insular corresponent ha d'adoptar les mesures cautelars de suspensió que es preveuen en l'article 187 d'aquesta llei, i ho ha de posar immediatament en coneixement de l'ajuntament, que s'ha d'abstenir d'exercir aquesta competència, i l'ha de requerir així mateix perquè iniciï el procediment de restabliment de la legalitat urbanística i de la realitat física alterada.[62]

b) El consell insular, transcorregut sense efecte el termini d'un mes des de la formulació del requeriment a l'ajuntament perquè iniciï el procediment de restabliment, o constatat el transcurs del termini màxim per notificar la resolució del procediment de restabliment ja incoat, ha d'iniciar aquest procediment. Tot això sens perjudici de la competència municipal per legalitzar-ne els actes i els usos, si escau.

c) En els supòsits de l'apartat anterior, una vegada que el consell insular ha iniciat el procediment de restabliment, es produeix la pèrdua de competència per part de l'ajuntament, el qual, quan rebi la notificació de l'acte corresponent, ha d'arxivar les actuacions que hagi pogut iniciar. Aquesta circumstància afecta tant la competència per iniciar i resoldre el procediment de restabliment com la competència per iniciar i resoldre el procediment sancionador.

d) El transcurs del termini d'un mes esmentat a l'apartat b) anterior sense que s'atengui el requeriment corresponent dóna lloc, a més, a totes les responsabilitats civils, administratives i penals que se'n derivin legalment.

e) De conformitat amb l'article 60 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, les actuacions que desenvolupi el consell insular en substitució de l'ajuntament han d'anar a càrrec d'aquest. A aquest efecte, l'ajuntament ha de liquidar la taxa corresponent davant el consell insular en el moment en què s'inicia l'activitat substitutòria. Els ingressos així derivats han de quedar afectats al finançament de les despeses recollides en l'article 178.3 d'aquesta llei.

5. En qualsevol categoria de sòl rústic, els consells insulars poden, amb requeriment previ a l'ajuntament perquè exerceixi la seva competència dins el termini d'un mes, subrogar-se en les competències municipals següents:

a) Una vegada que siguin fermes les ordres de restabliment de la realitat física alterada dictades pels ajuntaments, imposar les multes que preveu l'article 194 d'aquesta llei i executar subsidiàriament les ordres.

b) En la situació de fora d'ordenació de l'article 129.2.b) d'aquesta Llei, quan es tracti d'edificacions o construccions que s'hagin executat amb posterioritat a l'1 de març de 1987: requerir a les empreses prestadores, distribuïdores, comercialitzadores o subministradores el cessament en la prestació, distribució, comercialització o subministrament dels serveis d'energia elèctrica, gas, aigua, sanejament, telèfon, telecomunicacions o de naturalesa similar, havent constatat prèviament que l'edificació esmentada no disposa de la cèdula d'habitabilitat preceptiva en vigor o de la llicència d'ocupació o de primera utilització, o del certificat de no necessitat, si escau.[63]

c) En els supòsits dels apartats a) i b) anteriors, un cop que el consell insular s'ha subrogat en la competència municipal i ha iniciat les actuacions corresponents,

[62] Lletra modificada per la Llei 6/2018, de 22 de juny, esmentada en la nota 1.

[63] Lletra modificada pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

es produeix la pèrdua de competència per part de l'ajuntament, el qual, quan rebi la notificació de l'acte corresponent, ha d'arxivar les actuacions que hagi pogut iniciar. El transcurs del termini d'un mes sense que s'atengui el requeriment corresponent dóna lloc, a més, a totes les responsabilitats civils, administratives i penals que se'n derivin legalment. De conformitat amb l'article 60 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, les actuacions que desenvolupi el consell insular en substitució de l'ajuntament han de ser a càrrec d'aquest. A aquest efecte, l'ajuntament ha de liquidar la taxa corresponent davant el consell insular en el moment en què s'inicia l'activitat substitutòria. Els ingressos així derivats han de quedar afectats al finançament de les despeses recollides en l'article 178.3 d'aquesta llei.

6. No obstant l'establert en els apartats anteriors d'aquest article, la competència per sancionar les infraccions dels articles 170.3 i 174 d'aquesta llei, relatives a la conservació d'obres d'urbanització i de construccions i edificacions i a l'incompliment dels deures d'inspecció o avaluació dels edificis, és exclusivament municipal, amb independència de la classe de sòl on es cometin aquestes infraccions.

CAPÍTOL III
SANCIONS PER INFRACCIÓ URBANÍSTICA

SECCIÓ 1a
CLASSES DE SANCIONS

Article 167. Obres i usos

1. La realització d'obres de construcció, d'edificació, d'instal·lació i de moviments de terres dins sòl urbà o urbanitzable sense el títol urbanístic habilitant preceptiu, s'ha de sancionar amb multa del 50 al 100% del valor de les obres.

La realització d'obres de construcció, d'edificació, d'instal·lació i de moviments de terres en terrenys destinats a parcs, jardins o espais lliures, equipaments, infraestructures o altres reserves per a dotacions s'ha de sancionar amb multa del 150 al 300 % del valor de les obres.

2. La realització de les obres de construcció, d'edificació, d'instal·lació i de moviments de terres dins sòl rústic no protegit sense el títol administratiu habilitant s'ha de sancionar amb multa del 100 al 250 % del valor de les obres.

La realització d'obres de construcció, d'edificació, d'instal·lació i de moviments de terres dins sòl rústic protegit sense el títol administratiu habilitant s'ha de sancionar amb multa del 250 al 300 % del valor de les obres.

3. L'ús d'una edificació, construcció o instal·lació sense disposar del títol urbanístic preceptiu que habiliti l'ús s'ha de sancionar amb multa del 25 al 50 % del valor de l'edificació, de la construcció o de la instal·lació, si l'ús és permès per la normativa urbanística i territorial vigent en la data d'inici del procediment de restabliment; i del 50 al 100 % del valor de l'edificació, de la construcció o de la instal·lació, si l'ús no és permès o és un ús condicionat d'acord amb la normativa urbanística i territorial vigent en la data d'inici del procediment de restabliment. Aquesta sanció és independent de la prevista en els dos apartats anteriors, atès que es tracta d'infraccions urbanístiques distintes.

4. El canvi d'ús d'una construcció, edificació o instal·lació sense disposar del títol urbanístic preceptiu que habiliti el canvi d'ús, i amb independència que s'executin o no obres per assolir aquest canvi, s'ha de sancionar amb la multa de quantia superior entre les dues següents:

a) La que correspongui segons els apartats 1 i 2 d'aquest article, la qual cosa suposa tenir en compte únicament el valor de les obres executades per assolir el canvi d'ús i si el nou ús assolit és admès, condicionat o prohibit d'acord amb la normativa urbanística o territorial.
b) Multa del 25 al 50 % del valor de l'edificació, de la construcció o de la instal·lació, si l'ús és permès per la normativa urbanística i territorial vigent en la data d'inici del procediment de restabliment; i del 50 al 100 % del valor de l'edificació, de la construcció o de la instal·lació si l'ús no és permès o és un ús condicionat d'acord amb la normativa urbanística i territorial vigent en la data d'inici del procediment de restabliment.

5. Quan la comissió de les infraccions que preveuen els apartats 1, 2 i 4 d'aquest article suposi també la comissió d'alguna de les infraccions que preveu l'article següent, s'ha d'aplicar únicament la sanció de major quantia.

Article 168. Actes amb incidència en béns o espais protegits per la normativa en matèria de patrimoni historicoartístic i en matèria de medi ambient

1. Actes amb incidència en béns o espais protegits per la normativa en matèria de patrimoni historicoartístic:

a) L'enderrocament o la demolició, el desmuntatge o la desvirtuació greu, total o parcial, dels béns o espais protegits per la normativa en matèria de patrimoni historicoartístic, incloent els béns o espais protegits pels catàlegs municipals prevists a l'article 48 d'aquesta Llei, s'han de sancionar amb una multa del 200 al 300 % del valor d'allò destruït o alterat.
b) Qualsevol altra vulneració del règim d'usos i obres dels béns o espais esmentats en l'apartat 1 anterior s'ha de sancionar amb una multa del 100 al 150 % del valor d'allò construït o alterat.
c) Les sancions que corresponen d'acord amb els dos apartats anteriors són independents i compatibles amb les que poden correspondre per aplicació del règim sancionador de la normativa en matèria de patrimoni historicoartístic, atès que es tracta de la protecció de béns jurídics distints. No obstant això, si les actuacions dels apartats anteriors no impliquen cap obra ni cap canvi d'ús, únicament s'han de sancionar aplicant la legislació sectorial en matèria de patrimoni historicoartístic, atès que no s'ha vulnerat cap norma de caire urbanístic.

2. Actes amb incidència en béns o espais protegits per la normativa en matèria de medi ambient:

a) La realització d'obres de construcció, edificació o instal·lació que afectin espais o béns objecte de protecció per qualsevol instrument normatiu en matèria de medi ambient, s'han de sancionar amb una multa del 200 al 300 % del valor de l'obra executada.
b) La tala, la crema, l'enderrocament o l'eliminació amb agents químics de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats protegits pels instruments de planejament, s'han de sancionar amb una multa del 100 al 150 % del seu valor.

c) Les sancions que corresponguin d'acord amb els dos apartats anteriors són independents i compatibles amb les que poden correspondre per aplicació del règim sancionador de la normativa mediambiental, atès que es tracta de la protecció de béns jurídics distints.

Article 169. Parcel·lacions, segregacions, divisions i agrupacions

1. Les parcel·lacions urbanístiques en sòl urbà o urbanitzable que contradiguin les determinacions de l'ordenació urbanística s'han de sancionar amb multa del 10 al 30 % del valor en venda dels terrenys afectats.

2. La divisió o agrupació de locals o habitatges sense el títol urbanístic habilitant corresponent s'ha de sancionar amb multa del 150 % de l'augment del valor obtingut amb l'operació.

3. Parcel·lacions i segregacions en sòl rústic:

a) Les parcel·lacions urbanístiques en terrenys que tenguin el règim de sòl rústic s'han de sancionar amb una multa del 40 al 80% del valor dels terrenys afectats, valor que no pot ser mai inferior a la diferència entre el valor inicial i el de venda de les parcel·les corresponents.

b) Les segregacions sobre terrenys que tenguin dimensions inferiors o iguals a les determinades com a mínimes en l'instrument de planejament s'han de sancionar amb multa del 20 al 40 % del valor dels terrenys afectats.

c) S'han de sancionar amb multa del 50 % del valor de la construcció les obres de tancament de parcel·les en sòl rústic quan provenguin d'una divisió o segregació que s'hagi efectuat en contra del que disposa la legislació agrària o forestal sobre unitats mínimes de cultiu o del planejament urbanístic.

Article 170. Desenvolupament d'instruments de gestió i execució

1. L'incompliment de les obligacions i els deures per a l'execució del planejament derivats dels instruments de gestió i d'execució corresponents s'ha de sancionar amb una multa de 600 a 60.000 euros. La quantia de la multa s'ha de determinar tenint en compte el valor de les obligacions que s'han incomplert.

2. La realització d'obres de vialitat, infraestructures, serveis i altres d'urbanització que s'executin en qualsevol classe de sòl i contravenguin les determinacions de l'ordenació urbanística aplicable, s'han de sancionar amb multa del 100 al 250 % del valor de les obres executades.

3. L'incompliment de les obligacions assumides de conservar i mantenir les obres d'urbanització i les dotacions i els serveis públics corresponents, com també les de conservar i rehabilitar les construccions i edificacions que l'instrument de planejament consideri d'especial protecció pel seu valor arquitectònic, històric o cultural, s'ha de sancionar amb una multa de 600 a 60.000 euros. La quantia de la multa ha de ser proporcional al grau de deteriorament o abandonament produït per l'incompliment dels elements de la urbanització, de les dotacions i dels serveis públics corresponents i, si s'escau, de les construccions i les edificacions.

Article 171. Altres actuacions sobre el sòl

L'extracció d'àrids, l'explotació de pedreres i el dipòsit de materials en qualsevol classe de sòl no es consideren infraccions urbanístiques i, per tant, són actes que

només poden ser sancionats per l'administració competent si impliquen infraccions de normes sectorials.

Article 172. Informació a les obres i obstaculització a la tasca inspectora

1. L'incompliment del que disposa l'article 157 d'aquesta llei s'ha de sancionar amb una multa de 100 euros, amb independència de la possibilitat de paralització immediata de les obres si es dóna el supòsit de l'article 187 d'aquesta Llei.

2. La infracció descrita a l'article 162 d'aquesta llei s'ha de sancionar amb una multa de 3.000 a 6.000 euros.

Article 173. Prestació, comercialització o subministrament de serveis

1. La infracció descrita a l'article 163.2.b).i s'ha de sancionar amb una multa de 600 a 3.000 euros, sens perjudici de l'aplicació de la clàusula d'exclusió de benefici econòmic prevista en aquesta llei.

2. La infracció descrita a l'article 163.2.c).v s'ha de sancionar amb una multa de 10.000 a 15.000 euros, sens perjudici de l'aplicació de la clàusula d'exclusió de benefici econòmic prevista en aquesta llei.

Article 174. Inspecció tècnica o avaluació d'edificis

La infracció descrita a l'article 163.2.b).ii s'ha de sancionar amb una multa de 600 a 3.000 euros.

Article 175. Sancions accessòries

1. La comissió d'infraccions urbanístiques molt greus, a més de les multes, pot donar lloc, quan sigui necessari, a imposar les sancions accessòries següents:

a) Prohibir la contractació d'obres amb l'administració pública corresponent.
b) Inhabilitar la persona per ser beneficiària de subvencions, d'incentius fiscals i de qualssevol altres mesures de foment dels actes que, conformement amb aquesta llei, necessiten llicències, aprovacions, autoritzacions o ordres d'execució, segons l'índole de l'acte amb motiu del qual s'ha comès la infracció.
c) Prohibir l'exercici del dret d'iniciativa per atribuir l'activitat d'execució en unitats d'actuació urbanística i de participació en qualsevol altra forma en iniciatives o en alternatives formulades per terceres persones propietàries.

2. Les sancions a què es refereix l'apartat anterior es poden imposar per un màxim de dos anys. No obstant això, aquestes sancions accessòries queden sense efecte si, abans que transcorrin els terminis que es preveuen, les persones infractores reposen voluntàriament la realitat física alterada o accedeixen a la legalització de la construcció o l'ús.

SECCIÓ 2a
DETERMINACIÓ I DESTINACIÓ DE LES MULTES

Article 176. Reducció i import mínim de les sancions[64]

1. Si el fet constitutiu d'una infracció es legalitza perquè no és disconforme amb l'ordenació urbanística, la sanció que hi correspon s'ha de reduir un 50% si s'ha sol·licitat la legalització en el termini atorgat a l'efecte; i un 40%, si aquesta legalització

[64] Article modificat per la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.

s'ha sol·licitat amb posterioritat a aquest termini però abans de la resolució que ordena el restabliment de la realitat física alterada. No obstant això, no es poden aplicar aquestes reduccions si s'ha incomplert l'ordre de suspensió prevista a l'article 187 d'aquesta llei. La sol·licitud de legalització presentada després de la resolució que ordena el restabliment no dóna lloc a reducció.

2. El restabliment de la realitat física alterada abans de la resolució que l'ordena fa que la sanció es redueixi un 60%; i un 50%, si es fa després de la resolució que ordena el restabliment però dins el termini atorgat a l'efecte. En aquest darrer supòsit, s'ha de retornar l'import corresponent en cas que ja s'hagi satisfet. No obstant això, no es poden aplicar aquestes reduccions si s'ha incomplert l'ordre de suspensió prevista a l'article 187 d'aquesta llei.

3. No obstant els apartats 1 i 2 d'aquest article, qualsevol sanció per infracció urbanística ha de tenir un import mínim de 600 euros per a cada una de les persones responsables o coresponsables, amb independència que pugui ser objecte o no d'alguna de les reduccions regulades en aquest article o en l'article 202 d'aquesta llei.

Article 177. Valoració de les obres

1. Quan la sanció que correspon a una infracció urbanística suposa un percentatge de la valoració de les obres, dels edificis o de les instal·lacions, aquesta ha de tenir en compte el valor de les actuacions executades efectivament, calculat segons el valor en venda de l'immoble en relació amb altres de característiques i emplaçament similars.

2. Si no és possible la comparació esmentada, la valoració s'ha de fer d'acord amb el cost d'execució material de l'edificació, acreditat documentalment per la persona infractora o bé calculat aplicant les taules i els coeficients elaborats per qualsevol col·legi oficial de professió tècnica habilitada, o mitjançant una altra metodologia contrastada.

3. No s'han d'incloure dins la valoració de les obres els conceptes referits a benefici industrial, a despeses generals, a tributs i a honoraris professionals.

4. En qualsevol cas, l'administració ha de fixar la valoració amb un informe tècnic previ i ha de donar audiència a la persona interessada a l'inici del procediment sancionador.

Article 178. Destinació de les multes

1. L'import de la multa correspon al municipi respectiu, excepte quan el consell insular o alguna de les entitats previstes a l'article 15.5 d'aquesta llei ha iniciat i resolt el procediment sancionador, en el qual cas s'ha d'aplicar el que es preveu a l'apartat 4 d'aquest article.

2. Els imports en concepte de sancions i de multes coercitives, un cop descomptat el cost de l'activitat administrativa, s'han de destinar a qualsevol de les finalitats que aquesta llei preveu per als ingressos i recursos derivats de la gestió del patrimoni públic de sòl.

3. El cost de l'activitat administrativa, a l'efecte de l'apartat anterior, s'ha de determinar en cada administració mitjançant l'informe tecnicoeconòmic corresponent sobre el finançament dels serveis implicats, que, en tot cas, ha de cobrir les despeses següents:

a) Totes les corresponents a personal directament destinat a tasques de protecció de la legalitat urbanística.

b) Les causades pel manteniment dels mitjans necessaris per a l'activitat d'inspecció urbanística.
c) Les derivades de l'execució de resolucions judicials en matèria de disciplina urbanística, incloses les responsabilitats patrimonials que se'n derivin.
d) Les derivades de l'execució subsidiària de les ordres de restabliment que es prevegin realitzar en cada exercici, llevat que també es prevegi girar a la persona o persones responsables una liquidació provisional prèvia per l'import del cost d'execució previst.
e) Les originades per les inscripcions registrals que legalment s'hagin de practicar, incloses les de sol·licituds de notes simples que calen per aconseguir-les.

4. Quan les sancions i multes coercitives siguin imposades pels consells insulars o per les entitats previstes a l'article 15.5 d'aquesta llei, s'han d'aplicar les regles següents:

a) Les quanties de les sancions i multes coercitives imposades en exercici de les competències dels apartats 3, 4 i 5 de l'article 166 o en virtut de la delegació de competències prevista a l'article 15.5 de la present llei corresponen als consells insulars o a les entitats de l'article 15.5 d'aquesta llei.
b) Els imports recaptats per sancions i multes coercitives imposades, un cop descomptat el cost de l'activitat d'acord amb l'apartat 3 d'aquest article, s'han de repartir entre els municipis de la manera següent:
    i. Els imports recaptats en l'exercici de les competències dels apartats 3, 4 i 5 de l'article 166 d'aquesta llei s'han de repartir entre els municipis de cada illa en proporció a les sancions i multes imposades en el territori de cada municipi durant l'exercici o exercicis pressupostaris corresponents.
    ii. Els imports recaptats en l'exercici de les competències delegades s'han de repartir únicament entre els municipis delegants en proporció a les sancions i multes imposades en el territori de cada municipi delegant durant l'exercici o els exercicis corresponents.
c) Els municipis han de destinar aquests imports a qualsevol de les finalitats que aquesta llei preveu per als ingressos i recursos derivats de la gestió del patrimoni públic de sòl.
d) Els imports ingressats per aplicació de la taxa prevista en els articles 166.4.e) i 166.5.c) d'aquesta llei, així com les aportacions pressupostàries que els consells insulars puguin destinar al sosteniment de l'activitat administrativa en matèria de disciplina urbanística, han de quedar afectats al finançament de les despeses recollides en l'apartat 3 d'aquest article.
e) Quan les sancions i multes coercitives siguin imposades per les entitats previstes a l'article 15.5 d'aquesta llei, els excedents o el superàvit pressupostari que aquestes entitats puguin generar no s'han de destinar ni totalment ni parcialment a la reducció de l'endeutament de l'administració matriu, sinó que s'han de destinar als municipis d'acord amb les regles d'aquest apartat 4.
f) Els reglaments que despleguen aquesta llei o els estatuts de les entitats que preveu a l'article 15.5 poden desplegar i completar les regles anteriors. En especial, poden preveure, com a excepció al que es preveu en l'apartat 4.b) d'aquest article, que els imports de les sancions i multes coercitives imposades en exercici de les competències subrogades dels apartats 4 i 5 de l'article 166 d'aquesta llei, un cop descomptat el cost de l'activitat administrativa, es destinin

de forma total o parcial únicament als municipis que han delegat les seves competències en matèria de disciplina urbanística, d'acord amb els criteris que s'hi recullin.

SECCIÓ 3a
REGLES PER A L'EXIGÈNCIA DE RESPONSABILITAT SANCIONADORA
I L'APLICACIÓ DE LES SANCIONS

Article 179. Anul·lació de l'acte o actes administratius legitimadors com a pressupost de l'exigència de responsabilitat

1. Sens perjudici del que es preveu en l'article 147 d'aquesta llei, quan els actes constitutius d'infracció es duen a terme a l'empara de l'aprovació o llicència preceptives o, si escau, en virtut d'una ordre d'execució i d'acord amb les condicions respectives, no es pot imposar una sanció administrativa mentre no s'anul·li el títol administratiu que en cada cas els empari, i sempre que concorri dol, culpa o negligència greu de les persones interessades.

2. Quan l'anul·lació és conseqüència de l'anul·lació de l'instrument de planejament o de gestió que executen o apliquen, no hi ha lloc a la imposició de cap sanció a les persones que hagin actuat atenent-se a aquests actes administratius, excepte a les que hagin promogut l'instrument anul·lat en cas de dol, de culpa o de negligència greu.

Article 180. Compatibilitat i caràcter independent de les multes

1. Les multes per la comissió d'infraccions s'imposen amb independència de les altres mesures previstes en aquesta Llei.

2. Les multes que s'imposin a les diferents persones responsables d'una mateixa infracció urbanística tenen entre si caràcter independent.

Article 181. Infraccions concurrents i continuades

1. S'han d'imposar a la persona responsable de dues o més infraccions tipificades en aquesta llei les sancions corresponents a cadascuna d'elles.

2. Les sancions previstes en aquesta llei no impedeixen imposar les previstes en altres lleis per infraccions concurrents, llevat que aquestes lleis disposin una altra cosa.

3. No s'ha d'aplicar el que disposa l'apartat 1 d'aquest article a qui, en execució d'un pla preconcebut o aprofitant ocasió idèntica, fa una pluralitat d'accions o omissions que infringeixen el mateix precepte o preceptes de naturalesa igual o semblant d'aquesta llei. Aquests casos s'han de sancionar com a infracció continuada, amb la sanció prevista per a la infracció més greu, que s'ha d'imposar en la meitat superior.

4. També pertoca imposar una sanció única, malgrat l'existència de diverses infraccions urbanístiques concurrents, quan un sol fet constitueixi dues o més infraccions, quan una hagi estat mitjà imprescindible per cometre l'altra, o quan de la comissió d'una derivi necessàriament la de les altres. En aquests casos cal imposar la sanció prevista per a la infracció més greu en la meitat superior, sense que pugui excedir la que representi la suma de les que correspondria aplicar si les infraccions se sancionassin per separat. Quan, en aplicació d'aquest criteri, la sanció supera aquest límit, les infraccions s'han de sancionar per separat.

Article 182. Exclusió de benefici econòmic

1. En cap cas les infraccions urbanístiques no poden reportar als seus responsables un benefici econòmic. Quan la suma de la multa i del cost de la reposició de la realitat física alterada a l'estat anterior a la comissió de la infracció dóna una xifra inferior a aquest benefici, cal incrementar la quantia de la multa fins arribar a l'import d'aquest.

2. En els casos en què el restabliment de l'ordre infringit no exigeix actuació material, ni hi ha terceres persones perjudicades, la multa no pot ser inferior al benefici obtingut.

3. En les parcel·lacions urbanístiques il·legals l'import de la multa, quan sigui inferior al 150 % del benefici obtingut, s'ha d'incrementar fins arribar a aquest import. En cap cas no pot ser inferior a la diferència entre el valor inicial i el de venda de les parcel·les corresponents.

Article 183. Graduació de les sancions

1. Quan en el procediment hi ha alguna circumstància agreujant o atenuant de les recollides en els dos articles següents, la multa s'ha d'imposar per una quantia de la meitat superior o inferior de l'escala corresponent, respectivament, i s'ha de fixar en funció de la ponderació de la incidència d'aquestes circumstàncies en la valoració global de la infracció. Les mateixes regles s'han d'observar, segons els casos, quan concorri alguna o algunes de les circumstàncies mixtes que s'estableixen en l'article 184 d'aquesta llei.

2. Si no concorre cap circumstància agreujant ni atenuant, la multa s'ha d'imposar necessàriament en el grau mitjà de l'escala corresponent.

Article 184. Circumstàncies agreujants, atenuants i mixtes

1. Són circumstàncies agreujants:

a) Prevaler-se, per la comissió de la infracció, de la titularitat d'un ofici o càrrec públic, llevat que el fet constitutiu d'aquesta hagi estat realitzat, precisament, en l'exercici del deure funcional propi del càrrec o ofici.
b) Cometre la infracció per persona a qui s'hagi imposat amb anterioritat una sanció ferma per qualssevol infraccions greus o molt greus de les establertes en aquesta llei en els últims vuit anys.
c) Executar obres en edificis, construccions o instal·lacions respecte de les quals s'hagi dictat una ordre de restabliment de la realitat física alterada encara no materialitzada, amb coneixement d'aquesta circumstància.
d) Transmetre a tercers, un cop iniciat el procediment, la propietat dels béns immobles afectats per la presumpta infracció sense advertir-los expressament de la seva situació.
e) Iniciar els actes sense ordre escrita del personal tècnic titulat director i les modificacions en la seva execució sense instruccions expresses d'aquest.
f) No observar les mesures cautelars de suspensió ordenades amb motiu de l'exercici de la potestat de protecció de la legalitat urbanística i de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat.
g) Obstaculitzar la potestat inspectora de l'administració, impedint o dificultant l'accés a les edificacions, construccions o instal·lacions dels inspectors, coaccionant-los, denegant-los informació o documentació, o en els casos dels articles 162.2.d) i 162.3.c) d'aquesta llei.

2. Són circumstàncies atenuants:

a) No haver-hi intenció de causar un dany greu als interessos públics o privats afectats.

b) Reparar voluntàriament el dany causat abans de la incoació de les actuacions sancionadores.

c) Paralitzar les obres o cessar l'activitat o l'ús, de manera voluntària, abans que l'administració adopti la mesura cautelar de suspensió.

3. Són circumstàncies que, segons cada cas concret, atenuen o agreugen la responsabilitat:

a) El grau de coneixement de la normativa legal i de les regles tècniques d'observança obligatòria per raó de l'ofici, de la professió o de l'activitat habitual.

b) El benefici obtingut de la infracció o, si escau, la comissió d'aquesta sense considerar el benefici econòmic possible.

CAPÍTOL IV
LES LLICÈNCIES O ORDRES D'EXECUCIÓ INCOMPATIBLES AMB L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

Article 185. Suspensió i revisió de llicències i d'ordres d'execució

1. L'òrgan competent, d'ofici o a sol·licitud de qualsevol persona, així com a instància dels consells insulars o de les entitats de l'article 15.5 d'aquesta llei, ha de disposar la suspensió de l'eficàcia d'una llicència urbanística o l'ordre d'execució i, consegüentment, la paralització immediata dels actes que encara s'executen a la seva empara, quan el contingut d'aquests actes administratius constitueixi o legitimi de manera manifesta alguna de les infraccions urbanístiques greus o molt greus definides en aquesta llei. Aquesta mesura cautelar s'ha d'adoptar en iniciar-se el procediment de revisió d'ofici de l'acte administratiu o, fora d'aquest cas, mitjançant una resolució motivada que apreciï el caràcter manifest, i greu o molt greu, de la infracció.

2. Les actuacions a què es fa referència en aquest article són independents de les de caràcter sancionador.

3. La suspensió administrativa de l'eficàcia de les llicències comporta suspendre la tramitació de les d'ocupació o de primera utilització, i suspendre la prestació dels serveis que, amb caràcter provisional, s'hagin contractat amb les empreses subministradores, a les quals s'ha de traslladar aquest acord.

4. Els consells insulars i les entitats previstes a l'article 15.5 d'aquesta llei, quan l'acte que constitueix o legitima de manera manifesta una infracció urbanística greu o molt greu s'hagi atorgat en terrenys ubicats en les classes de sòl rústic protegit que són de competència disciplinària directa dels consells insulars d'acord amb allò previst a l'article 166.3 d'aquesta llei, n'han de requerir la revisió d'ofici a l'ajuntament o han d'interposar un recurs contenciós administratiu, conforme a l'establert en la lletra g) del mateix article i amb la facultat d'adoptar les mesures cautelars que s'hi preveuen.

5. Sens perjudici del que disposen els apartats anteriors, l'òrgan municipal competent ha de revisar les llicències urbanístiques i les ordres d'execució, com també qualsevol altre acte administratiu previst en aquesta llei, el contingut del qual constitueixi o habiliti de manera manifesta alguna de les infraccions urbanístiques greus o molt greus que s'hi defineixen, de conformitat amb el que s'estableix en la

legislació reguladora del règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú. Els procediments de revisió o de declaració de lesivitat són independents dels de caràcter sancionador.

CAPÍTOL V
PROCEDIMENTS EN MATÈRIA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA

SECCIÓ 1a
DISPOSICIONS GENERALS

Article 186. Relació entre els procediments

1. Tota infracció urbanística ha de donar lloc a dos procediments:

a) El procediment de restabliment de la legalitat urbanística i de la realitat física alterades.

b) El procediment sancionador.

2. Per a la tramitació d'aquests dos procediments, l'administració competent pot:

a) Instruir i resoldre conjuntament i simultàniament, amb la possibilitat d'agrupar els actes administratius següents:

   i. Una única resolució d'inici que inclogui la iniciació del procediment de restabliment i la del procediment sancionador.

   ii. Una única proposta de resolució que inclogui la proposta de restabliment i la proposta de sanció.

   iii. Una única resolució final que inclogui la resolució del procediment de restabliment i la resolució del procediment sancionador.

b) Iniciar en primer lloc el procediment de restabliment i amb posterioritat el procediment sancionador.

SECCIÓ 2a
EL PROCEDIMENT DE RESTABLIMENT DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA I DE LA REALITAT FÍSICA ALTERADES

Article 187. Mesura cautelar de suspensió

1. Quan un acte de parcel·lació urbanística, d'urbanització, de construcció o d'edificació i d'instal·lació, o qualsevol altre de transformació o d'ús del sòl, del vol o del subsòl que estigui subjecte a qualsevol aprovació o llicència urbanística o comunicació prèvies, es faci, s'executi o es desenvolupi sense aquests títols habilitants o, si escau, sense ordre d'execució, o en contravengui les condicions, l'òrgan administratiu competent ha d'ordenar, en tot o en la part que sigui procedent, suspendre immediatament les obres o cessar l'acte o l'ús en curs d'execució, de realització o de desenvolupament, com també el subministrament de qualssevol serveis públics. Aquesta mesura s'ha d'adoptar quan s'aprecií la concurrència de les circumstàncies anteriors, fins i tot amb caràcter previ a l'inici del procediment de restabliment, i s'ha de preservar la proporcionalitat deguda entre els seus efectes i les circumstàncies i la naturalesa de la presumpta infracció.

2. S'ha d'actuar de la mateixa manera:

a) Quan s'iniciïn o es modifiquin en l'execució de les obres les actuacions emparades per comunicació prèvia i es constati que estan subjectes al règim de llicències o autoritzacions.
b) Quan les modificacions en l'execució de les obres no poden ser objecte del procediment previst en l'article 156.2 d'aquesta llei.
c) Si es detecten alteracions de les determinacions del projecte bàsic, d'acord amb les quals s'atorgà la llicència, en el supòsit de l'article 152.6 d'aquesta llei.
d) Si se suspèn l'eficàcia d'una llicència urbanística en el supòsit de l'article 185 d'aquesta llei.
e) En el cas de l'article 149.4 d'aquesta llei.

3. Es pot notificar l'ordre de suspensió, indistintament, a la persona promotora, a la persona propietària, a la persona responsable o, si no, a qualsevol persona que es trobi en el lloc d'execució, realització o desenvolupament, i hi estigui relacionada. Una vegada que han transcorregut 24 hores d'ençà de la notificació sense que s'hagi complit l'ordre notificada, se'n poden precintar les obres, les instal·lacions o l'ús. En cas que en el moment de notificar l'ordre de suspensió en el lloc de les obres o usos no es trobi present cap persona relacionada amb l'execució, el personal de l'administració podrà col·locar en un lloc visible un cartell informatiu de la suspensió, on s'ha de fer constar expressament la data i l'hora en què es penja el cartell i que el transcurs del termini de 24 hores a partir del moment de la col·locació del cartell sense que s'hagi complit l'ordre habilita el precinte de les obres, instal·lacions o usos**.**

S'ha de donar trasllat de l'ordre de suspensió a les empreses subministradores de serveis públics perquè en el termini màxim de 24 hores interrompin aquests serveis.

4. L'ordre de suspensió ha de mantenir la vigència durant tota la tramitació del procediment de restabliment, o bé, si escau, mentre que no es legalitzin els actes que la varen motivar o no es reposi la realitat física alterada a l'estat originari.

5. Quan les mesures cautelars s'ordenin abans d'iniciar-se el procediment de restabliment, han de confirmar-se, modificar-se o aixecar-se en l'acte que inicií aquest, que s'ha de dictar en el termini de quinze dies a partir de la data en què es decideixin les mesures. Aquestes queden sense efecte si s'incompleix qualsevol de les dues condicions esmentades.

6. L'incompliment de l'ordre de suspensió té les conseqüències següents:

a) Quan l'ordre de suspensió notificada es desatén, es pot disposar la retirada i el dipòsit de la maquinària i dels materials de les obres, instal·lacions o usos, i les despeses que en resultin van a càrrec de la persona promotora, propietària o responsable de l'acte.
b) L'incompliment de l'ordre de suspensió, inclosa la que es traslladi a les empreses subministradores de serveis públics, dóna lloc, mentre persisteixi, a la imposició de multes coercitives successives per períodes mínims de deu dies i quantia, en cada ocasió, del 10% del valor de les obres executades i, en tot cas i com a mínim, de 600 euros. En aquests casos, les multes coercitives s'han de reiterar amb la periodicitat màxima d'un mes, si es tracta de les tres primeres; i de quinze dies si són posteriors.
c) S'ha de comunicar l'incompliment, si escau, al ministeri fiscal, a l'efecte d'exigir la responsabilitat que pertoca.

Article 188. Inici del procediment de restabliment

1. Un cop adoptada la mesura cautelar de suspensió, o simultàniament a aquesta, l'administració competent ha d'incoar el procediment de restabliment. En els casos de l'article 187.2.c) i d) d'aquesta llei, s'han de seguir els procediments prevists respectivament.

2. L'acte d'iniciació ha d'incloure el contingut mínim següent:

a) Descriure els actes fets, executats o desenvolupats sense títol habilitant, o que en contravenen les condicions.
b) Identificar les persones o les entitats responsables presumptament de la infracció urbanística.
c) Adoptar les mesures cautelars pertinents i els pronunciaments de l'article 187.5 respecte de les ja ordenades. Igualment, ha d'indicar el recurs corresponent respecte de les mesures cautelars adoptades o confirmades.
d) Requerir perquè en el termini de dos mesos les persones o les entitats responsables presumptament de la infracció urbanística sol·licitin el títol habilitant corresponent. En cas que les obres, les construccions, les instal·lacions, els usos o les edificacions siguin manifestament il·legalitzables es podrà prescindir de la realització del requeriment; en aquest cas, s'haurà d'indicar i motivar que els actes són manifestament incompatibles amb l'ordenació urbanística i assenyalar la normativa que ho determini.
e) Determinar l'òrgan competent per resoldre el procediment i el termini màxim per fer-ho.
f) Nomenar l'instructor o la instructora i, si pertoca, el secretari o la secretària del procediment, designats d'entre el funcionariat de l'administració actuant.
g) Indicar el dret de formular al·legacions i a l'audiència en el procediment en el termini de quinze dies, amb l'advertiment que si no es fa així, la resolució d'inici pot ser considerada directament com a proposta de resolució.
h) Practicar l'anotació preventiva en el Registre de la Propietat de la incoació de l'expedient, quan sigui obligatòria, segons la normativa d'aplicació.

3. L'acte administratiu que incoï el procediment de restabliment s'ha de notificar a totes les persones interessades i a les que denunciaren els fets constitutius de la infracció urbanística.

4. Quan, de conformitat amb la llei, la notificació prevista en el punt anterior s'ha d'efectuar per mitjà d'un anunci en el butlletí oficial corresponent, es pot complementar amb la publicació de l'acte administratiu en la seu electrònica de l'administració actuant o amb la col·locació de cartells informatius en el lloc de les obres.

Article 189. Legalització d'actes o d'usos il·legals

1. Les persones responsables dels actes o dels usos il·legals estan sempre obligades a reposar la realitat física alterada, o a instar-ne la legalització dins del termini de dos mesos des del requeriment fet per l'administració.

2. Les obligacions de reposar i de legalitzar es transmeten a les terceres persones adquirents o successores de les persones responsables, que resten subrogades en la mateixa posició que aquestes, sens perjudici de les accions civils que, si escau, puguin exercir entre elles.

3. Si se sol·licita una llicència de legalització d'actes objecte d'un expedient d'infracció urbanística que està sent instruït o ja ha estat resolt per una administració distinta de la municipal, no es pot resoldre la sol·licitud de llicència sense que prèviament l'ajuntament hagi sol·licitat d'aquella administració l'emissió d'un informe, que s'ha de regir per les regles següents:

a) L'ajuntament ha d'adjuntar a la sol·licitud d'informe un exemplar del projecte de legalització.
b) L'informe ha de tenir per objecte constatar si els actes o usos objecte de la sol·licitud de legalització abasten la totalitat dels que són objecte de l'expedient d'infracció urbanística, i en aquest sentit l'informe és vinculant per a l'ajuntament.
c) L'informe també pot incloure observacions sobre el compliment de la normativa territorial o urbanística de caràcter supramunicipal, en especial sobre el règim dels edificis existents i sobre el règim de fora d'ordenació. L'incompliment d'aquestes observacions pot donar lloc a què l'administració emissora requereixi a l'ajuntament la revisió d'ofici de la resolució d'atorgament de la llicència o que directament la impugni davant la jurisdicció contenciosa administrativa.
d) L'administració emissora disposa del termini d'un mes per emetre i comunicar l'informe, transcorregut el qual sense haver-lo rebut, l'ajuntament pot continuar amb la tramitació del procediment, sens perjudici que ha de tenir en compte el seu contingut si el rep abans de la resolució de la sol·licitud de llicència.
e) Si durant la tramitació de la sol·licitud de la llicència de legalització, i un cop emès l'informe, es modifica el projecte en algun aspecte que pot afectar la legalització de la infracció urbanística, l'ajuntament ha de tornar a sol·licitar l'informe.

4. En cas que la regularització urbanística d'una unitat predial exigeixi conjuntament una llicència de legalització de determinades obres o usos i el restabliment al seu estat anterior d'altres obres o usos, es pot presentar davant l'ajuntament un projecte únic que inclogui conjuntament la legalització i la demolició o el restabliment. La part del projecte que inclou la demolició o el restabliment ha de seguir la tramitació simplificada prevista a l'article 193.1 d'aquesta llei, de manera que, transcorreguts els terminis establerts sense comunicació en contrari per part de l'administració, s'han d'iniciar les obres de demolició o restabliment, per a les quals es disposa del termini improrrogable establert a l'expedient d'infracció urbanística. L'ajuntament no pot atorgar la llicència de legalització fins que no ha constatat l'execució material prèvia de les demolicions o els restabliments prevists en el projecte únic.

Com a alternativa a l'establert en el paràgraf anterior, es pot presentar en primer lloc el projecte de demolició o restabliment, seguint la tramitació simplificada de l'article 193.1 d'aquesta llei, i una vegada executades les obres, sol·licitar la llicència de legalització de la resta d'obres o usos que volen regularitzar-se.

Article 190. Actuacions d'urbanització o d'edificació manifestament incompatibles amb l'ordenació urbanística

1. L'administració competent ha de disposar la demolició o el restabliment immediat dels actes que siguin manifestament incompatibles amb l'ordenació urbanística quan consisteixin en actuacions d'urbanització o d'edificació.

2. A aquest efecte, un cop notificat l'inici del procediment de restabliment, que no ha d'incloure el requeriment perquè en el termini màxim de dos mesos les persones o les entitats presumptament responsables de la infracció urbanística sol·licitin el títol habilitant corresponent, i un cop evacuat el tràmit d'al·legacions i d'audiència, cal dictar i notificar l'ordre de demolició o restabliment en el termini màxim d'un any, comptador des de la data de la resolució d'inici, transcorregut el qual es produeix la caducitat del procediment de restabliment.

Article 191. Proposta de restabliment de la realitat física alterada

1. Sens perjudici del que es disposa en l'article anterior, la persona que instrueix el procediment ha de formular la proposta de restabliment de la realitat física alterada quan:

a) S'ha sol·licitat la legalització, amb suspensió del termini per resoldre el procediment de restabliment, però aquest termini s'ha reprès per haver-se donat alguna de les circumstàncies de l'article 195.2.b) d'aquesta llei que no sigui la concessió expressa o presumpta de la llicència de legalització.

b) No s'ha instat la legalització en el termini concedit a aquest efecte.

2. La proposta de restabliment s'ha de notificar a les persones interessades, perquè en el termini de deu dies puguin formular les al·legacions que estimin convenients i puguin consultar la documentació que consta a l'expedient. No obstant això, si aquestes persones no han formulat al·legacions a la resolució d'inici, la persona instructora pot no atorgar el termini esmentat i traslladar la proposta directament a l'òrgan competent per resoldre perquè dicti la resolució que posa fi al procediment, sempre que no hagi variat la descripció dels actes objecte de restabliment que figura a la resolució d'inici.

3. Quan no s'ha de formular proposta de restabliment perquè les obres s'han legalitzat, ha transcorregut el termini màxim per ordenar les mesures de restitució corresponents, o es produeix una altra circumstància que deixa sense objecte el procediment, l'acte que el resolgui s'ha de pronunciar respecte a les mesures cautelars adoptades, les anotacions registrals que s'hagin practicat i la situació de fora d'ordenació en què poden restar les construccions, les edificacions, les instal·lacions o els usos.

Article 192. Ordre de restabliment de la realitat física alterada

1. Un cop transcorregut el termini per efectuar al·legacions a la proposta de restabliment sense que se'n formulin o quan es desestimin, l'administració competent ha de dictar l'ordre de restabliment de la realitat física alterada.

2. L'ordre de restabliment ha de disposar la demolició o la reconstrucció de les obres constitutives d'infracció urbanística, la restitució dels terrenys a l'estat anterior, i el cessament definitiu dels actes i dels usos desenvolupats i de qualssevol serveis públics.

3. La resolució del procediment ha de recollir el termini per executar l'ordre de restabliment i les conseqüències de l'incompliment. El termini esmentat ha d'incloure el d'execució de les tasques materials indicat en la proposta de restabliment i el termini de què disposa la persona interessada per presentar davant l'ajuntament el projecte de restabliment, que no pot excedir de dos mesos.

4. S'ha de notificar l'acte administratiu que adopti l'ordre de restabliment a totes les persones interessades i a les que denunciaren els fets constitutius de la infracció urbanística.

Article 193. Restabliment voluntari de la realitat física alterada

1. Com a excepció a la regla general establerta a l'article 146.1.f) d'aquesta llei, la demolició o el restabliment de construccions, edificacions o usos que són objecte d'una ordre de restabliment ja dictada o d'un procediment de restabliment ja iniciat no queden subjectes a l'obtenció de llicència urbanística prèvia, sinó al procediment següent:

a) El projecte de restabliment ha de rebre el visat previ del col·legi professional corresponent si inclou obres de demolició d'edificacions, d'acord amb l'establert a l'article 2.d) del Reial Decret 1000/2010, de 5 d'agost, sobre visat col·legial obligatori.

b) El projecte de restabliment s'ha de presentar davant l'ajuntament, juntament amb la documentació que el planejament urbanístic municipal pugui exigir a aquest tipus de projectes. Un cop presentada la documentació completa, l'ajuntament disposa del termini d'un mes per comprovar si el projecte conté tota la documentació i la informació que la normativa vigent exigeix a un projecte de restabliment. En tot cas, l'ajuntament no ha de sol·licitar cap informe o autorització sectorial a altres administracions o organismes públics, atès que el projecte té com a únic objecte restablir les coses a un estat preexistent.

   Transcorregut aquest termini sense que l'òrgan municipal competent notifiqui a la persona interessada una resolució en contra, comença a comptar el termini d'execució de les obres de restabliment que figura a l'ordre de restabliment, o que figura a la resolució d'inici del procediment de restabliment si el projecte es presenta durant la tramitació d'aquest procediment però abans que es dicti l'ordre de restabliment. Si l'òrgan municipal detecta, transcorregut el termini d'un mes, que el projecte no conté tota la documentació i la informació requerides, l'ajuntament ha d'ordenar la paralització immediata de les obres i ha de requerir la presentació d'un nou projecte que hagi esmenat els incompliments detectats.

c) Els municipis poden establir el cobrament d'una taxa per les tasques administratives que genera la tramitació del projecte de restabliment, en especial per l'emissió dels informes necessaris per constatar si el projecte conté tota la documentació i la informació requerides per la normativa aplicable.

d) En cas que l'ordre de restabliment hagi estat dictada o que el procediment de restabliment hagi estat iniciat per una administració distinta de la municipal, un cop elaborat, i si s'escau visat, el projecte de restabliment i abans de presentar-lo davant l'ajuntament, la persona interessada ha de sol·licitar d'aquella administració l'emissió d'un informe, que s'ha de regir per les regles següents:
   i. S'ha d'adjuntar a la sol·licitud d'informe un exemplar del projecte.
   ii. L'informe ha de tenir per objecte constatar si els actes o usos que es pretenen restablir amb el projecte abasten la totalitat dels que són objecte de l'expedient d'infracció urbanística.

iii. L'administració emissora disposa del termini d'un mes per emetre i notificar l'informe, transcorregut el qual sense haver-lo rebut, la persona interessada ja pot presentar el projecte davant l'ajuntament.
iv. L'administració emissora ha de notificar l'informe a la persona sol·licitant i també a l'ajuntament per al seu coneixement.

2. Quan la infracció urbanística consisteix en la realització sense el títol urbanístic habilitant preceptiu de:

i. La demolició d'una construcció, edificació o instal·lació existent i l'aixecament d'una altra.
ii. La reforma integral d'una construcció, edificació o instal·lació.
iii. La implantació d'un nou ús diferent del preexistent.

Si la construcció, edificació, instal·lació o ús preexistent es troba en situació de fora d'ordenació, conforme al que es preveu a l'article 129.2 d'aquesta llei, el restabliment de la realitat física alterada en cap cas no pot comportar la recuperació de la construcció, l'edificació, la instal·lació o l'ús preexistent. Tot això sens perjudici que la normativa vigent sobre edificis fora d'ordenació, inadequats o existents pugui implicar altres supòsits en què no es pot recuperar la situació preexistent.

Article 194. Incompliment de l'ordre de restabliment de la realitat física alterada

1. L'incompliment, un cop que siguin fermes, de les ordres de restabliment de la realitat física a l'estat anterior dóna lloc, mentre duri, a la imposició de fins a dotze multes coercitives amb una periodicitat mínima d'un mes i amb una quantia, en cada ocasió, del 10 % del valor de les obres fetes i, en tot cas, com a mínim de 600 euros. En aquests casos, les multes coercitives s'han de reiterar amb la periodicitat màxima de tres mesos, si es tracta de les tres primeres; i de dos mesos, si són posteriors.

2. En qualsevol moment, un cop transcorregut el termini que, si escau, s'hagi assenyalat en la resolució del procediment de restabliment perquè la persona interessada compleixi voluntàriament l'ordre, es pot dur a terme l'execució subsidiària a costa d'aquesta; execució que escau, en tot cas, una vegada transcorregut el termini derivat de la dotzena multa coercitiva.

3. Els reglaments insulars de desplegament d'aquesta llei han de regular el procediment d'execució subsidiària de l'ordre de restabliment.

4. S'estableix un termini màxim de 15 anys per a l'execució subsidiària de l'ordre de restabliment per part de l'administració. Aquest termini s'inicia el dia que adquireix fermesa la resolució que ordena el restabliment, i s'interromp amb qualsevol acte administratiu formal tendent a l'execució de l'ordre. Es consideren actes administratius tendents a l'execució de l'ordre de restabliment, entre d'altres, la imposició de multes coercitives o la resolució d'inici del procediment d'execució subsidiària. Una vegada produïda la interrupció, torna a començar el termini de 15 anys esmentat.

Article 195. Caducitat del procediment de restabliment

1. El termini màxim per notificar la resolució expressa que es dicti en el procediment de restabliment és d'un any, comptador des de la data de la iniciació.

2. Suspenen el termini de caducitat del procediment de restabliment, a més dels supòsits de suspensió potestativa i preceptiva establerts a la normativa bàsica estatal reguladora del procediment administratiu comú:

a) El termini de dos mesos per sol·licitar la llicència de legalització.
b) La presentació de la sol·licitud de llicència de legalització davant l'ajuntament. El termini de caducitat queda suspès des de la data de presentació i fins que l'ajuntament no resol expressament aquesta sol·licitud o es produeix el silenci administratiu. No obstant això, en cas que el procediment de restabliment sigui instruït per una administració distinta de la municipal, la suspensió s'inicia el dia en què la persona interessada o l'ajuntament li comuniquen que s'ha presentat la sol·licitud, i s'aixeca el dia en què es produeix alguna de les circumstàncies següents:
   i. La persona sol·licitant de la llicència o l'ajuntament comunica formalment a l'administració instructora la resolució expressa de la sol·licitud de legalització.
   ii. L'ajuntament comunica expressament a l'administració instructora que s'ha produït el silenci administratiu que correspongui, derivat de la manca de contestació de la sol·licitud dins el termini establert legalment.
   iii. Transcorren 6 mesos des de la data d'inici de la suspensió sense que s'hagi produït cap de les dues circumstàncies anteriors i sense que l'ajuntament hagi comunicat a l'administració instructora quins motius de legalitat impedeixen resoldre expressament la sol·licitud i quins motius de legalitat impedeixen la producció del silenci administratiu.
c) La presentació del projecte de restabliment davant l'ajuntament. El termini de caducitat queda suspès des de la data de presentació fins a la data d'acabament del termini improrrogable per executar el restabliment que figura a la resolució d'inici del procediment de restabliment.
d) La sol·licitud de l'informe previst a l'article 193.1.d) d'aquesta llei. El termini de caducitat queda suspès des de la data de presentació de la sol·licitud d'informe i durant el termini d'un mes establert per a la seva emissió i notificació. Si la notificació es produeix abans del transcurs d'aquest termini, el termini de caducitat es reprèn en la data de la notificació.

Article 196. Termini màxim per iniciar el procediment de restabliment

1. El procediment de restabliment només es pot iniciar vàlidament mentre els actes estan en curs d'execució, de realització o de desenvolupament i dins dels vuit anys següents a la seva finalització completa, i sempre que abans del transcurs d'aquest termini s'hagi notificat o intentat legalment la notificació de la resolució d'inici del procediment a les persones interessades.

2. No prescriu l'acció per iniciar el procediment de restabliment quan es tracta:
a) D'actes o usos il·legals o no admesos, que en el moment d'executar-los es trobin en terrenys que tinguin la classificació de sòl rústic protegit.[65]
b) D'actes o usos il·legals o no admesos que afecten béns o espais catalogats en el planejament municipal o declarats d'interès cultural o catalogats, parcs, jardins, espais lliures, infraestructures públiques o altres reserves per a dotacions.

3. El termini es computa des del dia en què acaben els actes definitivament. A aquest efecte, l'obra s'entén acabada totalment quan així s'acredita per qualsevol mitjà de prova admès en dret, la valoració de la qual s'ha de fer d'acord amb els

[65] Lletra modificada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

criteris que estableix la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, i la càrrega de la qual recau en qui al·lega.[66]

4. Els actes d'ús o els canvis d'ús d'edificacions sense la llicència corresponent tenen caràcter permanent. El còmput del termini s'inicia a partir de la data en què cessa l'activitat o l'ús il·legal.

5. En els supòsits d'actes que es fan a l'empara d'aprovació, de llicència preceptiva o d'ordre d'execució, el termini comença a computar des del moment en què s'anul·la el títol administratiu que els empara.

SECCIÓ 3a
EL PROCEDIMENT SANCIONADOR

Article 197. Procediment per exercir la potestat sancionadora

1. La potestat sancionadora s'exerceix observant el procediment establert a aquest efecte per la normativa bàsica estatal i per la normativa autonòmica en matèria de procediment sancionador.

2. El termini màxim en què s'ha de notificar la resolució expressa del procediment sancionador és d'un any comptador des de la data de l'acord d'iniciació.

3. La potestat disciplinària s'exerceix observant el procediment establert en la legislació reguladora de la funció pública.

4. A l'efecte de l'exigència de la responsabilitat disciplinària de les persones titulars, dels membres d'òrgans administratius i del funcionariat públic, la determinació del tipus d'infracció i de la quantia de la sanció és la que per a cada cas es preveu en aquesta llei.

Article 198. Requeriment de legalització i procediment sancionador

Apreciar la presumpta comissió d'una infracció urbanística definida en aquesta llei dóna lloc a la incoació, la instrucció i la resolució del procediment sancionador corresponent, siguin o no legalitzables els actes o els usos objectes d'aquest.

Article 199. Suspensió del procediment sancionador

En cas que el procediment sancionador es tramiti de forma simultània al procediment de restabliment, els supòsits de suspensió de la caducitat del procediment de restabliment establerts a l'article 195.2 d'aquesta llei també són supòsits de suspensió de la caducitat del procediment sancionador.

Article 200. Concurrència amb il·lícit penal

1. En els casos d'indicis d'il·lícit penal en els fets que motiven l'inici del procediment sancionador, l'administració competent per imposar la sanció els ha de posar en coneixement del ministeri fiscal, i ha de suspendre la instrucció del procediment sancionador fins que l'autoritat competent es pronunciï. El termini de caducitat del procediment sancionador queda suspès des de la data d'entrada en el ministeri fiscal de la comunicació i fins que l'autoritat competent comunica formalment a l'administració el seu pronunciament.

2. També s'ha de suspendre el procediment des del moment en què l'òrgan administratiu té coneixement de la substanciació d'actuacions penals per aquest fet.

[66] Apartat modificat per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

En aquest cas, el termini de caducitat del procediment sancionador queda suspès des de la data en què l'administració rep documentació oficial acreditativa que s'estan substanciant actuacions penals i fins a la data de comunicació a l'administració del pronunciament ferm que posa fi a aquestes actuacions.

3. El trasllat i la suspensió els ha d'acordar l'òrgan competent per iniciar el procediment sancionador, a proposta, motivada degudament, de la persona que instrueix l'expedient.

4. La suspensió prevista en els apartats 1 i 2 d'aquest article no afecta les mesures cautelars adoptades, no impedeix dictar-ne de noves, ni tampoc comporta la suspensió del procediment de restabliment o de les mesures de restabliment de la realitat física alterada que calgui adoptar en relació amb aquests fets.

5. En tot cas, els fets declarats provats per resolució judicial ferma són vinculants per als procediments sancionadors que se substanciïn.

Article 201. Repercussió de les despeses d'inscripció en els registres públics

Les despeses de l'administració per a les inscripcions obligatòries en registres públics derivades de la infracció urbanística s'han de repercutir a les persones infractores. Aquesta repercussió es pot incloure en la resolució que posa fi al procediment sancionador o es pot establir en procediment separat. En cas que siguin diverses les persones infractores, la repercussió s'ha de dividir entre elles a parts iguals.

Article 202. Reduccions de les sancions

Les multes previstes en aquesta llei queden sotmeses a les reduccions següents, que són compatibles i acumulables amb les previstes a l'article 176 d'aquesta llei:

a) Si, un cop iniciat el procediment sancionador i abans de la seva resolució, la persona infractora reconeix expressament la seva responsabilitat i desisteix o renuncia expressament a qualsevol acció o recurs en via administrativa contra la sanció, s'ha de resoldre el procediment per a aquesta persona i se li ha d'imposar la sanció que correspongui amb una reducció de la multa d'un 20%.
b) Si, un cop iniciat el procediment sancionador i abans de la seva resolució, la persona infractora reconeix expressament la seva responsabilitat, desisteix o renuncia expressament a qualsevol acció o recurs en via administrativa contra la sanció i paga voluntàriament la multa que s'indica en la resolució d'inici o posteriorment en la proposta de resolució, s'ha d'aplicar una reducció de la multa d'un 40 %, de manera que el pagament anticipat ha de ser d'un 60 % de la multa indicada.

Article 203. Cobrament de les multes

1. Les persones infractores han de pagar les multes dins del termini màxim de trenta dies, comptadors des de l'endemà de la data en què la resolució sigui executiva per no poder-se interposar contra ella cap recurs ordinari en via administrativa. Acabat aquest termini sense que s'hagi produït el pagament voluntari de la sanció, i un cop que sigui ferma en via administrativa, l'administració l'ha de cobrar per la via de constrenyiment.

2. Per assegurar el cobrament de les multes, l'òrgan competent per iniciar el procediment sancionador pot aplicar en tots els seus termes el règim de mesures

provisionals regulat a l'article 56 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. La resolució que posi fi al procediment sancionador pot incloure també mesures cautelars per garantir la seva eficàcia fins el moment en què sigui executiva, les quals poden consistir en el manteniment de les mesures provisionals adoptades prèviament.

3. Per aconseguir el cobrament de les multes per infraccions urbanístiques, els òrgans administratius encarregats de la tramitació del procediment sancionador i de la recaptació ostenten les potestats que per a l'administració tributària preveuen els articles 93 a 95 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, en els mateixos termes i amb els mateixos límits que els establerts en aquests preceptes.

Article 204. Publicitat de les resolucions sancionadores

Les resolucions sancionadores fermes en via administrativa per infraccions urbanístiques greus o molt greus s'han de publicar a la pàgina web de l'administració resolutòria, amb menció de les sancions imposades, els subjectes responsables, les infraccions comeses i les possibles mesures de restabliment de la realitat física alterada que s'hagin adoptat a conseqüència de la infracció.

Article 205. Prescripció de les infraccions i les sancions

1. Prescripció de les infraccions:

a) Les infraccions urbanístiques greus i molt greus prescriuen als vuit anys i les lleus a l'any. Això sens perjudici de la possibilitat d'adoptar en tot moment les mesures de restabliment de la realitat física alterada en els supòsits que es recullen en l'article 196.2 d'aquesta llei.

b) El termini de prescripció de les infraccions urbanístiques es computa des del dia en què acaben definitivament els actes constitutius de la infracció. A aquest efecte, l'obra s'entén acabada totalment quan així s'acredita per qualsevol mitjà de prova admès en dret, la valoració de la qual s'ha de fer d'acord amb els criteris que estableix la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, i la càrrega de la qual recau en qui al·lega.[67]

c) Les infraccions urbanístiques consistents en actes d'ús o els canvis d'ús d'edificacions sense la llicència corresponent tenen caràcter permanent. El còmput del termini de prescripció s'inicia a partir de la data en què cessa l'activitat o l'ús il·legal.

d) En els supòsits d'actes constitutius d'una infracció urbanística que es fan a l'empara d'aprovació, de llicència preceptiva o d'ordre d'execució, el termini de prescripció comença a computar des del moment en què s'anul·la el títol administratiu que els empara.

2. Prescripció de les sancions:

a) Les sancions prescriuen als quatre anys, comptadors des de l'endemà del dia en què la resolució per la qual s'imposa la sanció adquireix fermesa.

b) El còmput i la interrupció del termini de prescripció del dret de l'administració per exigir, en via de constrenyiment, el pagament de les sancions consistents en multa es regeixen pel que disposa la normativa tributària.

[67] Lletra modificada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera. Informe del seguiment de l'activitat d'execució urbanística

Els municipis amb una població superior a 5.000 habitants han d'elevar, amb una periodicitat quadriennal, a l'òrgan que correspongui d'entre els seus òrgans col·legiats de govern, l'informe de seguiment de l'activitat d'execució urbanística a què es refereix la legislació estatal, pel que fa a l'activitat desenvolupada en l'àmbit de la seva competència.

A l'efecte d'aquesta disposició, s'entén per activitat d'execució urbanística de competència municipal la que és promoguda per part de l'ajuntament mitjançant la gestió directa o indirecta, i, en tot cas, quan s'executin plans, sigui quina sigui la persona promotora.

Aprovat l'informe a què es refereix aquesta disposició, se'n donarà publicitat telemàtica mitjançant la inserció a l'adreça o al punt d'accés electrònic del municipi, i així mateix se'n donarà trasllat al consell insular corresponent i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

Disposició addicional segona. Estandardització i normalització dels instruments urbanístics

El Govern de les Illes Balears, en col·laboració amb els consells insulars i els ajuntaments:

a) Ha de fixar els criteris d'estandardització i normalització dels instruments de planejament, gestió i execució urbanística, per tal de facilitar la seva interoperabilitat, així com l'eventual futura implementació de la tramitació de forma telemàtica.
b) Ha de promoure un sistema informatiu integrat sobre urbanisme i sòl que ha d'incloure, entre d'altres, els instruments de planejament, gestió i execució urbanística vigents, i ha de procurar la seva compatibilitat amb altres sistemes d'informació i, en particular, amb el sistema d'informació urbana previst a la legislació estatal.

Disposició addicional tercera. Els estudis de mobilitat de grans centres generadors de mobilitat

1. Els estudis de mobilitat dels grans centres generadors són els instruments d'avaluació de la mobilitat que tenen per objecte definir les mesures i actuacions necessàries per garantir que les necessitats de mobilitat generades per determinats desenvolupaments urbanístics s'han de satisfer d'acord amb els principis de la legislació sectorial en matèria de transports. Correspon a la persona promotora de l'actuació la redacció d'aquest estudi.

2. Als efectes d'aquesta disposició, es consideren grans centres generadors:

a) Els establiments definits com a gran establiment comercial en la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears.
b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².
c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.

d) Hospitals, clíniques, centres sanitaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.
e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.
f) Edificis, centres de treball i complexos on treballin més de 500 persones.
g) Altres instal·lacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.

3. L'aprovació prèvia dels estudis de mobilitat dels grans centres generadors és preceptiva i el seu contingut, vinculant, per a l'atorgament de les llicències municipals de:

a) Projectes de nova planta de gran centre generador de mobilitat.
b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració de gran centre generador de mobilitat.
c) Projectes d'ampliació dels grans centres generadors de mobilitat existents.

El que es disposa en aquest apartat s'ha d'entendre complert quan els instruments de planejament urbanístic aprovats definitivament amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei ja hagin inclòs la implantació d'aquests centres, hagin incorporat l'estudi de mobilitat corresponent, i detallin les mesures correctores que s'han d'adoptar, així com la repercussió de costos corresponent que es puguin generar.

4. El seu contingut ha de constar de la documentació següent:

a) Una memòria descriptiva i justificativa, on s'ha de determinar la caracterització de la mobilitat en l'àmbit afectat abans de l'execució del gran centre generador, així com la quantificació dels efectes potencials d'aquest sobre la mobilitat, les infraestructures i el sistema de transport.
b) Plànols d'informació i, si s'escau, de proposta de nova ordenació viària i de transport.
c) Pressupost estimatiu de les actuacions a realitzar.
d) Altra documentació que es determini reglamentàriament.

5. L'òrgan competent en matèria de mobilitat del Govern de les Illes Balears i el consell insular han d'informar sobre els estudis de mobilitat de grans centres generadors, i els ha d'aprovar l'administració competent en l'atorgament de l'autorització del projecte que es pretén. Quan aquesta autorització no correspon a l'ajuntament, aquest també ha d'informar sobre l'estudi.

L'acte d'aprovació de l'estudi de mobilitat, a iniciativa de l'òrgan competent o d'acord amb els informes d'altres administracions, pot preveure l'adopció de mesures compensatòries sobre les externalitats negatives que generi la implantació del gran centre generador.

Si s'observen discrepàncies substancials entre els diferents informes emesos o amb l'estudi presentat, s'ha d'obrir un període de consulta entre les administracions afectades per tal de resoldre les discrepàncies manifestades. Aquest període té una durada màxima d'un mes i suposa la suspensió dels terminis legalment establerts per resoldre el procediment de què es tracti.

Disposició addicional quarta. Actualització de la quantia de les multes

S'habilita el Consell de Govern perquè actualitzi l'import de les multes que es preveuen en aquesta llei en la quantitat que pertoqui, d'acord amb la variació dels índexs de preus al consum o el paràmetre que la substitueixi.

Disposició addicional cinquena. Terminis per a la urbanització quan no venguin fixats en el planejament

Quan els instruments de planejament no fixin terminis per executar les obres d'urbanització previstes, s'entén que el projecte corresponent s'ha d'aprovar en el termini de sis mesos i les obres s'han d'executar en un termini màxim de dos anys comptadors des de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

Disposició addicional sisena. Règim específic de l'illa de Formentera

1. L'actual instrument d'ordenació territorial i urbanística vigent a Formentera, Pla Territorial Insular-Normes Subsidiàries, passa a anomenar-se, a tots els efectes, Pla Territorial Insular de Formentera.

2. El Pla Territorial Insular de Formentera constitueix l'instrument integral per a la definició de l'ordenació territorial i urbanística de l'illa, per la qual cosa ha de contenir, a més de les determinacions que resultin exigibles en aplicació de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, les pròpies del pla general i dels plans d'ordenació detallada, d'acord amb el que estableix aquesta llei.

L'informe que ha d'emetre la Comissió de Coordinació de Política Territorial, conforme a la esmentada Llei d'ordenació territorial, atendrà especialment a les conseqüències i derivacions, de tot ordre, que comporten els fets diferencials especials que, en el marc de la comunitat autònoma, atresora Formentera com ara la insularitat específica del territori i el règim juridicoadministratiu propi de l'illa. Correspon, en tot cas, al ple del consell insular l'aprovació inicial i definitiva de l'instrument present.

3. La tramitació dels instruments de planejament urbanístic en desenvolupament del que preveu el Pla Territorial Insular de Formentera s'ha d'ajustar al que assenyala aquesta llei.

Correspon en tot cas al ple del consell insular l'aprovació definitiva dels instruments esmentats, i s'han d'establir reglamentàriament els òrgans competents per a l'emissió de l'informe previ a l'aprovació definitiva de la primera formulació, revisió o modificacions dels instruments d'ordenació territorial i urbanístics de Formentera.

4. Tots els instruments, ja siguin d'ordenació territorial, ja siguin urbanístics, necessiten disposar de les tramitacions ambientals corresponents de conformitat amb la legislació ambiental d'aplicació.

5. S'habilita el Consell Insular de Formentera, mitjançant l'aprovació del reglament general de desenvolupament d'aquesta llei que preveu la disposició final primera, per efectuar les adaptacions oportunes i l'articulació de funcions que aquesta llei atribueix als ajuntaments per tal de concretar l'assignació de competències en les diferents fases d'aprovació dels instruments d'ordenació urbanística i per a les altres matèries i funcions que, per la singularitat del règim de l'illa de Formentera, així ho requereixin.

6. En qualsevol cas, les competències del Consell Insular de Formentera abasten tant les que li corresponen com a ajuntament com les que li corresponen com a consell insular, i totes dues s'han d'exercir de manera necessària i successiva, en consonància amb allò establert en la disposició transitòria tercera de la Llei 6/2007, de 27 de desembre, de mesures tributàries i economicoadministratives, per la qual s'aprovaren les mesures urgents de govern, administració i règim jurídic del municipi i de l'illa de Formentera.

7. Els assentaments en medi rural contemplats al Pla Territorial Insular de Formentera a l'aprovació d'aquesta Llei, es regularan per l'establert en aqueix

instrument. Els nuclis que en endavant es puguin delimitar, si n'era el cas, s'hauran de regir per l'establert en aquesta llei.

8. El règim de les edificacions existents en sòl rústic determinat al Pla Territorial Insular de Formentera prevaldrà sobre la resta de normativa d'aplicació, d'acord amb el model territorial propi de l'illa.

Disposició addicional setena. Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores[68]

Els ajuntaments gestionen el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, que té caràcter públic i en el qual s'inscriuen les juntes de compensació i les associacions administratives de cooperació, en les modalitats respectives del sistema de reparcel·lació; així com les entitats de conservació. Els ajuntaments han de comunicar les inscripcions al Registre de l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al consell insular corresponent.

Disposició addicional vuitena. Actuacions en parcel·les o solars afectats per l'execució d'obra pública

1. En els supòsits en què, com a conseqüència de l'execució d'una obra pública que comporti l'expropiació de terrenys, s'hagi de demolir totalment o parcialment una edificació o instal·lació implantada legalment en sòl classificat com a rústic, amb la tramitació prèvia del procediment que correspon, se'n pot autoritzar la reconstrucció dins la part restant de la mateixa parcel·la malgrat no compleixi el paràmetre de superfície mínima que estableix la legislació i el planejament urbanístic municipal, sempre que es complexin tots els requeriments següents:

a) Que la reconstrucció dels elements se situï fora del domini públic i de les zones de servitud o assimilades que regula la legislació sectorial d'acord amb la qual s'ha executat l'obra pública.
b) Que no s'emplaci en una qualificació de sòl rústic protegit, tret del cas que es tracti d'una àrea de protecció territorial de carreteres o de vies ferroviàries l'execució de les quals hagi implicat la demolició total o parcial de l'edificació o la instal·lació; ni tampoc s'emplaci en terrenys objecte de protecció per la legislació de patrimoni històric o pel catàleg d'elements i espais protegits del planejament.
c) Que es puguin aplicar les determinacions sobre reculades de límits de l'edificació o la instal·lació que estableix el planejament urbanístic; que es mantengui per al nou edifici o instal·lació o la part objecte de reconstrucció el mateix ús de què disposava i que el volum, la superfície i l'ocupació no superin en cap cas els paràmetres previs de l'element demolit o la part objecte de demolició.

2. Així mateix, en les parcel·les de sòl rústic o de sòl urbà que, com a conseqüència de l'execució d'una obra pública que comporti l'expropiació de terrenys, quedin en situació d'incompliment del requisit de superfície o de façana mínima que determina el planejament urbanístic aplicable, i amb la tramitació prèvia del procediment que correspon, es poden autoritzar els usos, les edificacions o les instal·lacions que admeti el planejament i la legislació, malgrat la parcel·la o el solar no s'adeqüin als requisits de superfície o façana esmentats, sempre que es compleixin els requisits que preveuen

[68] Disposició modificada per la Llei 4/2025, de 18 de juliol, esmentada en la nota 1.

els punts 1.a) i 1.b) anteriors, si escau en tractar-se d'una parcel·la de sòl rústic, així com tota la resta de requisits que determina la legislació i el planejament vigent. En tot cas, aquestes autoritzacions queden supeditades a la sol·licitud expressa de la persona propietària en un termini màxim d'un any comptador des de la data de l'acta d'ocupació del sòl corresponent a la superfície de la parcel·la o del solar que ha estat objecte d'expropiació.

Disposició addicional novena. Ordenació urbanística del campus de la Universitat de les Illes Balears i del Parc Balear d'Innovació Tecnològica

1. L'ordenació urbanística del campus de la Universitat de les Illes Balears es duu a terme pel Pla General d'Ordenació del municipi de Palma, que pot preveure l'ordenació detallada mitjançant un pla especial que s'ha de tramitar i aprovar d'acord amb el que disposa la legislació urbanística, sens perjudici que es pugui formular per la Universitat.

2. *Derogat*[69]

Disposició addicional desena. Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears

Totes les referències efectuades per la normativa sectorial de la comunitat autònoma de les Illes Balears al Jurat Provincial d'Expropiació s'han d'entendre fetes a la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears.

Disposició addicional onzena. Valoracions urbanístiques

1. Als efectes exclusius de determinar l'ús i l'edificabilitat de referència del sòl urbanitzat que no tengui assignada edificabilitat o ús lucratiu per l'ordenació urbanística, s'ha de considerar com a àmbit espacial homogeni:

a) En aquells casos en què aquest sòl estigui delimitat, perquè prové d'un planejament parcial o estigui inserit en una unitat d'actuació, l'àmbit espacial coincidirà amb el d'aquestes delimitacions.
b) En els casos restants, l'àmbit espacial és el de les zones urbanístiques d'usos lucratius confrontants amb aquest sòl i si totes elles són d'ús no lucratiu, l'àmbit ha d'abastar les zones urbanístiques d'usos lucratius confrontants amb aquestes.

2. Als únics efectes de la remissió que fa l'article 5.3 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, respecte de la definició que del concepte de ruïna física faci la legislació urbanística autonòmica, s'estableix que un edifici o una part d'aquest es troba en situació de ruïna física quan, independentment que no hi hagi expedient administratiu corresponent de declaració de ruïna, resulti manifestament inhabitable per estar derruït o semienderrocat.

Disposició addicional dotzena. Modificació de la disposició transitòria segona de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears

Es modifica el punt 2 de la disposició transitòria segona de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

[69] Apartat derogat pel DL 8/2020, de 13 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.

"2. Els habitatges existents en sòl rústic, implantats legalment d'acord amb el planejament urbanístic aplicable en el moment de l'autorització, però que no s'ajustin a les determinacions sobre el paràmetre de parcel·la mínima d'acord amb la legislació i el planejament d'ordenació territorial i urbanístic en vigor, no poden ser objecte d'actuacions que en comportin l'ampliació."

Disposició addicional tretzena. Addició d'una nova disposició transitòria a la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears

S'addiciona una nova disposició transitòria a la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears, amb la següent redacció:

"Disposició transitòria quarta

1. Mentre no es desenvolupi reglamentàriament el procediment de concessió de les autoritzacions regulades a l'article 13, la sol·licitud iniciadora del procediment ha d'anar acompanyada, sense perjudici del que disposa l'article 14, de la documentació següent:

a) Projecte tècnic d'activitat, juntament amb una memòria descriptiva referida a les característiques de l'establiment, la seva ubicació i la distribució de la superfície útil comercial, que ha d'anar acompanyat de plànols generals i de la documentació exigible per a l'autorització de l'activitat d'acord amb la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears.

b) Informe de l'ajuntament competent en què s'acrediti que l'establiment projectat s'ubicarà en una parcel·la amb la classificació de sòl urbà d'acord amb el planejament urbanístic municipal, com també la condició de solar.

c) Document acreditatiu de l'abonament de l'import de la taxa corresponent.

d) Qualsevol altra que s'estableixi legalment o reglamentàriament.

2. La instrucció del procediment ha d'incloure, almenys, els tràmits següents:

a) Informe favorable de l'ajuntament competent sobre la instal·lació i les obres de l'establiment. Aquest informe tendrà el contingut i la consideració de títol habilitant de la instal·lació i de les obres a l'efecte de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, ja esmentada.

b) Informe favorable de l'ajuntament competent sobre la incidència del projecte en les infraestructures i els serveis públics d'àmbit municipal.

c) Informe favorable del consell insular competent sobre la incidència del projecte en les infraestructures i els serveis públics de caràcter supramunicipals.

El procediment romandrà suspens fins la recepció de l'informe a què fa referència la lletra a) anterior.

Els informes a què es refereixen les lletres b) i c) anteriors poden condicionar el seu caràcter favorable a l'adopció de mesures compensadores de les externalitats negatives que generi la implantació o l'ampliació d'un gran establiment comercial.

3. Posa fi al procediment la resolució motivada que dicti el conseller competent en matèria de comerç. Una vegada notificada la resolució, l'ajuntament competent lliurarà a la persona interessada el cartell informatiu previst a les obres en la normativa urbanística.

4. En cas que s'hagin superat els terminis màxims per iniciar i finalitzar les obres de construcció de l'establiment, la caducitat del títol habilitant es determinarà per

l'ajuntament competent seguint els tràmits prevists en la normativa urbanística d'aplicació. La caducitat declarada per l'ajuntament determinarà, mitjançant resolució motivada del conseller competent en matèria de comerç, la caducitat de la llicència comercial.

5. Una vegada realitzada l'obra i la instal·lació, per a l'obertura de l'establiment es procedirà d'acord amb la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, ja esmentada.

6. En els termes que es determinin reglamentàriament, es podran autoritzar ampliacions de la superfície útil d'exposició i venda dels grans establiments comercials, sempre que no suposin, en cap cas, augment de la superfície edificada."

Disposició addicional catorzena. Modificació de la lletra b) del punt 1 de l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

Es modifica la lletra b) del punt 1 de l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que queda redactada de la manera següent:

"b) Agroturismes: són els establiments que presten el servei d'allotjament turístic ubicats en edificacions construïdes abans de l'1 de gener de 1960, situades en sòl rústic i en una finca o finques que tinguin una superfície mínima de 21.000 m i que 2 constitueixin una explotació agrària, ramadera o forestal preferent."

Disposició addicional quinzena. Modificació de la Definició de les activitats regulades a la matriu d'ordenació de sòl rústic, referent als Equipaments, que figuren a l'Annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries

Es modifica l'apartat D) 2 de la Definició de les activitats regulades a la matriu d'ordenació de sòl rústic, referent als Equipaments, que figuren a l'Annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries, que queda redactat de la manera següent:

"2. Resta d'equipaments:

Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per tal de permetre la realització d'una activitat, o per instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i d'emmagatzemament, educacionals, socioassistencials, i al turisme de certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic.

S'hi inclouen, a manera d'exemple, els càmpings, refugis d'animals domèstics i/o de companyia, parcs zoològics o circuits esportius.

Els refugis d'animals domèstics i/o de companyia en risc, maltractament o en situació d'abandonament són un equipament d'ús admès fins a 70 unitats, de les quals un màxim de 20 poden ser cans. En qualsevol cas, no es consideraran refugis d'animals domèstics i/o de companyia quan els animals es destinin a activitats esportives, lucratives, recreatives o d'oci."

Disposició addicional setzena. Mesures de desclassificació de sòl de desenvolupament urbà no transformat

A l'entrada en vigor d'aquesta llei, en l'àmbit territorial de l'illa de Mallorca, queden automàticament classificats com a sòl rústic amb qualificació de sòl rústic comú, els

terrenys de qualsevol ús que, en instruments de planejament no adaptats a les Directrius d'ordenació territorial, estiguin en alguna de les situacions següents:

1. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable no programat per un pla general d'ordenació urbana amb vigència superior a vuit anys.
2. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable programat o com a sòl apte per a la urbanització que, incomplint els terminis establerts en el planejament general respectiu, no estiguin tramitant el corresponent planejament parcial. En cas que el planejament general no hagués previst terminis, s'entendrà que s'incompleixen dits terminis quan hagin transcorregut vuit anys des de la vigència del planejament general que va preveure el polígon o sector respectiu.
3. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable o apte per a la urbanització que, malgrat disposin de planejament parcial definitivament aprovat, no estiguin tramitant el projecte d'urbanització corresponent, en els terminis que preveu el planejament general o el planejament parcial. En cas que aquests planejaments no haguessin previst terminis, s'entendrà que s'incompleixen dits terminis quan hagin transcorregut quatre anys des de la vigència del planejament parcial.

Als efectes d'aquesta disposició s'entendrà que un pla parcial o projecte d'urbanització està en tramitació quan, havent superat el tràmit de l'aprovació inicial, no ha estat resolt definitivament.

La modificació o la revisió del planejament general corresponent ha d'assignar el règim urbanístic als terrenys afectats per aquesta disposició d'acord amb el model territorial que proposi, sense que això impedeixi l'atribució de la classificació de sòl urbanitzable dins els límits de creixement i condicions que determinin els instruments d'ordenació territorial.

Disposició addicional dissetena. Norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges[70]

1. Les sol·licituds de canvi d'ús a residencial de locals comercials, oficines, aparcaments que excedeixin de les reserves obligatòries, o locals sense ús determinat o qualsevol definició anàloga així reconeguda en el planejament municipal, que es presentin en un termini de quatre anys des de l'entrada en vigor del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, i s'executin de conformitat amb els terminis i les pròrrogues que estableix aquesta llei, en els immobles situats en edificacions existents en el sòl urbà en els quals estigui permès pel planejament urbanístic l'ús residencial plurifamiliar, independentment de la localització o la distribució de l'ús plurifamiliar dins l'edifici, queden exonerades del compliment del paràmetre d'intensitat residencial que determina el planejament i de la reserva obligatòria d'aparcament, fins a una densitat màxima d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la permesa pel planejament, arrodonida al nombre sencer per defecte. Aquest paràmetre preval sobre qualsevol altre establert en el planejament que determini el nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

En cas d'edificacions inadequades, si la superfície construïda fos superior a la màxima permesa pel planejament vigent, la densitat màxima serà d'un habitatge per

[70] Disposició afegida pel DL 6/2023, de 2 d'octubre, esmentat en la nota 1. Posteriorment, ha estat modificada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, també esmentada en la nota 1. Vegeu, DF 7a del DL 3/2025, de 14 de març, esmentat en la nota 1 [vegeu, també, DF 7a de la Llei 4/2025, de 18 de juliol, esmentada en la nota 1].

cada 60 m² de superfície edificada sobre rasant a la parcel·la, arrodonida al nombre sencer per defecte.

Així mateix, en edificacions en règim de propietat horitzontal que es trobin en situació de fora d'ordenació en virtut de l'article 129.2.c) d'aquesta llei, si la superfície construïda fos superior a la màxima permesa pel planejament, la densitat màxima serà d'un habitatge per cada 60 m² de superfície legalment edificada sobre rasant a la parcel·la, arrodonida al nombre sencer per defecte.

2. El canvi d'ús de locals situats en edificis declarats BIC, bé cultural o inclosos en els catàlegs municipals d'elements i espais protegits, requereix l'autorització prèvia de l'administració competent d'acord amb la legislació en matèria de patrimoni.

3. Els nous habitatges han de complir amb les condicions d'habitabilitat i normativa en matèria d'edificació, a excepció de l'alçada lliure, que pot ser de 2,40 m, i poden tenir l'accés directament des de la via pública.

Les ventilacions i les extraccions que han de sortir per la coberta es poden conduir per façanes de patis interiors i situar més enllà de la fondària edificable o superant l'ocupació màxima permesa. Així mateix, l'extracció de fums de les cuines es pot substituir per sistemes de filtració interns homologats.

Les parts dels locals existents que se situïn en zones que tenen un ús residencial prohibit pel planejament urbanístic es poden destinar a annexos vinculats al nou habitatge, sense superar les superfícies màximes computables que estiguin estipulades i sens perjudici que la superfície útil real sigui més gran.

4. Els nous habitatges creats com a conseqüència d'aquesta disposició tenen la condició d'habitatge de preu limitat (HPL).

5. Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden acordar, mitjançant un acord del ple, que s'ha de publicar al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor de la Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge, no aplicar aquesta disposició, o bé exceptuar els locals de planta baixa o superiors situats en determinats vials, sectors, qualificacions urbanístiques o àmbits en què, per les característiques existents, bé d'eixos cívics o comercials, bé perquè es consideri necessari garantir la implantació de diversitat d'usos, s'estima convenient la barreja d'activitats amb prevalença de l'ús de locals en les plantes baixes o superiors.

En cas que en el termini esmentat no s'adopti cap acord, les mesures contingudes en aquesta disposició seran d'aplicació plena, tret que ja s'hagués adoptat l'acord esmentat a l'empara del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, ja esmentat.

6. Les actuacions subjectes a aquesta disposició es poden acollir al règim excepcional de declaració responsable per a l'inici de les obres, excepte per als locals situats en edificis declarats BIC, bé cultural o inclosos en els catàlegs municipals d'elements i espais protegits.

La declaració responsable s'ha de presentar amb una antelació mínima, respecte de la data en què es pretén iniciar la realització de l'acte, de quinze dies hàbils, ha de constar d'un camp amb la condició del nou o els nous habitatges de preu limitat creats i ha d'adjuntar el projecte tècnic visat redactat per personal tècnic competent, en el qual haurà de constar una memòria urbanística justificativa del compliment de la densitat màxima establerta, amb indicació del nou o els nous habitatges de preu limitat creats, sens perjudici dels acords previs necessaris que exigeix la legislació en

matèria de propietat horitzontal per a determinades actuacions. Un cop finalitzades les obres, s'ha de continuar el procediment aplicable al final d'obres i a la primera ocupació que estableix aquesta llei.

Amb posterioritat a l'obtenció de la llicència de primera ocupació, en la qual ha de constar la condició d'habitatge de preu limitat, se n'ha de fer la primera inscripció en el Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat, com a requisit previ a les posteriors transmissions, arrendaments o altres modalitats de transmissió de qualsevol dret o cessió d'ús admès en dret.

7. L'execució de les obres d'acord amb les llicències atorgades a l'empara d'aquesta disposició no implica, en cap cas, l'alteració de la situació urbanística de la construcció o edificació a un règim d'inadequació en virtut de l'article 129 d'aquesta llei, sens perjudici de la seva situació prèvia a l'actuació.

8. La reconversió de locals existents en habitatges prevista en aquesta norma temporal no és aplicable en els casos en què els habitatges resultants d'aquesta reconversió s'ubiquin per sota de la cota d'inundació, dins de la delimitació de les zones de flux preferent o de la resta de zones inundables que resulti dels estudis hidrològics o hidràulics aprovats o validats per l'administració hidràulica, d'acord amb el procediment que estableix l'article 17 de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears.[71]

Disposició addicional divuitena. Norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres[72]

1. Per a les sol·licituds d'autoritzacions d'intervenció en edificis existents, ampliació o nova planta d'habitatges que es presentin en un termini de quatre anys des de l'entrada en vigor del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, i s'executin de conformitat amb els terminis i les pròrrogues que estableix aquesta llei, situats en el sòl urbà en parcel·les amb un ús residencial plurifamiliar permès, inclosa qualsevol tipologia sotmesa al règim de propietat horitzontal, la densitat màxima és d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la permesa pel planejament, arrodonida al nombre sencer per defecte. Aquest paràmetre preval sobre qualsevol altre establert en el planejament que determini el nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

En cas d'edificacions inadequades, si la superfície construïda fos superior a la màxima permesa pel planejament vigent, la densitat màxima serà d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificada sobre rasant a la parcel·la, arrodonida al nombre sencer per defecte.

Així mateix, en edificacions en règim de propietat horitzontal que es trobin en situació de fora d'ordenació en virtut de l'article 129.2.c), si la superfície construïda fos superior a la màxima permesa pel planejament, la densitat màxima serà d'un habitatge per cada 60 m² de superfície legalment edificada sobre rasant a la parcel·la, arrodonida al nombre sencer per defecte.

---

[71] Apartat afegit pel DL 6/2024, de 13 de desembre, esmentat en la nota 1. Posteriorment, ha estat modificat per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.

[72] Disposició afegida pel DL 6/2023, de 2 d'octubre, esmentat en la nota 1. Posteriorment, ha estat modificada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, també esmentada en la nota 1. Vegeu, també, DF 7a del DL 3/2025, de 14 de març, esmentat en la nota 1.

2. Per a les sol·licituds d'autoritzacions de divisió d'habitatges unifamiliars existents que es presentin en un termini de quatre anys des de l'entrada en vigor del decret llei esmentat i s'executin de conformitat amb els terminis i les pròrrogues que estableix aquesta llei, en parcel·les que tenen qualificacions de tipologia entre mitgeres i una alçada màxima de tres plantes sobre rasant, inclosa la planta baixa, situades en sòl urbà amb un ús residencial unifamiliar permès i plurifamiliar prohibit, la densitat màxima és d'un habitatge per cada 90 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la.

Aquest paràmetre preval sobre qualsevol altre establert en el planejament que determini el nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

3. Les sol·licituds d'habitatges dels punts anteriors situats en edificis declarats BIC, bé cultural o inclosos en els catàlegs municipals d'elements i espais protegits requereixen l'autorització prèvia de l'administració competent, d'acord amb la legislació en matèria de patrimoni.

4. Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, dins l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden acordar, mitjançant un acord del ple, que s'ha de publicar al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor de la Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge, no aplicar aquesta disposició, o bé exceptuar les parcel·les situades en determinats vials, sectors, qualificacions urbanístiques o àmbits en què, per les seves característiques o per una altra motivació que es consideri adequada, s'estima convenient no augmentar els habitatges existents.

En cas que en el termini esmentat no s'adopti cap acord, les mesures contingudes en aquesta disposició seran d'aplicació plena, tret que ja s'hagués adoptat l'acord esmentat a l'empara del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, ja esmentat.

5. Els nous habitatges en edificis existents creats com a conseqüència d'aquesta disposició queden exonerats del compliment de la reserva obligatòria d'aparcament i tenen la condició d'habitatge de preu limitat.

Els nous habitatges en edificis de nova planta creats com a conseqüència d'aquesta disposició que resultin per excés respecte dels permesos pel planejament urbanístic resten exonerats del compliment de la reserva obligatòria d'aparcament i tenen la condició d'habitatge de preu limitat.

Les actuacions de l'apartat 2 d'aquesta disposició queden exonerades, si s'escau, de l'obligatorietat d'instal·lar ascensor.

6. En els nous habitatges de preu limitat creats en edificis existents, les ventilacions i les extraccions que han de sortir per la coberta es poden conduir per façanes de patis interiors i situar més enllà de la fondària edificable o superant l'ocupació màxima permesa.

Així mateix, l'extracció de fums de les cuines es pot substituir per sistemes de filtració interns homologats.

7. S'ha d'adjuntar a la sol·licitud de llicència municipal el projecte tècnic visat corresponent redactat per personal tècnic competent, en el qual ha de constar una memòria urbanística justificativa del compliment de la densitat màxima establerta, amb indicació dels nous habitatges de preu limitat creats, sens perjudici dels acords previs necessaris que exigeix la legislació en matèria de propietat horitzontal per a determinades actuacions.

Amb posterioritat a l'obtenció de la llicència de primera ocupació, en la qual ha de constar la condició del nou o dels nous habitatges de preu limitat creats, s'ha de fer la primera inscripció en el Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat, com a requisit previ a les posteriors transmissions, arrendaments o altres modalitats de transmissió de qualsevol dret o cessió d'ús admès en dret.

8. Es poden acollir al règim excepcional de declaració responsable per a l'inici de les obres les actuacions que no suposin obres d'ampliació o de nova planta, amb les mateixes condicions esmentades per a la norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges.

Les actuacions que es duguin a terme en edificis declarats BIC, bé cultural o inclosos en els catàlegs municipals d'elements i espais protegits s'han de cursar per mitjà de llicència urbanística municipal.

9. Els edificis en els quals s'hagin executat obres d'acord amb les llicències atorgades a l'empara d'aquesta disposició queden legalment incorporats al planejament com a edificis adequats si aquesta era la seva situació abans de l'execució de les obres.

Disposició addicional dinovena. Règim especial per obtenir la cèdula d'habitabilitat de mancança o renovació d'habitatges situats a sòl urbà[73]

1. Els habitatges implantats legalment en sòl urbà, en situació de fora d'ordenació perquè s'hi han executat obres, d'ampliació o de reforma que afecten la distribució en un 60% de la superfície útil, ja sigui modificant-la o reconstruint-la, sense disposar de llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada, i respecte dels quals a l'entrada en vigor del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, ja no era procedent adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística, poden obtenir la cèdula d'habitabilitat o de renovació d'habitabilitat de mancança o de renovació, segons sigui el cas, sempre que l'habitatge compleixi les condicions d'amidaments, higiene i instal·lacions establertes a la normativa en matèria d'habitabilitat, i la seva situació de fora d'ordenació no pot ser motiu de denegació.

2. Quan les obres d'ampliació o de reforma referides al punt anterior hagin suposat un increment en el nombre de places de l'habitatge, aquestes no seran objecte de còmput, per la qual cosa no figuraran en la cèdula que s'atorgui, però es tendrà en compte l'increment d'ocupants als efectes de l'aplicació de les determinacions de la normativa vigent en matèria d'habitabilitat.

Disposició addicional vintena. Norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament en els terrenys qualificats com a equipaments públics i privats[74]

1. Per a les sol·licituds de llicència que es presentin en un termini de quatre anys des de l'entrada en vigor del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, i s'executin en un màxim de tres anys des de l'inici de les obres, en parcel·les situades en sòl urbà amb una qualificació d'equipament de titularitat

[73] Disposició afegida pel DL 6/2023, de 2 d'octubre, esmentat en la nota 1. Posteriorment, modificada per la Llei 3/2024, de 3 de maig, també esmentada en la nota 1.

[74] Disposició modificada pel DL 5/2024, de 13 de desembre (va ser afegida pel DL 6/2023, de 2 d'octubre, esmentat en la nota 1). Vegeu, també, Acord del Consell de Govern de 12 de juliol de 2024, i Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació Administració General de l'Estat – Comunitat Autònoma de les Illes Balears de 2025, ambdós esmentats en la nota 1.

pública, sense edificar o amb edificacions no destinades encara a l'ús d'equipament, o bé que, si ja es disposa d'un equipament en funcionament, hi ha una edificabilitat romanent, es permet, a més de l'ús d'equipament, l'ús residencial destinat a habitatge protegit en règim de lloguer o en cessió d'ús. L'administració pública titular dels terrenys pot reservar una part de l'edificació per destinar-la a l'ús d'equipament en funció de les seves necessitats.

L'edificabilitat d'aquestes parcel·les és la mitjana de l'àmbit espacial homogeni dels usos residencials, definit segons els punts 1.a) i 1.b) de la disposició addicional onzena d'aquesta Llei, o l'actual que li assigna el planejament, si aquesta és superior. L'alçària màxima no pot superar l'alçària màxima permesa de la qualificació urbanística majoritària allà on se situa o la que li assigna el planejament, si aquesta és superior. La densitat màxima és d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la, arrodonida al nombre enter per defecte.

2. Per a les sol·licituds de llicència que es presentin en un termini de quatre anys des de l'entrada en vigor del Decret llei 6/2023, ja esmentat, i s'executin en un màxim de tres anys des de l'inici de les obres, en parcel·les situades en sòl urbà amb una qualificació d'equipament privat, sense edificar o amb edificacions no destinades encara a l'ús d'equipament, o bé que, si ja disposa d'un equipament en funcionament, hi ha una edificabilitat romanent, es permet, a més de l'equipament, que podrà situar-se en un altre edifici de la mateixa parcel·la, l'ús residencial destinat a habitatge de preu limitat.

L'edificabilitat d'aquestes parcel·les serà la mitjana de l'àmbit espacial homogeni dels usos residencials, definit segons els punts 1.a) i 1.b) de la disposició addicional onzena d'aquesta llei o l'actual que li assigna el planejament, si aquesta és superior. L'alçaria màxima no podrà superar l'alçària màxima permesa de la qualificació urbanística majoritària allà on se situï, o la que li assigna el planejament, si aquesta és superior. La densitat màxima serà d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la, arrodonida al nombre enter per defecte. L'edificabilitat que s'assignarà a l'equipament serà, com a mínim, d'un 10 % de la nova edificabilitat que s'assigni a la parcel·la.

Amb posterioritat a l'obtenció de la llicència de primera ocupació, en la qual ha de constar la condició dels nous habitatges de preu limitat creats, s'ha de fer la primera inscripció en el Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat, com a requisit previ a les seves posteriors transmissions, arrendaments o altres modalitats de transmissió de qualsevol dret o cessió d'ús admès en dret.

3. Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden acordar, mitjançant un acord del ple, que s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor de la Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge, la no aplicació d'aquesta disposició, o bé exceptuar-ne l'aplicació en aquells equipaments per raons paisatgístiques, de procedència, de mobilitat o qualsevol altra naturalesa que justifiqui la no implantació d'habitatge protegit o de preu limitat en aquell àmbit. En cas que en el termini esmentat no s'adopti cap acord, les mesures contingudes en aquesta disposició seran d'aplicació plena, tret que ja s'hagi adoptat aquest acord a l'empara del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, ja esmentat.

En el cas del Parc Balear d'Innovació Tecnològica (ParcBit), la competència per adoptar l'acord esmentat és del Consell de Govern de les Illes Balears.

4. Les cobertes dels aparcaments exteriors de les actuacions executades a l'empara d'aquesta disposició que es facin amb instal·lacions fotovoltaiques no computen a l'efecte dels paràmetres urbanístics d'edificabilitat i ocupació.

5. Les actuacions dels punts 1 i 2 anteriors no es poden desenvolupar quan l'equipament s'ubiqui en sectors o àmbits amb usos industrials predominants.

6. Els edificis en els quals s'hagin executat obres d'acord amb les llicències atorgades a l'empara d'aquesta disposició queden legalment incorporats al planejament com a edificis adequats, i la seva qualificació urbanística es correspon amb la seva volumetria específica.

7. Les actuacions que s'ubiquen en parcel·les que compleixin les condicions dels punts anteriors i estiguin confrontades amb una parcel·la amb un equipament públic en funcionament d'ús docent, sanitari o sociosanitari, requereixen d'un informe preceptiu previ a la sol·licitud de la llicència, que ha d'emetre la conselleria competent en la matèria que correspongui, a l'efecte de poder limitar o deixar sense efecte la viabilitat del canvi d'ús si hi ha una necessitat d'ampliació de l'equipament existent.

8. La parcel·la edificable destinada a equipament públic o privat que s'aculli a aquesta norma pot ser objecte d'una reordenació volumètrica i assenyalament de noves alineacions que l'assimili amb les illes d'ús residencial plurifamiliar de l'àmbit, amb un informe previ favorable dels serveis tècnics municipals, a fi de garantir la millor implantació dels nous habitatges protegits o de preu limitat si de l'aplicació dels paràmetres edificatoris vigents en el solar esdevé la impossibilitat d'implantar correctament els nous habitatges protegits o de preu limitat.

A aquest efecte, i d'acord amb l'edificabilitat, l'alçària màxima i les densitats fixades en el segon paràgraf dels punts 1 i 2 d'aquest article, els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden aplicar en la parcel·la edificable objecte de reordenació volumètrica i assenyalament de noves alineacions els mateixos paràmetres edificatoris regulats per les ordenances que en les parcel·les edificables confrontants o pertanyents al mateix àmbit espacial homogeni. El projecte bàsic presentat ha d'incloure l'estudi de reordenació volumètrica i la seva justificació urbanística. També es pot presentar a l'ajuntament un estudi previ de reordenació amb el nivell de detall suficient perquè els serveis tècnics puguin emetre l'informe previ.

En cap cas aquesta reordenació podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació de les parcel·les confrontants o incloses en el mateix àmbit espacial.

9. L'aplicació de la mesura establerta en el punt 1 requereix que l'ajuntament identifiqui de forma motivada conformement a la norma bàsica estatal el sòl susceptible d'acollir habitatge protegit.

El Ple, amb la informació pública prèvia per un termini de set dies, sense més tràmits ni informes, ha d'acordar sobre la mesura.

Aquest acord s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i s'ha d'incorporar al planejament afectat en la primera modificació que es tramiti.

Disposició addicional vint-i-unena. Actuacions per permetre el creixement en alçària[75]

1. En els terrenys classificats com a sòl urbà on l'ús residencial plurifamiliar estigui permès es poden autoritzar les actuacions encaminades a harmonitzar les alçàries de les edificacions d'un front d'illa o tram de carrer delimitat per dos vials o espais públics. L'alçària màxima autoritzable pot superar en un 50 % l'alçària mitjana de les edificacions d'aquest front d'illa o tram de carrer, calculada de forma ponderada a la longitud de façana de la parcel·la i segons un nombre enter per defecte a partir de les permeses pel planejament urbanístic o de les existents en el cas d'edificacions inadequades al planejament per la seva alçària.

Aquestes alçàries s'han de calcularan d'acord amb la situació a l'entrada en vigor del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge. En cap cas s'han de computar edificacions en situació de fora d'ordenació segons l'article 129.2.b), ni les ampliacions d'edificacions en situació de fora d'ordenació de l'article 129.2.c), tots dos d'aquesta Llei.

L'alçària màxima reguladora resultant del creixement en alçària no pot superar la de l'edifici més alt de l'illa on s'ubica ni tampoc 1,4 vegades l'amplària del vial o espai públic al qual dona front.

El nombre d'habitatges autoritzables en cada actuació és l'enter per defecte que resulta de dividir per 60 la superfície construïda d'aquesta, que inclou tant la superfície edificada legalment com l'edificable amb l'increment d'alçària, paràmetre que ha de prevaler sobre qualsevol altre del planejament que determini el nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

Les llicències urbanístiques per a aquest tipus d'actuacions s'han de sol·licitar en el termini de quatre anys a partir de l'entrada en vigor del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, i s'han d'executar de conformitat amb els terminis i les pròrrogues que estableix aquesta Llei.

Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden acordar, mitjançant un acord del ple, que es publiqui en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor de la Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge, la no aplicació o la limitació d'aquesta disposició per raons paisatgístiques, de proporció de la secció viària urbana, de preservació de l'entorn o de qualsevol altra circumstància que s'acordi en ús de la seva competència municipal. Aquesta limitació també pot ser parcial en determinats àmbits, qualificacions urbanístiques, illes, trams de carrers o altres conceptes anàlegs.

En cas que en el termini esmentat no s'adopti cap acord, les mesures contingudes en aquesta disposició seran d'aplicació plena, tret que ja s'hagi adoptat l'acord esmentat a l'empara del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, ja esmentat.

2. En el cas d'edificis, entorns o àmbits declarats BIC, bé cultural o inclosos en els catàlegs municipals d'elements i espais protegits, aquesta actuació únicament es pot dur a terme amb autorització prèvia de l'administració competent d'acord amb la legislació en matèria de patrimoni.

[75] Disposició modificada pel DL 5/2024, de 13 de desembre, esmentat en la nota 1 (va ser afegida pel DL 6/2023, de 2 d'octubre, esmentat en la nota 1). Vegeu, també, DF 7a del DL 3/2025, de 14 de març, esmentat en la nota 1.

3. L'excés d'edificabilitat que resulti com a conseqüència de l'aplicació d'aquesta disposició, respecte de la permesa pel planejament urbanístic, serà destinada íntegrament a habitatges de preu limitat.

Els nous habitatges que resultin queden exonerades del compliment de la reserva obligatòria d'aparcament i es poden situar en qualsevol planta de l'edifici que permeti l'ús residencial.

4. Amb posterioritat a l'obtenció de la llicència de primera ocupació, en la qual ha de constar la condició dels nous habitatges de preu limitat creats, s'ha de fer la primera inscripció en el Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat, com a requisit previ a les seves posteriors transmissions, arrendaments o altres modalitats de transmissió de qualsevol dret o cessió d'ús admès en dret.

5. Els edificis en els quals s'hagin executat obres d'acord amb les llicències atorgades a l'empara d'aquesta disposició queden legalment incorporats al planejament com a edificis adequats i la seva qualificació urbanística es correspon amb la seva volumetria específica.

6. A l'efecte d'aquesta disposició, s'entén per alçària mitjana el nombre enter per defecte que resulta de la fórmula següent:

$$HM = \frac{\sum(Pi \times Li)}{Lt}$$

En què:

Pi: nombre de plantes, computades des de la planta baixa, permeses pel planejament o existents en el cas d'edificacions inadequades al planejament per la seva alçària, de cadascuna de les parcel·les del front d'illa o tram de carrer limitat entre dos vials o espais públics.

Li: longitud de façana de cadascuna de les parcel·les del front d'illa o tram de carrer limitat entre dos vials o espais públics.

Lt: suma total de la longitud de façana de les parcel·les del front d'illa o tram de carrer limitat entre dos vials o espais públics.

7. Quan les parcel·les del front d'illa o tram de carrer, en lloc de tenir una tipologia d'edificació definida per alineació en vial, nombre màxim de plantes i profunditat edificable, tenguin una ordenació o tipologia d'edificació segons regulació de parcel·la en la qual el nombre autoritzable de plantes de l'edifici que s'ha de construir depèn del compliment de la resta de paràmetres d'edificació, a l'efecte del càlcul de l'alçària mitjana del tram de carrer, s'ha d'entendre per Pi en parcel·les sense edificar el nombre màxim de plantes, computades des de la planta baixa, permeses pel planejament amb independència de la resta de paràmetres d'edificació, i parcel·les amb edificis adequats i inadequats al planejament les existents.

S'ha d'entendre per Li, en lloc de la longitud de façana de parcel·la, la longitud màxima de façana de l'edifici permesa pel planejament en parcel·les sense edificar amb independència de la resta de paràmetres d'edificació, i l'existent en parcel·les amb edificis adequats i inadequats al planejament.

Lt correspondrà a la suma total de les longituds de façana dels edificis existents i les màximes permeses pel planejament en cas de parcel·les no edificades del front d'illa o tram de carrer limitat entre dos vials o espais públics.

Disposició addicional vint-i-dosena. Norma de canvi d'ús i aprofitament als terrenys amb qualificacions que admetin l'ús d'allotjament turístic[76]

1. Per a les sol·licituds de llicència urbanística a parcel·les vacants no vinculades a l'activitat turística d'allotjament, situades a sòl urbà i amb una qualificació que admeti l'ús d'allotjament turístic, es permet el canvi d'ús a residencial per a l'execució d'edificacions d'ús residencial destinades exclusivament a l'allotjament del personal empleat i de direcció de l'empresa turística, definida segons la legislació en matèria turística, sense que es puguin destinar aquests allotjaments de personal a altres usos diferents. Únicament es podran autoritzar edificacions destinades a les modalitats de residència comunitària o d'allotjaments amb espais comuns complementaris.

2. L'edificabilitat d'aquestes parcel·les en les quals s'opti pel canvi d'ús a residencial del personal és la mitjana de l'àmbit espacial homogeni d'usos residencials, definida segons els punts 1.a) i 1.b) de la disposició addicional onzena d'aquesta llei, o l'actual que li assigna el planejament, si aquesta és superior. L'alçària màxima no pot superar l'alçària màxima permesa de la qualificació urbanística majoritària allà on s'ubica o la que li assigna el planejament, si aquesta és superior. La densitat màxima serà d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable de la parcel·la.

3. Sense perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden, mitjançant un acord del ple que s'haurà de publicar al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* en el termini de 3 mesos des de l'entrada en vigor de la Llei de mesures urgents en matèria d'habitatge, acordar la no aplicació d'aquesta disposició, o bé exceptuar-ne l'aplicació en aquells àmbits en què així ho considerin per la seva procedència o qualsevol altra que estimin oportuna.

4. Les parcel·les que es beneficiïn de l'aplicació d'aquesta norma quedaran vinculades a l'ús residencial del personal de l'empresa turística; tot havent de quedar constància registral d'aquesta vinculació en la inscripció de la finca amb caràcter previ a l'atorgament de la corresponent llicència urbanística municipal i sense que l'edificació resultant pugui ser objecte de divisió en règim de propietat horitzontal. L'edificació resultant només podrà obtenir una cèdula d'habitabilitat o document equivalent que inclogui el nombre total de les places residencials.

5. Els edificis en els quals s'hagin executat obres d'acord amb les llicències atorgades a l'empara d'aquesta disposició queden legalment incorporats al planejament com a edificis adequats i la seva qualificació urbanística es correspon amb la seva volumetria específica.

6. En tots els casos, el promotor ha d'abonar a l'administració municipal competent, en concepte de monetització de la cessió d'aprofitament, el 5% del pressupost d'execució material de les obres. Aquests ingressos s'han de destinar a actuacions i inversions a la zona on s'ha fet el canvi d'ús, després de l'informe previ i vinculant de l'administració turística competent.

Disposició addicional vint-i-tresena. Especificitats per a la millora energètica dels edificis d'habitatges[77]

Per tal d'afavorir la millora energètica dels edificis d'habitatges amb una antiguitat superior a 30 anys, sempre i quan no es trobin en situació de fora d'ordenació, queden

[76] Disposició afegida per la Llei 3/2024, de 3 de maig, esmentada en la nota 1.
[77] Disposició afegida per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

exclosos de l'acompliment de paràmetres urbanístics municipals, establerts al planejament municipal, els projectes de millora energètica executats amb el Sistema d'Aïllament Tèrmic Exterior, únicament en allò que fa referencia al conjunt de materials aïllants, adhesius i morters per a l'exterior de la façana a partir de la primera planta.

Disposició addicional vint-i-quatrena. Informe de suficiència de recursos hídrics[78]

1. D'acord amb l'article 25.4 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües, l'administració hidràulica emetrà informe previ sobre els actes i plans que comportin noves demandes de recursos hídrics, informe que es pronunciarà expressament sobre l'existència o la inexistència de recursos suficients per satisfer aquestes demandes.

2. No caldrà sol·licitar informe previ a l'administració hidràulica en els següents casos:

a) Actes dictats en aplicació d'instruments de planejament prèviament informats per l'administració hidràulica.
b) Plans que es limitin a desenvolupar o executar un instrument de planejament superior prèviament informat de manera favorable per l'administració hidràulica, sempre que no hagin transcorregut més de vuit anys des de la seva aprovació definitiva i que el pla no introdueixi alteracions que suposin noves demandes de recursos hídrics, o modifiqui les circumstàncies que es van tenir en compte per a l'emissió de l'informe de suficiència hídrica de l'instrument de planejament superior.

3. En els supòsits previstos en el paràgraf anterior, l'ajuntament haurà d'incorporar necessàriament a l'expedient administratiu una memòria que acrediti la inexistència de noves demandes de recursos hídrics o l'absència de modificacions que afectin la suficiència hídrica prèviament avaluada, de manera que quedi garantida la coherència del desenvolupament amb la planificació hidrològica prèviament informada.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera. Instruments de planejament vigents i formulació del nou planejament

1. Els instruments de planejament urbanístic vigents en el moment en què entri en vigor aquesta llei conserven la vigència i l'executivitat fins que es revisin, es compleixin o s'executin totalment d'acord amb les seves previsions. No obstant això, les determinacions contingudes en els instruments esmentats que contradiguin les disposicions d'aquesta llei s'han de considerar inaplicables. En qualsevol cas, totes les determinacions d'aquests instruments de planejament s'han d'interpretar de conformitat amb aquesta llei, i no són aplicables les que les contradiguin.

2. Sens perjudici de l'establert a l'apartat 1 anterior, per al desenvolupament dels instruments de planejament general que estiguin en situació legal i real d'execució i amb l'objecte de disposar de l'instrument de distribució de càrregues i beneficis que correspongui i de l'instrument d'execució material aprovats definitivament i estiguin,

[78] Disposició afegida per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.

així mateix, en situació real d'execució de les obres que preveu, s'han de sotmetre al règim jurídic determinat per la legislació urbanística vigent en el moment de l'aprovació definitiva de l'ordenació detallada de l'àmbit.

3. Així mateix, sens perjudici de l'establert en l'apartat 1 anterior, els municipis de les Illes Balears han de formular els plans generals i els plans d'ordenació detallada que regula aquesta llei en els terminis següents:

a) Per als municipis que no disposen d'instrument de planejament general, ni de projecte de delimitació de sòl urbà, o amb planejament general aprovat amb la legislació urbanística estatal anterior a la Llei 19/1975, de 2 de maig, de reforma de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, s'estableix un termini de dos anys, des de la data d'aprovació d'aquesta llei.
b) Per als municipis amb planejament general aprovat amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei, s'estableix un termini de quatre anys des de la data d'aprovació d'aquesta llei.
c) Per als municipis amb planejament general aprovat amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei, es manté el termini indicat a les determinacions contingudes en els instruments de planejament general, perquè hagin de ser objecte de revisió, amb un termini màxim de sis anys des de la data de la seva aprovació definitiva.

Disposició transitòria segona. Instruments de planejament en tramitació

1. Els procediments relatius als plans i altres instruments d'ordenació urbanística que es trobin en tramitació a l'entrada en vigor d'aquesta llei:

a) Han d'adaptar les seves determinacions al previst en aquesta llei, excepte quan ja hagin superat el tràmit de l'aprovació inicial.
b) S'han de tramitar d'acord amb l'ordenació dels procediments i de les competències administratives que conté aquesta llei, excepte quan ja hagin superat el tràmit de l'aprovació provisional.

2. No obstant això, l'ajuntament promotor de la formulació del pla general pot optar per reiniciar-ne la tramitació i acollir-se a les disposicions relatives a la desagregació entre el pla general i els plans d'ordenació detallada establertes en aquesta llei, conservant, a aquests efectes, els procediments i actes administratius ja realitzats i comuns a ambdues lleis.

3. En la primera revisió o adaptació a aquesta llei dels plans generals d'ordenació o de normes subsidiàries de planejament formulades conforme a legislacions urbanístiques anteriors a aquesta, alhora que es redacta i tramita el nou pla general amb les determinacions de caràcter estructural que li són pròpies, l'ajuntament ha de formular al mateix temps un pla d'ordenació detallada de tot l'àmbit del territori municipal, en els termes establerts en l'article 40 d'aquesta llei, comprensiu de les determinacions de caràcter detallat procedents del planejament anterior que pretengui mantenir sense modificació i, si s'escau, de les que pretengui modificar o incorporar *ex novo*, amb la finalitat de disposar d'un marc normatiu complet, clar i desagregat.

Per això, escau la formulació en un únic expedient de tramitació dels dos documents plenament diferenciats, tant el corresponent al pla general, com el corresponent al pla d'ordenació detallada, amb la finalitat que les aprovacions inicials dels dos plans, per part de l'ajuntament, es produeixin en un mateix acte. No obstant

això, l'aprovació definitiva del pla d'ordenació detallada ha de ser posterior a la del pla general al qual pertany, d'acord ambdues amb l'establert a l'article 54 d'aquesta llei.

4. La resta de plans i altres instruments d'ordenació urbanística que es trobin en tramitació a l'entrada en vigor d'aquesta llei han d'adaptar les seves determinacions al que s'hi preveu, excepte quan ja hagin superat el tràmit de l'aprovació inicial.

Disposició transitòria tercera. Proporció d'espais lliures a determinats nuclis

Mentre no es produeixi el desplegament reglamentari previst a l'article 37.f) d'aquesta llei, per a la determinació de la proporció d'espais lliures públics s'han de seguir les regles següents:

- Per als nuclis existents de caràcter tradicional que tenguin unes tipologies predominants de nucli antic i de zones intensives i amb una població inferior als 3.000 habitants, la proporció d'espais lliures públics no pot ser inferior a 2 m^2 per habitant.
- Per a la resta de casos, la proporció no pot ser inferior a 5 m^2 per habitant. En cap cas no es pot disminuir la superfície dels espais lliures públics existents a l'entrada en vigor d'aquesta llei. Als efectes de ser computables per al compliment de l'estàndard, els espais lliures públics han de formar part d'un sistema coherent des del punt de vista de l'accessibilitat de la població a què serveix.

Disposició transitòria quarta. Procediment d'implementació de la xarxa de sanejament

1. Els municipis que, amb anterioritat al 21 d'agost de 2017, hagin aprovat inicialment una modificació puntual del seu planejament on hagin previst àmbits de sòl urbà sense xarxa de sanejament, d'acord amb l'indicat a la disposició addicional vuitena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, poden continuar tramitant-la conforme a la legislació anterior.

2. En els sòls urbans d'ús predominantment residencial existents en la data de 21 d'agost de 2016 que no disposen de xarxa de sanejament, i per als que no resulta procedent l'aplicació del previst en l'apartat anterior, es poden atorgar llicències d'edificació de nova planta per a ús residencial, així com els finals d'obra, llicències de primera ocupació i cèdules d'habitabilitat corresponents, d'acord amb la normativa aplicable, sempre que concorrin els requisits següents:

a) Que no siguin edificis plurifamiliars.
b) Que disposin d'un sistema de recollida d'aigües residuals homologat que en garanteixi un tractament adequat.
c) Que els promotors garanteixin, de qualsevol forma admesa en dret, l'execució de les obres per a la connexió a la xarxa de sanejament, una vegada que aquesta estigui efectivament implantada i en funcionament.
d) Que l'ajuntament, mitjançant un acord plenari, hagi expressat el seu compromís de:
    i. Dotar de clavegueram aquestes zones urbanes que no disposen de xarxa de sanejament.
    ii. O, si n'era el cas, a zones urbanes en les quals sigui inviable la dotació de clavegueram, modificar el planejament general del municipi, de conformitat

amb l'indicat a la disposició addicional vuitena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

e) Que la llicència s'atorgui dins els terminis indicats en els punts 3 i 4 d'aquesta disposició.

En compliment del requisit previst a l'apartat 2.b) anterior s'ha d'acreditar que l'interessat ha fet una comunicació prèvia en què s'ha d'indicar detalladament el sistema homologat de tractament davant l'administració competent en recursos hídrics a fi i efecte que controli els impactes possibles sobre el medi ambient.

En compliment del requisit previst a l'apartat 2.d) anterior, l'acord del ple és eficaç a partir de la data de la seva publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

3. Per poder fer efectiva la possibilitat d'atorgar aquestes llicències d'edificació en el cas del supòsit indicat en el punt 2.d).i anterior, s'estableixen els terminis següents:

a) S'estableix un termini màxim d'un any des de la data de 21 d'agost de 2016.
Si durant aquest termini l'ajuntament no ha aprovat el corresponent projecte d'urbanització, de dotació de serveis o d'obres ordinàries -segons sigui el cas- per implantar la xarxa de sanejament a la zona on es demanda la llicència i les connexions al sistema general de depuració, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 2 anterior, queda sense vigència automàticament.
Quan el procés d'aprovació del projecte indicat requereix un informe preceptiu i/o vinculant o autorització d'una altra administració, el termini màxim establert queda interromput. A aquest efecte no computa en aquest termini el període comprès entre la data de sol·licitud de l'informe a l'administració corresponent i la data d'entrada a l'ajuntament del document esmentat.
No obstant això, el termini no queda interromput en els períodes que excedeixen del previst legalment en què l'ajuntament no acompleixi els requeriments o les peticions de documentació realitzats per l'administració que ha d'informar o autoritzar.

b) A les zones on s'ha acomplert l'indicat a l'apartat 3.a) anterior, s'estableix un termini afegit de dos anys des de l'aprovació del projecte corresponent.
Si durant aquest termini l'ajuntament corresponent no ha adjudicat les actuacions o obres corresponents al projecte referit anteriorment, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 2 anterior, queda sense vigència automàticament.

c) A les zones on s'ha acomplert l'indicat a l'apartat 3.b) anterior, s'estableix un altre termini afegit de dos anys des de l'adjudicació de les obres referides.
Si durant aquest termini l'ajuntament corresponent no ha executat les actuacions o obres esmentades, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 2 anterior, queda sense vigència automàticament.

d) A les zones on s'ha acomplert l'indicat a l'apartat 3,c) anterior, s'estableix un últim termini d'un any des de l'acta de recepció de les actuacions o obres referides.
Si durant aquest termini l'administració responsable, l'ajuntament i/o el Govern, no ha posat en funcionament el sistema de depuració, distribució i emissió de les aigües depurades de forma adequada, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 2 anterior, queda sense vigència automàticament.

4. Per poder fer efectiva la possibilitat d'atorgar aquestes llicències d'edificació en el cas del supòsit indicat en el punt 2.d).ii anterior, s'estableixen els terminis següents:

a) S'estableix un termini màxim d'un any des de la data de 21 d'agost de 2016.
   Si durant aquest termini l'ajuntament corresponent no ha aprovat inicialment la modificació del planejament general, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 2 anterior, queda sense vigència automàticament.
b) A les zones en què s'ha acomplert l'indicat a l'apartat 4.a) anterior, s'estableix un termini afegit de dos anys des de l'aprovació inicial de la modificació del planejament general.
   Si durant aquest termini l'ajuntament no ha obtingut l'aprovació definitiva de la modificació del planejament general, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 2 anterior, queda sense vigència automàticament.

Quan el procés d'aprovació requereix informes d'altres administracions, el termini màxim establert queda interromput. A aquest efecte no computa en aquest termini el període comprès entre la data de sol·licitud dels informes a les administracions corresponents i la data d'entrada a l'ajuntament del darrer dels documents esmentats.

No obstant això, el termini no queda interromput en els períodes que excedeixin del previst legalment en què l'ajuntament no acompleix els requeriments o les peticions de documentació realitzats per l'administració que ha d'informar.

5. Encara que l'exempció quedi sense vigència pel transcurs dels terminis establerts, les llicències ja atorgades poden obtenir els finals d'obra corresponents, llicències de primera ocupació i cèdules d'habitabilitat.

6. En cas que hagi transcorregut un dels terminis definits als números 3 i 4 d'aquesta disposició, si l'ajuntament fa l'actuació prevista i no ha transcorregut el següent termini, torna ser d'aplicació l'exempció que permet atorgar llicències.

Disposició transitòria cinquena. Conservació d'urbanitzacions

En cas que la conservació de les obres i els serveis d'urbanització estigui encomanada, a l'entrada en vigor d'aquesta llei, a entitats urbanístiques amb aquesta finalitat o objecte, s'han de continuar conservant d'acord amb el règim vigent en el moment de la seva constitució.

Disposició transitòria sisena. Acreditació de l'habitabilitat

L'habitabilitat de les edificacions d'ús residencial s'ha d'acreditar d'acord amb les previsions de la normativa sectorial aplicable.

Disposició transitòria setena. Règim de les condicions dels espais lliures públics existents i reconeguts pel planejament vigent

Tots els espais lliures públics que s'han considerat en el còmput per al càlcul dels estàndards mínims de zones verdes i espais lliures públics en els planejaments vigents a l'entrada en vigor d'aquesta llei, poden continuar computant a tots els efectes sense que els siguin d'aplicació les condicions imposades en aquesta llei i altra normativa concordant.

Disposició transitòria vuitena. Règim transitori de les mesures en matèria de disciplina urbanística

1. Els articles 162, 183.2, 193.2, 195.2, 200, 202, 203.1, 203.2 i 204 d'aquesta llei són d'aplicació als procediments ja iniciats i encara no resolts a la data de la seva entrada en vigor, amb independència de la data en què s'hagi comès la presumpta infracció.

2. Els apartats 3 a 7 de l'article 164 d'aquesta llei no són d'aplicació als supòsits de fet ocorreguts abans de la seva entrada en vigor.

3. La competència directa dels consells insulars i entitats de l'article 15.5, regulada a l'article 166.3 d'aquesta llei, és d'aplicació:

a) A totes les infraccions urbanístiques comeses a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei.
b) A les infraccions comeses amb anterioritat en els casos en què l'ajuntament no ha iniciat el procediment de restabliment a la data d'entrada en vigor d'aquesta llei.
c) A les infraccions comeses amb anterioritat en els casos en què, a la data d'entrada en vigor d'aquesta llei, hagi caducat el procediment de restabliment iniciat prèviament per l'ajuntament.
d) A les infraccions comeses amb anterioritat en els casos en què, a partir de la data d'entrada en vigor d'aquesta llei, caduqui el procediment municipal de restabliment.
e) Quan es produeixin els supòsits dels apartats b), c) i d) anteriors, els municipis tenen l'obligació de comunicar aquest fet al consell insular o a l'entitat de l'article 15.5 que assumeixi la competència, i han d'adjuntar tota la documentació de què el municipi disposa sobre la infracció.

4. La competència potestativa dels consells insulars i de les entitats de l'article 15.5 regulada a l'article 166.5, ja esmentats, és d'aplicació als supòsits de fet dels apartats a) i b) d'aquest article 166.5 ocorreguts abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

5. Els articles 167 a 174 d'aquesta llei són d'aplicació a les infraccions comeses abans de la data de la seva entrada en vigor, a excepció que l'aplicació d'aquests articles suposi una multa de major quantia que la que es deriva de l'aplicació del règim legal anterior.

6. L'article 178 d'aquesta llei s'ha d'aplicar a totes les quanties que es recaptin a partir de la seva entrada en vigor.

7. Els articles 186, 188.2 , 190.2 i 191.2 d'aquesta llei s'han d'aplicar a tots els procediments que s'iniciïn a partir de la seva entrada en vigor, amb independència de la data en què s'hagi comès la presumpta infracció.

8. L'article 187.3 d'aquesta llei s'ha d'aplicar a totes les ordres de suspensió que es dictin a partir de la seva entrada en vigor.

9. Els apartats 3 i 4 de l'article 189 d'aquesta llei s'han d'aplicar a totes les sol·licituds de llicència que es presentin a partir de la data de la seva entrada en vigor.

10. L'article 191.1.a) d'aquesta llei s'ha d'aplicar a totes les sol·licituds de legalització que es presentin a partir de la seva entrada en vigor i a les que es trobin sense resoldre expressament a la data d'entrada en vigor d'aquesta.

11. L'article 193.1 d'aquesta llei s'ha d'aplicar a tots els projectes de restabliment que es presentin en els ajuntaments a partir de la seva entrada en vigor.

12. L'article 194.4 d'aquesta llei s'ha d'aplicar a totes les ordres de restabliment no executades a la data de la seva entrada en vigor.

13. L'article 196.1 d'aquesta llei s'ha d'aplicar a totes les infraccions urbanístiques respecte de les quals, a la data de la seva entrada en vigor, encara no hagin transcorregut vuit anys des del total acabament dels actes que les fonamenten.

14. L'article 203.3 d'aquesta llei s'ha d'aplicar a totes les multes per infracció urbanística encara no cobrades en la seva totalitat a la data de la seva entrada en vigor.

Disposició transitòria novena. Publicitat telemàtica del planejament urbanístic i suport digital

Els consells insulars i els ajuntaments han de possibilitar la consulta efectiva als ciutadans dels instruments de planejament territorial, urbanístic o de gestió urbanística per mitjans telemàtics, des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, excepte quan es tracti de municipis de menys de 5.000 habitants, per als quals el termini ha de ser de tres anys. Així mateix, s'ha de promoure el suport digital en la tramitació de planejaments, en especial les còpies, en substitució del suport paper.

Disposició transitòria desena. Règim transitori de la infracció consistent en l'ús de les edificacions, construccions o instal·lacions sense títol habilitant

1. El caràcter permanent de la infracció urbanística consistent en l'ús o el canvi d'ús de les edificacions, construccions o instal·lacions sense disposar del títol urbanístic preceptiu que l'habiliti no es pot aplicar amb caràcter retroactiu a l'entrada en vigor de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per la qual cosa el caràcter permanent s'ha d'aplicar únicament als usos clandestins que s'hagin iniciat a partir de l'entrada en vigor de la llei esmentada.

2. Als únics efectes de l'apartat anterior, s'ha de considerar que també s'inicia un nou ús quan es produeix un canvi d'ús de l'edificació, construcció o instal·lació, i s'ha de considerar infracció per canvi d'ús, entre d'altres, donar d'alta l'edificació com a habitatge destinat a estades turístiques d'acord amb la normativa turística sense que l'habitatge disposi del títol urbanístic preceptiu que l'habilita per al seu ús. Si l'ús previ al canvi no disposa del títol urbanístic que l'habiliti, el canvi d'ús provoca la pèrdua definitiva de l'ús previ, de manera que no es pot tornar a exercir si no se sol·licita i s'obté el títol urbanístic que l'habiliti, d'acord amb la normativa aplicable a la sol·licitud.

Disposició transitòria onzena. Règim de sòl urbà classificat en el planejament general que no disposa dels serveis urbanístics bàsics

1. Els terrenys que a l'entrada en vigor d'aquesta llei es trobin classificats formalment com a sòl urbà en els instruments de planejament urbanístic general i que no disposen dels serveis urbanístics bàsics a què es refereix l'article 22 d'aquesta llei, passen a tenir la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada.

2. Les persones propietàries d'aquest sòl han d'acabar, completar o executar al seu càrrec la urbanització necessària, i cedir els terrenys destinats a vials si s'escau, perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i els han d'edificar en els terminis que resultin de l'aplicació de l'article 29 d'aquesta llei. Si per això són necessàries actuacions de transformació urbanística distintes a les de la simple compleció de la urbanització en els termes que defineix l'apartat 2 de l'article 29 esmentat, s'aplica el que preveu l'apartat 3, amb les especialitats següents:

a) Els deures prevists a les lletres b), c), g), h) i i) es duen a terme d'acord amb les determinacions del planejament en vigor.
b) Els deures prevists a la lletra d) són d'aplicació quan el percentatge del deure de cessió de sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització no l'estableixi el planejament urbanístic en vigor.
   En el cas d'aplicació d'aquesta lletra d), atès que s'hi permet un ajust d'aquest percentatge, se supedita als resultats de l'informe de sostenibilitat econòmica i

de la memòria de viabilitat econòmica formulats d'acord amb el que s'estableix en els articles 47.2 i 47.3 d'aquesta Llei i en la legislació estatal.

c) Independentment del que preveu la lletra b) anterior, si la gestió i l'execució de l'actuació de transformació urbanística ho fa necessari, l'ajuntament ha de delimitar una unitat d'actuació d'acord amb l'article 73 d'aquesta llei.

3. No obstant el que preveuen els apartats anteriors, l'ajuntament corresponent conserva la potestat d'alteració del planejament, sigui per conferir una nova ordenació dels terrenys mantenint la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, sigui per conferir-los una nova classificació com a sòl urbanitzable o com a sòl rústic.

4. S'estableix el termini d'un any, des de l'aprovació d'aquesta llei, perquè els municipis afectats per aquesta disposició modifiquin el seu planejament general per adaptar-s'hi.

5. Les desclassificacions de sòls urbans conforme al que preveu aquesta disposició no dóna lloc a indemnització, d'acord amb el que estableix la legislació estatal.

Disposició transitòria dotzena. Municipis sense planejament general o sense projecte de delimitació de sòl urbà[79]

1. En els municipis sense planejament general o sense projecte de delimitació de sòl urbà, i a l'efecte previst a la disposició transitòria setzena de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, es pot aprovar un projecte de delimitació de sòl urbà per tal de concretar en aquesta classe de sòl l'aplicació del règim urbanístic definit a la disposició transitòria esmentada.

2. Els projectes de delimitació de sòl urbà a què es refereix l'apartat 1 anterior se sotmeten als requisits materials i a les regles de tramitació següents:

a) Els terrenys que s'incloguin en la delimitació han de complir alguna de les condicions següents:
   i. Tenir serveis d'accés rodat, d'abastament d'aigua, d'evacuació d'aigües residuals i de subministrament d'energia elèctrica, amb les característiques adequades per a l'edificació existent o que s'hagi de construir.
   ii. Estar ocupats per l'edificació almenys en les dues terceres parts de la superfície que el mateix projecte de delimitació preveu que pugui ser objecte d'edificació.

b) La tramitació del projecte de delimitació de sòl urbà se subjecta al procediment següent:
   i. L'aprovació inicial correspon al ple de l'ajuntament, i se sotmet al tràmit d'informació pública en les condicions que preveu aquesta llei per als instruments de planejament urbanístic.
   Durant el termini d'informació pública s'ha de sol·licitar un informe vinculant sobre el seu contingut a l'òrgan que exerceixi les competències en matèria d'urbanisme del consell insular corresponent.
   ii. L'aprovació definitiva correspon al ple de l'ajuntament. Aquesta aprovació, així com la publicació oficial i la comunicació al consell insular corresponent i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, se subjecta als mateixos termes i

[79] Vegeu l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació, esmentat en la nota 1.

condicions que aquesta llei preveu per als instruments de planejament urbanístic.

Atès que el projecte de delimitació de sòl urbà afecta àmbits als quals ja s'ha conferit una classificació i una ordenació directa d'acord amb la disposició transitòria setzena de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i que per tant no efectua ni planificació ni ordenació, no es troba subjecte a la tramitació d'avaluació ambiental de plans.

c) El projecte de delimitació de sòl urbà ha d'identificar, a l'efecte que indica el punt 3 de la disposició transitòria setzena de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, la zona de nucli antic i intensiva i la zona extensiva. Així mateix, si escau ha d'identificar els àmbits de sòl urbà sense urbanització consolidada als quals es refereix la disposició transitòria onzena d'aquesta llei.

3. L'aprovació dels projectes de delimitació de sòl urbà a què es refereix aquesta disposició transitòria en cap cas no eximeix el municipi corresponent del deure de formulació subsegüent del planejament urbanístic, en els termes i les condicions que determina aquesta llei.

Disposició transitòria tretzena. Expedients expropiatoris en tramitació

Una vegada constituïda la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears, la fixació definitiva del preu just en via administrativa correspon a aquest òrgan, inclosos els expedients que en el moment de la seva constitució es trobin en tramitació en el Jurat Provincial d'Expropiació, que s'han de trametre a aquesta comissió.

Disposició transitòria catorzena. Règim per al sòl classificat com a urbanitzable en el planejament general vigent que ja disposi dels serveis urbanístics bàsics i estigui consolidat per l'edificació

1. Els terrenys que a l'entrada en vigor d'aquesta llei es troben classificats formalment com a sòl urbanitzable en els instruments de planejament urbanístic general vigent, amb independència de la classificació legal posterior, i que, en l'àmbit que es delimiti, ja disposen dels serveis urbanístics bàsics, a què es refereix l'article 22 d'aquesta llei, i estiguin consolidats per l'edificació en més del 90% de la superfície susceptible de ser edificada segons l'ordenació que s'estableixi, poden classificar-se com a sòl urbà quan es revisi el planejament general.

2. Tots aquests terrenys s'han d'incloure en una unitat d'actuació amb la finalitat que les persones propietàries d'aquests sòls compleixin tots els deures de cessió que corresponen als sols urbanitzables (vials, aparcaments, equipaments i espais lliures públics), donant compliment al que s'indica a l'article 43.4 d'aquesta llei, en la proporció que correspongui a l'àmbit delimitat, així com dels sòls destinats a situar l'aprofitament urbanístic públic, a què es refereix l'article 24.3 d'aquesta llei.

En el supòsit d'impossibilitat física del compliment del deure legal de cessió d'alguns d'aquests terrenys, es pot optar pel pagament d'una quantitat substitutòria en metàl·lic, que han de fixar els serveis tècnics municipals d'acord amb la normativa vigent en matèria de valoracions urbanístiques.

3. [80]En l'àmbit de la unitat d'actuació que finalment es delimiti, a més dels vials públics, tan sols es poden incloure parcel·les lucratives, amb un aprofitament urbanístic que no pot ser superior al que ja tinguin a l'entrada en vigor d'aquesta llei, així com terrenys de domini públic, amb usos d'equipaments, aparcaments o d'espais lliures públics, per donar compliment a cessions de les indicades al punt 2.

Així mateix els terrenys han de mantenir els usos que ja tinguin a l'entrada en vigor d'aquesta llei, que únicament es podran canviar si comporten un benefici públic.

Disposició transitòria quinzena. Aplicació de la Disposició addicional sisena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl

En l'àmbit territorial de l'illa d'Eivissa, en els procediments relatius a revisions de plans que es trobin en tramitació a l'entrada en vigor d'aquesta llei i hagin superat el tràmit d'aprovació inicial, es podrà aplicar la disposició addicional sisena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl a les Illes Balears.

Disposició transitòria setzena. Règim transitori aplicable a les modificacions o revisions de planejament que delimitin nous sectors de sol urbanitzable[81]

Les determinacions contingudes a l'apartat 2 de l'article 20 d'aquesta Llei no són d'aplicació a les modificacions o revisions de planejament municipal que delimitin nous sectors de sòl urbanitzable que, en data 27 de desembre de 2022, estiguin en tramitació.

Als efectes de l'aplicació d'aquesta disposició, s'entén que s'està tramitant una modificació o revisió de planejament municipal quan s'ha adoptat l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament, i sempre que no faci més de tres anys del darrer acte essencial en la tramitació del procediment d'adaptació del planejament municipal.

Disposició transitòria dissetena. Règim d'utilització provisional d'edificacions incloses en àmbits afectats per la disposició addicional setzena[82]

1. Amb l'aprovació inicial de les modificacions o de les revisions de planejament general a què es refereix el darrer paràgraf de la disposició addicional setzena d'aquesta Llei, excepcionalment i de manera transitòria, els ajuntaments poden autoritzar determinats usos provisionals d'acord amb la nova regulació urbanística que hagi estat objecte de l'esmentat tràmit d'aprovació inicial, sempre que es verifiquin totes les circumstàncies i condicions específiques que regulen els apartats següents d'aquesta disposició.

2. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable no programat, urbanitzable programat o sòl apte per a la urbanització en el corresponent instrument de planejament urbanístic general vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei i que estiguin afectats per l'esmentada disposició addicional setzena, han d'haver estat classificats formalment com a sòl urbà en un planejament anterior derogat, substituït o anul·lat, i han de tenir implantats els serveis urbanístics bàsics i consolidada l'edificació d'acord amb la referida classificació almenys en una tercera part de la superfície apta.

[80] Apartat afegit per la Llei 6/2018, de 22 de juny, esmentada en la nota 1.
[81] Disposició afegida pel DL 10/2022, de 27 de desembre, esmentat en la nota 1.
[82] Disposició afegida pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

La modificació o la revisió del planejament que es tramiti ha de proposar, així mateix, la reincorporació dels terrenys afectats, ja sigui en la seva totalitat o només en una part, al procés de desenvolupament urbanístic del municipi amb l'esmentada classificació de sòl urbà, i amb l'establiment del règim urbanístic detallat que consideri adient d'acord amb el model territorial.

3. Les autoritzacions provisionals a què es refereix l'apartat 1 requereixen, a més de complir amb les circumstàncies que preveu l'apartat 2, les condicions següents:

a) Que es refereixin a les actuacions estrictament necessàries per a la utilització d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents i legalment implantats en l'àmbit corresponent, d'acord amb la vigència del planejament anterior que classificava l'àmbit com a sòl urbà.
b) Que les actuacions s'adeqüin als usos urbanístics i a tota la resta de paràmetres de l'edificació prevists en el document de modificació o de revisió del planejament que s'aprovi inicialment.
c) Que la sol·licitud de la persona interessada es formuli en el termini màxim de tres mesos[83] des de la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* de l'acord d'aprovació inicial i inclogui l'assumpció de les condicions de provisionalitat de l'autorització sol·licitada, sense dret a percebre cap indemnització en el cas que no s'arribi a produir l'aprovació definitiva de la modificació o la revisió del planejament.
d) Que la durada inicial de l'autorització provisional no excedeixi d'un any a comptar des de la data d'aquesta.

Excepcionalment, per raons motivades d'interès públic, i amb la sol·licitud prèvia de la persona interessada, es pot prorrogar la durada de l'autorització provisional concedida per un any addicional.

4. En el cas que l'alteració del planejament general a què es refereix aquesta disposició transitòria adopti la modalitat de modificació i no la de revisió, i no afecti més de dos àmbits anteriors de sòl urbanitzable no programat, urbanitzable o apte per a la urbanització del mateix municipi a què es refereix la disposició addicional setzena, l'aprovació definitiva correspon a l'ajuntament, amb l'informe previ del Consell Insular de Mallorca que preveu l'apartat 6 de l'article 55 d'aquesta Llei.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA ÚNICA

1. Es deroguen totes les disposicions legals que s'oposin a l'establert en aquesta llei i, en particular, les següents:

- La Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears.
- Els articles 4.1 i 5 i la disposició addicional primera del Decret 39/2015, de 22 de maig, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears.
- Els punts 1 i 3 de l'article 59; l'apartat a) de l'article 93; l'article 94; l'apartat c) del punt 2 de l'article 95; el punt 2 de l'article 100; el punt 4 de l'article 102; l'article 104; l'article 128; la disposició addicional primera; la disposició

[83] Quant al termini màxim de tres mesos, vegeu DT 8a del DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, DT 8a de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

addicional segona i els punts 4, 5, 6 i 7 de la disposició final segona de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears.

- Les disposicions addicionals cinquena, sisena, setena i novena; i la disposició transitòria primera de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.
- Els articles 1, 2, 3, 4 i 12 de la Llei 11/2005, de 7 de desembre, de mesures específiques i tributàries per a les illes d'Eivissa i Formentera en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i turisme.
- La disposició addicional onzena de la Llei 8/2004, de 23 de desembre, de mesures tributàries, administratives i de funció pública.
- Els punts 1 i 2 de l'article 2; l'apartat 2 de l'article 5; l'article 9; el títol II; els articles 31, 32 i 33; els articles 38 i 39; les disposicions addicionals primera, segona, tercera, quarta i vuitena; els apartats 2 i 3 de la disposició transitòria primera; la disposició transitòria tercera i la disposició final primera de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.
- La Llei 1/1994, de 23 de març, sobre condicions per a la reconstrucció en sòl no urbanitzable d'edificis i instal·lacions afectades per obres públiques o declarades d'utilitat pública i executades pel sistema d'expropiació forçosa.
- La Llei 2/1993, de 30 de març, de creació del Parc Balear d'Innovació Tecnològica.
- Els punts 1, 3, 5 i 6 de l'article 3 de la Llei 9/1990, de 27 de juny, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat.
- La Llei 14/2012, de 19 de desembre, d'ordenació urbanística de la Universitat de les Illes Balears.
- Els articles 1 i 5; i els punts 1, 2, 3, 5 i 6 de la disposició addicional única del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística.
- El punt 1 de l'article 2 del Decret Llei 2/2016, de 22 de gener, de modificació del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística.

2. En la mesura en què no hagin resultat tàcitament derogades per la legislació de rang superior aprovada posteriorment, queden així mateix derogades expressament les disposicions reglamentàries següents:

- El Decret 81/1994, de 30 de juny, pel qual es prorroguen els terminis per al compliment dels deures establerts pel Decret 12/1992.
- El Decret 105/1990, de 29 de novembre, d'atribució de competències per emetre informes urbanístics prevists a la Llei 9/1990.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera. Desplegament reglamentari

1. S'autoritza els consells insulars per:

a) Desplegar reglamentàriament, totalment o parcialment, aquesta llei.

b) Dictar les disposicions reglamentàries necessàries per complir les remissions que aquesta llei fa a normes d'aquest caràcter.

2. Sens perjudici del que estableix l'apartat 1 anterior, s'autoritza el Govern de les Illes Balears per desplegar reglamentàriament:

a) L'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.
b) La regulació relativa a l'estandardització i normalització dels instruments de planejament, gestió i execució urbanística d'acord amb el que fixa la disposició addicional segona anterior.
c) La composició i el funcionament de la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears.
d) La regulació relativa a l'avaluació dels edificis i a la inspecció de construccions i edificacions.

3. L'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears té per objecte facilitar la publicitat de la totalitat dels instruments en vigor de planejament urbanístic, i n'ha de permetre la consulta pública, tant de forma presencial com per mitjans telemàtics.

4. Amb la integració de la documentació que conforma l'Arxiu de Planejament, el Govern de les Illes Balears ha de desenvolupar i gestionar un sistema d'informació territorial de la comunitat autònoma amb la col·laboració dels consells insulars, els ajuntaments i la resta d'administracions públiques i els seus òrgans instrumentals, que inclogui un sistema d'informació geogràfica amb les dades i informacions necessàries per conèixer de forma actualitzada els processos i les situacions de canvi que es produeixen en el territori.

Així mateix, en col·laboració amb l'Administració General de l'Estat i en els termes de la legislació estatal, ha de promoure la formació i l'actualització d'un sistema públic general i integrat d'informació sobre sòl i urbanisme, i ha de procurar igualment la compatibilitat i la coordinació amb la resta de sistemes d'informació, particularment amb el cadastre immobiliari.

Disposició final segona. Règim transitori de normativa reglamentària

1. D'acord amb la disposició transitòria quarta de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, i mentre no la desplaci el desplegament reglamentari a què es refereix la disposició final primera d'aquesta llei, a les illes d'Eivissa, Formentera i Menorca continua sent aplicable supletòriament, en tot allò que sigui compatible amb aquesta llei i la resta de disposicions vigents, la normativa estatal de rang reglamentari següent:

a) El Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament.
b) El Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística.
c) Els articles 18 a 28 del Reial Decret 2187/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de disciplina urbanística, en tot allò que afecti la tramitació de ruïna de les construccions.
d) El Decret 635/1964, de 5 de març, pel qual s'aprova el Reglament d'edificació forçosa i Registre municipal de solars.

2. Fins que no sigui substituït pel desplegament reglamentari a què es refereix la disposició final primera anterior, en l'àmbit de l'illa de Mallorca, continua sent vigent, en tot allò que sigui compatible amb aquesta llei i la resta de disposicions, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, aprovat per acord del ple del Consell Insular de Mallorca de 16 d'abril de 2015. Es considera en tot cas incompatible amb aquesta llei el títol VIII del reglament esmentat, a excepció del capítol V.

Disposició final tercera. Entrada en vigor de la llei

Aquesta llei entra en vigor l'1 de gener de 2018.