



## LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

---

Ley 8/1988, de 1 de julio, sobre edificios e instalaciones fuera de ordenación.

---

Comunidad Autónoma de las Islas Baleares  
«BOIB» núm. 77, de 28 de junio de 1988  
«BOE» núm. 180, de 28 de julio de 1988  
Referencia: BOE-A-1988-18674

---

### ÍNDICE

<i>Preámbulo</i> .....	2
<i>Artículos</i> .....	2
Artículo 1. ....	2
Artículo 2. ....	2
Artículo 3. ....	2
<i>Disposiciones finales</i> .....	3
Disposición final primera. ....	3
Disposición final segunda. ....	3
Disposición final tercera. ....	3

TEXTO CONSOLIDADO  
Última modificación: 29 de marzo de 2014

Disposición derogada por la disposición derogatoria única.1.b) de la Ley 2/2014, de 25 de marzo. [Ref. BOE-A-2014-6438](#).

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Dado que se ha constatado que los Ayuntamientos en el momento de redactar los Planes Generales Municipales de Ordenación o las Normas Subsidiarias de Planeamiento se acogen a fórmulas atípicas para tratar de evitar el impacto negativo que provocaría la aplicación estricta del artículo 60 de la Ley del Suelo que trata de regular los edificios e instalaciones que quedan fuera de ordenación, se considera necesario derogar este artículo y sustituirlo por las disposiciones contenidas en esta Ley, a fin de que las determinaciones tengan una eficacia real en el desarrollo urbanístico de las ciudades y de las poblaciones.

Por otra parte, la experiencia ha demostrado la inutilidad de declarar edificios fuera de ordenación, ya que la finalidad perseguida por la Ley, que es la de adecuarlos a las normas de nueva implantación, se ha conseguido en muy raras ocasiones.

Debe destacarse, asimismo, que el artículo que se modifica no contempla el futuro de aquellos edificios erigidos en contradicción con la legalidad urbanística por lo que esta Ley hace mención expresa de esta situación a fin de clarificarla y de proponer las medidas concretas que ayuden a evitar su existencia.

Por último, se expresa la necesidad de que el Planeamiento Municipal fije la situación de las edificaciones que resulten disconformes con su contenido.

Por todo ello, se propone la aprobación de la siguiente Ley:

#### **Artículo 1.**

Las construcciones y edificaciones implantadas legalmente de acuerdo con un planeamiento urbanístico derogado o sustituido que no esté previsto en el planeamiento urbanístico en vigor que deban ser objeto de expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo y que no se ajusten a las determinaciones del nuevo planeamiento vigente, quedarán en situación de inadecuación. El nuevo planeamiento ha de establecer las normas urbanísticas aplicables a los elementos que queden en esta situación y las actuaciones autorizables. En todo caso, serán autorizables obras de higiene, seguridad, salubridad, reforma y consolidación, rehabilitación, modernización o mejora de las condiciones estéticas y de funcionalidad, así como las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y las de adaptación al Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas.

#### **Artículo 2.**

Los usos legalmente implantados preexistentes en un nuevo planeamiento urbanístico pueden mantenerse siempre que se adapten a los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligro que establece para cada zona la nueva reglamentación urbanística y la legislación sectorial de aplicación. El planeamiento podrá prever y regular la autorización de usos permitidos en el planeamiento aplicable cuando se otorgó la licencia de obras a locales existentes y ejecutados.

#### **Artículo 3.**

Quedan en situación de fuera de ordenación, con las limitaciones que expresamente se señalan, las construcciones y edificaciones siguientes:

a) Aquellas que de conformidad con el planeamiento vigente queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo. En esta situación no se pueden autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. Sí serán autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exija la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan u ocupen las citadas edificaciones.

b) Aquellas edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada aunque haya transcurrido el plazo de prescripción de la demolición aplicable en cada caso. En esta situación no podrá realizarse ningún tipo de obra. En el caso de que estas edificaciones y construcciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987, no sólo no podrá realizarse ningún tipo de obra sino que además tampoco se podrá obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, alcantarillado, teléfono, telecomunicaciones o de similar naturaleza. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento vigentes.

c) Aquellas edificaciones o construcciones implantadas legalmente o en las que se hayan ejecutado obras de ampliación o de reforma sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada, también estarán en situación de fuera de ordenación. En esta situación, en todo caso y como mínimo, son autorizables las obras de salubridad, seguridad, higiene, reparaciones y consolidaciones, siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente.

También se autorizarán las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y las de adaptación al Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas.

En la parte ilegal no podrá realizarse ningún tipo de obra. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento vigentes.

#### **Disposición final primera.**

Quedan derogadas todas las disposiciones legales y reglamentarias que se opongan o contradigan esta Ley.

#### **Disposición final segunda.**

Se faculta al Govern Balear para dictar las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo de esta Ley.

#### **Disposición final tercera.**

Esta Ley entrará en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el «Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears».

En Palma de Mallorca a 1 de junio de 1988.

JERÓNIMO SÁIZ GOMILA,  
*Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.*

GABRIEL CAÑELLAS FONS,  
*Presidente*

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.  
Más información en [info@boe.es](mailto:info@boe.es)