



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 160, de 29 de diciembre de 2017
«BOE» núm. 20, de 23 de enero de 2018
Referencia: BOE-A-2018-806

ÍNDICE

<i>Preámbulo</i>	4
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales	11
CAPÍTULO I. Principios generales y finalidades específicas	11
CAPÍTULO II. Competencias administrativas	17
TÍTULO I. Régimen urbanístico del suelo	18
CAPÍTULO I. Clasificación del suelo	18
CAPÍTULO II. Conceptos generales	20
Sección 1.ª Suelo urbano	22
Sección 2.ª Suelo rústico	23
CAPÍTULO III. Derechos y deberes de la propiedad	23
Sección 1.ª Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano	24
Sección 2.ª Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable	26
Sección 3.ª Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico	27
TÍTULO II. Planeamiento urbanístico	28
CAPÍTULO I. Instrumentos	28
CAPÍTULO II. Formación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico	40
CAPÍTULO III. Vigencia, modificación y revisión del planeamiento urbanístico	45
CAPÍTULO IV. Efectos de la aprobación de los planes	48
CAPÍTULO V. Normas de aplicación directa	49

TÍTULO III. Gestión y ejecución del planeamiento	50
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	50
CAPÍTULO II. Sistemas de actuación	52
CAPÍTULO III. Sistema de reparcelación	54
Sección 1.ª Reparcelación	54
Sección 2.ª Modalidad de compensación	57
Sección 3.ª Modalidad de cooperación.	59
Sección 4.ª Desarrollo y ejecución de las actuaciones de dotación	59
CAPÍTULO IV. Sistema de expropiación	61
CAPÍTULO V. Ocupación directa	62
CAPÍTULO VI. Convenios urbanísticos	63
TÍTULO IV. Intervención en el mercado de suelo.	64
CAPÍTULO I. Patrimonio público de suelo	64
CAPÍTULO II. Derecho de superficie.	66
CAPÍTULO III. Derechos de tanteo y retracto	66
TÍTULO V. Ejercicio de las facultades relativas al uso y la edificación del suelo	68
CAPÍTULO I. Obligación de urbanizar y de edificar y consecuencias del no ejercicio en plazo del derecho a edificar	68
CAPÍTULO II. Obras y construcciones.	71
Sección 1.ª Las obras de urbanización.	71
Sección 2.ª Las obras de edificación y otras obras y actuaciones en bienes inmuebles en general	73
CAPÍTULO III. Las actuaciones de reforma interior y regeneración urbanas	79
TÍTULO VI. Expropiación forzosa por razón de urbanismo.	80
CAPÍTULO I. Supuestos y procedimientos	80
CAPÍTULO II. Ocupación y adquisición de las fincas	82
CAPÍTULO III. Reversión y expropiación por ministerio de la ley	83
CAPÍTULO IV. Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears	84
TÍTULO VII. La intervención preventiva en la edificación y el uso del suelo	85
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	85
CAPÍTULO II. Intervención preventiva en la edificación y uso del suelo.	86
CAPÍTULO III. Régimen de la colaboración público-privada	95
CAPÍTULO IV. Parcelaciones urbanísticas	103

TÍTULO VIII. La disciplina urbanística	104
CAPÍTULO I. La inspección urbanística	104
CAPÍTULO II. Las infracciones urbanísticas	105
Sección 1.ª Las infracciones urbanísticas y sus consecuencias	105
Sección 2.ª Personas responsables	107
Sección 3.ª Competencias	109
CAPÍTULO III. Sanciones por infracción urbanística	111
Sección 1.ª Clases de sanciones	111
Sección 2.ª Determinación y destino de las multas	114
Sección 3.ª Reglas para la exigencia de responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones	116
CAPÍTULO IV. Las licencias u órdenes de ejecución incompatibles con la ordenación urbanística	117
CAPÍTULO V. Procedimientos en materia de disciplina urbanística	118
Sección 1.ª Disposiciones generales	118
Sección 2.ª El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas	119
Sección 3.ª El procedimiento sancionador	125
<i>Disposiciones adicionales</i>	<i>127</i>
<i>Disposiciones transitorias</i>	<i>141</i>
<i>Disposiciones derogatorias</i>	<i>149</i>
<i>Disposiciones finales</i>	<i>150</i>

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 15 de marzo de 2025

LA PRESIDENTA DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Illes Balears ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 48.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (LOUS) estableció por primera vez una regulación general de la actividad urbanística en la comunidad autónoma de las Illes Balears. Por su finalidad codificadora de una normativa hasta entonces fragmentaria y dispersa, la ley mencionada dio un paso importante en la evolución de la legislación urbanística en nuestra comunidad. No obstante, dejó fuera de su ámbito la regulación del suelo rústico, lo que suponía la renuncia a una regulación unitaria de las tres clases de suelo, que debe ser un objetivo básico de toda ley urbanística. Por ello, la presente ley incorpora tanto el régimen urbanístico del suelo rústico, como los aspectos de planeamiento y gestión relativos a esta clase de suelo, sin entrar en los detalles, ahora previstos en leyes urbanísticas sectoriales, que son más propios del desarrollo reglamentario. Su denominación, Ley de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), pretende reflejar el propósito de regular integralmente esta actividad. Como ley técnica profundiza en múltiples conceptos en los tres grandes ejes del planeamiento, la gestión y la disciplina, lo que facilitará su utilización por los diversos agentes que intervengan en el ámbito urbanístico.

La aprobación del Decreto ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística, que da cumplimiento a uno de los objetivos de hacer frente a la desregulación llevada a cabo la pasada legislatura en este ámbito, permitió asumir el compromiso de revisar en profundidad la Ley del suelo sin requisitos perentorios, pero con un plazo máximo de dos años para su aprobación. Partiendo de una premisa de consenso máximo en su elaboración, con la finalidad última de hacer de esta ley básica una ley perdurable, se establecieron ocho mesas técnicas de trabajo, organizadas en torno a los títulos habituales de las diferentes leyes de suelo autonómicas, con la participación de más de 60 técnicos y profesionales de todos los campos de temática urbanística y territorial de las diferentes administraciones, autonómica, insular y local, entidades, organizaciones, asociaciones y colegios profesionales. Estas mesas se desarrollaron a lo largo de ocho meses del año pasado y, paralelamente, se desarrollaron unas jornadas abiertas a todo el mundo urbanístico sobre diferentes temáticas específicas con el objetivo de que profesionales de reconocido prestigio pudieran incidir en estas materias. La redacción final del anteproyecto de la ley se ha llevado a cabo con la participación y el acuerdo de representantes técnicos y jurídicos de todos los consejos insulares, dada su responsabilidad en el campo urbanístico en el marco competencial actual.

Cuando se aborda la reforma de una ley, la decisión entre modificar la existente o tramitar una ley nueva tiene que adoptarse siguiendo las recomendaciones de técnica legislativa. En nuestra comunidad, las Directrices sobre la forma y la estructura de los anteproyectos, aprobadas por el Consejo de Gobierno de las Illes Balears el 29 de diciembre de 2000, se decantan rotundamente por la opción de dictar una ley «completamente nueva», en el caso de modificaciones extensas o reiteradas, mientras que la técnica de la modificación se utilizará para dar una nueva redacción a partes de la ley anterior, añadir disposiciones nuevas, suprimir parte de las existentes y prorrogar o suspender la vigencia de otras. El mismo criterio se aplica en el ámbito estatal, según las Directrices de técnica normativa aprobadas por el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de julio de 2005. En nuestro caso, la entidad de las modificaciones que se introducen en el sistema de planeamiento, la novedad de numerosos preceptos en materia de gestión urbanística y la

nueva estructura de la regulación de la edificación y la disciplina urbanística, unidas a la incorporación de importantes preceptos sustantivos de nuevo cuño, apoyan, sin duda, la opción por la aprobación de una ley nueva, sin perjuicio de que se mantengan todos los preceptos de la anterior que no se ha considerado necesario modificar.

La LOUS configura la actividad urbanística como función pública, de acuerdo con un principio tradicional en el ordenamiento urbanístico español, pero inserta su regulación en el «bloque normativo ambiental», constituido por los derechos a disfrutar de un medio ambiente adecuado, de una vivienda digna y del patrimonio histórico, cultural y artístico. El bloque normativo ambiental, presidido por el principio de desarrollo sostenible, constituirá el eje estructural de la política territorial e informará al resto de políticas públicas que incidan en el uso del territorio o de otros recursos naturales. El articulado de la LOUS refleja este planteamiento, en clara sintonía con el cambio de rumbo hacia un urbanismo sostenible que propició la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y la consiguiente orientación de las políticas públicas hacia la rehabilitación de los tejidos urbanos existentes. El cambio de orientación se acentuó con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que aportó instrumentos jurídicos relevantes para la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, pero cuya regulación detallada corresponde a los legisladores autonómicos. La LOUS, aunque tuvo en cuenta las innovaciones introducidas por la legislación estatal, no las desarrolló suficientemente para garantizar su aplicación sin el riesgo de incertidumbre y, por lo tanto, sin menoscabo de la seguridad jurídica. Llenar este vacío es uno de los objetivos básicos de la presente ley, pero no es el único, porque se introducen novedades importantes en los tres grandes ejes tradicionales de la regulación urbanística: régimen del suelo y planeamiento, gestión y disciplina urbanística.

II

En materia de planeamiento, la LOUS continúa anclada en la concepción del plan general como un instrumento omnicompreensivo, que contiene la ordenación detallada en suelo urbano y cuya elaboración es un proceso muy complejo y dilatado, lo mismo que su revisión. Desde el punto de vista procedimental, la complejidad se ha acentuado por la proliferación imparable de informes preceptivos y en algunos casos vinculantes, impuestos por la legislación sectorial estatal y autonómica (carreteras, costas, puertos, aeropuertos, movilidad, paisaje, patrimonio histórico-arquitectónico y arqueológico, accesibilidad, sostenibilidad y, sobre todo, la evaluación ambiental estratégica). Casi todas las leyes sectoriales, conscientes de la importancia del planeamiento general municipal como instrumento de ordenación integral, pretenden que sus requerimientos tengan su reflejo en aquel y, para garantizar que así sea, atribuyen al organismo encargado de su aplicación el control del plan urbanístico a través de su informe. Si bien es cierto que estos informes cumplen una función coordinadora, no es menos cierto que multiplican las dificultades de los procesos de tramitación del planeamiento.

A la gran complejidad en la formulación hay que añadir la creciente sensibilidad social a causa de la atribución de plusvalías diferenciadas en los diferentes suelos ordenados por el plan, lo que provoca en los periodos de información pública beligerantes demandas ciudadanas derivadas de presuntos agravios comparativos. De hecho, la mayor parte de las alegaciones que se presentan en este trámite corresponde a las personas propietarias del suelo, en defensa de sus intereses respectivos, mientras que son muy pocas las que se formulan por las instituciones públicas en defensa de los intereses generales que representan. Como consecuencia, los ayuntamientos huyen de los procesos de revisión, que suelen durar como mínimo ocho años -es decir, más de dos legislaturas- y optan de forma generalizada por la vía de las modificaciones puntuales continuadas, que acaban por desfigurar la coherencia del plan original y generan situaciones diferenciadas en el tratamiento de las determinaciones jurídico-urbanísticas (en particular, las modificaciones que comportan reclasificaciones o recalificaciones puntuales de suelo), lo que aviva la impresión de agravio comparativo y acentúa la inseguridad jurídica ante la eventualidad, nada remota, de que los órganos judiciales anulen estas modificaciones por considerarlas revisiones encubiertas o, sencillamente, carentes de fundamento.

Para corregir mientras sea posible la situación descrita, esta ley, partiendo de la distinción ya existente entre determinaciones de ordenación estructural y de ordenación

detallada, distingue dos instrumentos de ordenación, uno (el plan general) para las determinaciones estructurales y otro (el plan de ordenación detallada) para el detalle y desarrollo de las primeras. Con ello, además de aligerar el contenido del plan general, y centrarlo en la definición del modelo territorial, se aclara también la delimitación de competencias entre ayuntamientos de población superior a los 10.000 habitantes y consejos insulares en los procesos de aprobación del planeamiento: estos tienen que controlar la ordenación estructural (determinaciones de ámbito supramunicipal-territorial), mientras que la ordenación detallada (determinaciones de ámbito municipal, fundamentalmente urbana) se reserva a la autonomía municipal.

La nueva regulación del sistema de planeamiento municipal ofrece ventajas importantes. En cuanto al plan general, se simplifica su documentación (memoria general, normas urbanísticas globales y planos únicamente de gran escala) y se facilita la comprensión del modelo de ordenación planteado, al establecer sólo las determinaciones estructurales. Ello puede contribuir a fomentar la presentación de alegaciones más centradas en el interés general, al mismo tiempo que desactiva la de personas propietarias concretas en demanda de mayores plusvalías derivadas de la clasificación y la calificación de sus suelos. Por su parte, los planes de ordenación detallada podrán formularse con gran flexibilidad, bien incluyendo toda la ordenación detallada correspondiente a las tres clases de suelo, o bien tramitando varios planes independientes, pero coordinados entre sí, en función de las demandas socioeconómicas y urbanísticas y de criterios de oportunidad política. Se podrán elaborar para ámbitos muy concretos, como el centro histórico, la regulación de los ensanches, el desarrollo de un sector residencial o turístico, etc., y podrán modificarse con facilidad, ya que no será necesario alterar el plan general.

III

En materia de gestión urbanística, la LOUS era ciertamente parca en sus previsiones. Regulaba los clásicos sistemas de actuación (compensación, cooperación y expropiación), y configura los dos primeros como modalidades de la reparcelación, y algunos procedimientos (muy limitados) destinados a la edificación y la rehabilitación edificatoria sobre la base del deber de edificar y conservar las edificaciones, pero sin profundizar en su desarrollo ni incorporar algunas técnicas relevantes ya previstas en otras legislaciones autonómicas. Había, pues, un vacío significativo por la ausencia de las novedades instrumentales derivadas de la legislación estatal reciente, sobre todo las que afectan a la intervención en la ciudad consolidada. La aprobación de la LOUS fue posterior al texto refundido de la Ley de suelo estatal 2/2008, de 20 de junio y a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, pero, seguramente, durante el proceso de elaboración y tramitación de la ley autonómica eran otras las principales preocupaciones, por lo que en su articulado sólo se hizo referencia a la legislación estatal, sin desarrollar sus aportaciones. La presente ley contiene este desarrollo normativo, y lo adapta a las peculiaridades territoriales y a la actividad económica y empresarial, pública y privada de las Illes.

En concreto, por su trascendencia, hay que destacar las cinco técnicas instrumentales siguientes que la nueva ley urbanística de las Illes Balears incorpora y desarrolla: las memorias de viabilidad económica, los informes de sostenibilidad económica, las actuaciones de dotación, los complejos inmobiliarios y la ejecución sustitutoria concertada. A continuación se explican, sucintamente, las características que la nueva ley establece para cada técnica:

a) Las memorias de viabilidad económica tienen por objeto el análisis de la rentabilidad económica de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada que comportan un incremento de aprovechamiento sobre lo atribuido por el planeamiento vigente anteriormente; es decir, los procesos de reclasificación o de recalificación de suelo que, en virtud de revisiones o modificaciones puntuales del planeamiento, suponen un incremento de la plusvalía. La metodología consiste en realizar un estudio económico comparado de costes e ingresos aplicado a las dos situaciones, la inicial y la propuesta, lo que permitirá desvelar las plusvalías que estos procesos generan. Teniendo en cuenta que estos estudios, con sus resultados económicos, tienen que salir a exposición pública, se conseguirá una transparencia hasta ahora desconocida, ya que se podrá contrastar, a la vista de todos, si se producen rentabilidades económicas muy diferenciadas entre suelos localizados en

situaciones análogas, lo que permitirá determinar, por una parte, el porcentaje de la plusvalía que tiene que corresponder a la administración actuante y, por otra, equilibrar, con criterios igualitarios, la atribución de los aprovechamientos urbanísticos a las diferentes personas propietarias del suelo reclasificado o recalificado. Todo ello con el propósito de dificultar al máximo eventuales procesos de corrupción que tan mala reputación han ocasionado al urbanismo español.

b) Los informes de sostenibilidad económica se dirigen a evitar los impactos negativos en las haciendas públicas mediante la consecución de un equilibrio en la relación de ingresos tributarios y de gastos de mantenimiento ocasionados por la cesión a la administración de los suelos dotacionales públicos e infraestructuras que aquella recibe en el marco del proceso de producción de ciudad. El objetivo es, por una parte, imposibilitar la generación de déficits en la gestión municipal de estos suelos públicos y, de otra, dimensionar racionalmente los ámbitos de ejecución urbanizadora, al tener que adecuarlos a la capacidad de absorción por el mercado de los productos inmobiliarios que de ellos se deriven, para evitar la aparición de «ciudades fantasmas», espacios urbanizados pero sin edificación ni habitantes.

c) Las actuaciones de dotación tienen por objeto garantizar el mantenimiento del equilibrio entre aprovechamiento y dotaciones públicas en la evolución del suelo urbano, con la finalidad de evitar los anteriores crecimientos con déficits dotacionales que, lamentablemente, se venían produciendo en la ciudad consolidada. En este sentido, la técnica comporta que cualquier incremento de aprovechamiento que se atribuya a una o varias parcelas edificables en el suelo urbano en relación con lo establecido por el planeamiento anterior, comportará la previsión de una reserva de suelos dotacionales públicos que satisfagan las demandas sociales derivadas de los nuevos o las nuevas habitantes o personas usuarias generadas por este incremento de aprovechamiento, y quedan vinculadas a la gestión conjunta, tanto de las parcelas edificables como de las dotacionales públicas. Con ello se posibilita la obtención gratuita por la administración de estos suelos dotacionales públicos en la ciudad consolidada, en régimen de equidistribución entre los beneficiados por el incremento de aprovechamiento, y se acaba, de una vez por todas, con las dramáticas expropiaciones, que tanto quebranto vienen ocasionando a las siempre débiles haciendas locales, como única posibilidad de obtener los suelos dotacionales necesarios para satisfacer las demandas de la población en las zonas urbanas consolidadas.

d) Los complejos inmobiliarios permiten la coexistencia de usos de dominio público con usos de dominio privado compatibles con los anteriores, localizados en una misma edificación. De esta manera se facilita la obtención y la disposición de las dotaciones públicas (que se pueden conseguir para el dominio público en superficie construida) y se potencia la sostenibilidad urbana y la mixtura de usos en la ciudad consolidada, si bien esta posibilidad legal tiene que utilizarse con cautela para evitar la desnaturalización y atribuir indebidamente usos privados a los propios del dominio público.

e) La ejecución sustitutoria concertada es una técnica que se dirige al acuerdo entre propiedad inmobiliaria y empresario-promotor, siempre sometida a un control público estricto. Se podrá aplicar a actuaciones urbanizadoras de reparcelación sistemática (desarrollo de sectores de suelo urbanizable o unidades de actuación en suelo urbano) y, también, a actuaciones de edificación en que se hayan superado los plazos establecidos para edificar o rehabilitar. En las primeras, cuando la reparcelación adopta la modalidad de cooperación, la administración actuante podrá seleccionar, por concurso, a un empresario privado (empresario-urbanizador) que ejecute la urbanización en nombre de la administración y bajo su dirección y control, y repercutirá los costes de producción sobre las personas propietarias. Estas recibirán, en este caso, en la reparcelación, la totalidad de las parcelas edificables que les corresponda en proporción a sus derechos, y el empresario-urbanizador recibirá, a cambio, unos honorarios de gestión determinados en el concurso. Una segunda modalidad, de gran interés, consiste en que el empresario-urbanizador asuma los costes de producción a cambio de parcelas edificables de valor equivalente a los costes materializables en la reparcelación, contraprestación que también estará determinada en el concurso. En las actuaciones de edificación, cuando se hayan superado los plazos establecidos para edificar o rehabilitar, cabe también la selección de un operador privado (empresario-edificador o

rehabilitador) que sin necesidad de convertirse en beneficiario privado de la posible expropiación del inmueble (por incumplimiento del deber de edificar/rehabilitar), asuma la facultad de edificar/rehabilitar el inmueble mediante la convocatoria de un concurso público efectuada por la administración con sujeción a un pliego de condiciones estricto que establecerá, al menos, los costes máximos de edificación-construcción, los precios máximos de venta de los pisos o de las rentas de alquiler, el porcentaje de viviendas protegidas y otros extremos necesarios para garantizar que la edificación/rehabilitación se ejecuta bajo la dirección y el control de la administración; la actuación se financiará mediante la asunción de los costes de producción para el empresario a cambio de pisos de valor equivalente a los costes, a formalizar mediante el reparto correspondiente de beneficios y cargas en régimen de propiedad horizontal, y se fijará el porcentaje de la contraprestación en el concurso correspondiente; fórmula nada alejada de la práctica de pago en obra, tan habitual en el tráfico inmobiliario privado, y que ofrece grandes ventajas operativas para la salida de la crisis y la intervención sostenible en la ciudad consolidada.

En síntesis, las novedades que se introducen en materia de gestión urbanística mejoran la transparencia en los procedimientos de reclasificación y recalificación de suelo, refuerzan la participación pública en la proporción adecuada y justa en el reparto de las plusvalías generadas por la acción urbanística, fomentan los procesos de concertación entre propietarios, empresarios y administración en proporción a los derechos que cada uno representa y, en definitiva, trata de garantizar un crecimiento urbano equilibrado dotacionalmente y sostenible en términos económicos, sociales y ambientales.

IV

La disciplina urbanística, que siempre ha sido entendida como el conjunto de medidas sancionadoras y de restablecimiento de la legalidad y de la realidad física que se tienen que adoptar ante las infracciones urbanísticas, se engloba en un único título, en contraposición con la ley precedente, donde aparecía dividida en dos.

La deficiente sistemática y terminología de la LOUS, que mezclaba continuamente conceptos como los de protección de la legalidad urbanística, restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada, obliga a rehacer todo el contenido de este título.

Se organiza en cinco grandes bloques: la inspección urbanística, las infracciones urbanísticas, las sanciones que corresponden a las infracciones urbanísticas, las licencias incompatibles con la ordenación urbanística y los procedimientos en materia de disciplina urbanística. Se deja claro que sólo hay dos procedimientos ante una infracción urbanística: el sancionador y el de restablecimiento; y que, por lo tanto, el restablecimiento tanto de la legalidad como de la realidad física alterada forman parte de un único procedimiento. En contraposición con el sistema poco claro de la ley precedente, se establece una sanción concreta para cada infracción.

La demanda de seguridad jurídica de la población y de los operadores urbanísticos obliga a regular de forma expresa muchas cuestiones que generan conflictividad en materia de disciplina urbanística. La nueva ley resuelve, entre otros, la inseguridad jurídica de la precedente sobre la relación existente entre los procedimientos sancionador y de restablecimiento, así como sobre la infracción urbanística por el uso del suelo de los terrenos sin título habilitante, uno de los grandes temas pendientes históricamente en el urbanismo de las Illes.

Los consejos insulares y las agencias y los consorcios supramunicipales pasan a asumir todas las competencias en suelo rústico protegido de las ANEI, ARIP y APT costeras, por su origen supramunicipal. Se posibilita que los consejos insulares y las agencias y los consorcios supramunicipales se puedan subrogar en la competencia municipal de ejecución subsidiaria y de imposición de multas coercitivas para las órdenes de demolición dictadas por los ayuntamientos.

Ante la evidente indisciplina urbanística que se viene produciendo históricamente en las Illes Balears, se hace necesario introducir numerosas medidas que aumenten la efectividad de la administración, siempre con pleno respeto a los derechos de defensa de los presuntos infractores. Se introduce la responsabilidad administrativa para las autoridades y los cargos

públicos que, con conocimiento de causa y teniendo la posibilidad de impedirlo, permiten la indisciplina.

Se regula por primera vez en la legislación urbanística balear el plazo máximo para la ejecución subsidiaria de las órdenes de demolición. Se simplifica la ejecución de las órdenes de demolición, de manera que quedan exentas de licencia urbanística previa. En su lugar, se propone un sencillo sistema similar a la presentación de los proyectos de ejecución: se presenta el proyecto de demolición y, si el ayuntamiento no resuelve en el plazo de un mes, ya se inicia el plazo para ejecutar la demolición.

V

La ley se estructura en 205 artículos, distribuidos en un título preliminar y ocho títulos, dieciséis disposiciones adicionales, quince disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El título preliminar, «Disposiciones generales», se divide en dos capítulos, dedicados, respectivamente, a los principios generales y las disposiciones específicas y a las competencias administrativas. Su contenido básico, de principios generales de la ley y de competencias administrativas, muy similares, en la mayoría de las legislaciones autonómicas, fue el título de la LOUS que consiguió el mayor apoyo unánime parlamentario, por lo que las alteraciones han sido mínimas. Se han precisado los criterios de interpretación de las determinaciones de los planes y se ha fijado un plazo máximo para los convenios de encomienda de gestión.

El título I, «Régimen urbanístico del suelo», se divide en tres capítulos, que regulan la clasificación del suelo, los conceptos generales (servicios urbanísticos básicos, actuaciones de transformación y aprovechamiento urbanístico) y los derechos y deberes de la propiedad, e incluye los relativos al suelo rústico, que no figuraban en la ley anterior.

Se cambia completamente su organización, se establecen los diferentes capítulos en función de cada uno de los tres tipos de suelo, y se introduce o innova en cada uno de ellos el correspondiente al suelo rústico, donde se vuelve a introducir el término de los núcleos rurales. Se elimina la vía de escape que propiciaba la LOUS para la clasificación urbana de suelos de neta gestación ilegal. Se elimina también la incorporación de suelos con esta clasificación sin que computen como crecimiento. En contraposición a lo que contiene la ley anterior sobre este tema, se hace una ordenación jerarquizada y sistemática de las diferentes actuaciones urbanísticas, tanto de transformación urbanística y aisladas, como edificatorias, de acuerdo con la legislación estatal, que se pueden llevar a cabo en los diferentes tipos de suelo, y se incide fundamentalmente en las que se desarrollen en suelo urbano, dado que el presente urbanístico de las Illes está en las actuaciones sobre la ciudad consolidada y no tanto en la producción y utilización de nuevos suelos. Se recupera el concepto de aprovechamiento urbanístico, con todas sus modalidades, de larga tradición en el mundo urbanístico y por lo tanto utilizado por todos, y se elimina el término más ambiguo y perifrástico utilizado en la ley anterior de «edificabilidad media ponderada», que figura en la ley estatal por razones competenciales. Se introduce en este caso una definición didáctica de los diferentes tipos que se utilizan, así como de los coeficientes de ponderación que intervienen en su determinación. Se incide en la temporalidad y la forma de cuantificar estos coeficientes de ponderación, así como en la garantía de actualizar los valores de mercado para su determinación mediante una sociedad de tasación reconocida.

El título II, «Planeamiento urbanístico», a causa del cambio de modelo de sus instrumentos más importantes (un plan general, dedicado exclusivamente a las determinaciones estructurales, y la creación de los planes de ordenación detallada, en los términos ya explicados), implica la práctica renovación de su contenido, aunque mantiene la estructura tradicional, que también tenía la ley anterior, de su organización en cinco capítulos: instrumentos; formación y aprobación; vigencia, modificación y revisión; efectos de la aprobación y normas de aplicación directa.

Se establece un plazo para la revisión de todos los planeamientos generales para su adaptación a los requisitos de la nueva ley y se obliga, asimismo, a que se presenten en un único expediente, para la aprobación inicial, los dos documentos, el plan general y el plan o los planes de ordenación detallada, como punto de partida en este nuevo modelo de planeamiento.

El título III, «Gestión y ejecución del planeamiento», parte de la estructura de la ley anterior, pero incluye ahora un nuevo capítulo sobre los convenios urbanísticos, que la LOUS regulaba en su título preliminar. Los otros cinco capítulos se dedican, respectivamente, a disposiciones generales, sistemas de actuación, reparcelación, sistema de expropiación y ocupación directa. Las novedades más importantes, que ya hemos reseñado, se refieren a las actuaciones sobre el medio urbano con la finalidad de facilitar su ejecución.

En el título IV, «Intervención en el mercado de suelo», no se introducen modificaciones. En cambio, son muchas las que se incorporan en el título V, «Ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación del suelo». Las más importantes consisten en la regulación del procedimiento de ejecución sustitutoria forzosa y concertada mediante el concurso para la adjudicación de programas de rehabilitación edificatoria, así como, y sobre todo, la adición de un capítulo sobre las actuaciones de reforma interior y renovación urbana, con artículos completamente nuevos que regulan con detalle estas actuaciones. Asimismo, se han trasladado a este capítulo dedicado a la edificación los artículos correspondientes a usos y obras provisionales, y a edificaciones inadecuadas y fuera de ordenación, cuya ubicación en el título de planeamiento de la ley anterior no parecía la más adecuada.

El título VI, «Expropiación forzosa por razón de urbanismo», se divide ahora en cuatro capítulos, mejora su estructura, destacando la consideración de la expropiación de actuaciones aisladas, y altera sustancialmente su contenido, excepto en el último capítulo, donde se introduce y regula la composición y las funciones de la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears, órgano que sustituye al Jurado Provincial de Expropiación.

El contenido del título VII, «La intervención preventiva en la edificación y el uso del suelo», se segrega del correspondiente de la LOUS, dedicado a la disciplina urbanística, por las razones sistemáticas explicadas anteriormente. En él se mantiene, en sustancia, la regulación de la ley precedente, con algunas modificaciones relevantes, como la posibilidad de una segunda prórroga para la finalización de las obras y la regulación de la licencia de ocupación o de primera utilización.

Finalmente, el título VIII, «La disciplina urbanística», se estructura en cinco capítulos: inspección urbanística, infracciones, sanciones, licencias u órdenes de ejecución incompatibles con la ordenación urbanística y los procedimientos en materia de disciplina urbanística. Hay que destacar la regulación detallada del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, la tipificación más precisa de las infracciones y la atribución de competencias para su imposición. Especial mención merece la tipificación como infracción de la inactividad de las autoridades y de los cargos públicos que no adopten medidas de reacción ante actuaciones ilegales y dejen prescribir las infracciones y las sanciones, o caducar los procedimientos correspondientes.

Las disposiciones adicionales se han duplicado respecto de las ya incluidas en la ley anterior, entre las que hay que destacar las relativas a la posible reconstrucción de edificaciones demolidas en terrenos rústicos afectados por la ejecución de una obra pública, y, sobre todo, la recuperación de ámbitos territoriales municipales que se habían sustraído al derecho de algunos ayuntamientos a decidir sobre su propio territorio, casos como el de la UIB y el Parc Bit en Palma.

Las disposiciones transitorias regulan la incidencia de la ley sobre los instrumentos de planeamiento existentes y en tramitación a su entrada en vigor, la aplicación de los preceptos sobre disciplina urbanística, el régimen de las construcciones, edificaciones e instalaciones sin título habilitante y el de los terrenos clasificados como urbanos, pero que estén fácticamente en la situación básica de suelo rural.

Finalmente, en la disposición derogatoria, además de las derogaciones provenientes de la acción de la misma ley, se han agregado otras con respecto a normas urbanísticas ya caducadas o que ya no tenían razón de ser, en una labor de limpieza normativa.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Principios generales y finalidades específicas

Artículo 1. *Objeto de la ley.*

La presente ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico general regulador de la actividad administrativa en materia de urbanismo en las Illes Balears, y definir el régimen jurídico-urbanístico de la propiedad del suelo de acuerdo con su función social.

Artículo 2. *Actividad urbanística.*

1. La actividad urbanística es una función pública que diseña el modelo territorial local y determina las facultades y los deberes del derecho de propiedad del suelo de acuerdo con su destino. Comprende la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, del subsuelo y del vuelo; la urbanización y la edificación teniendo en cuenta las consecuencias para el entorno; y la regulación del uso, la conservación y la rehabilitación de las obras, los edificios y las instalaciones.

La actividad urbanística se desarrolla en el marco y dentro de los límites que fijan las leyes y los instrumentos de ordenación territorial y en armonía con los objetivos de los programas y las políticas sectoriales.

El ejercicio de las competencias urbanísticas deberá garantizar, de acuerdo con el interés general, los objetivos de mejorar la calidad de vida de la ciudadanía y un desarrollo sostenible, dos objetivos estructurantes de las políticas públicas urbanísticas que implican la utilización racional, responsable y solidaria de los recursos naturales limitados, entre otros, el territorio, armonizando los requerimientos de la economía, la ocupación, el bienestar y la cohesión social, la igualdad de oportunidades y el trato de mujeres y hombres, los nuevos usos del tiempo, la salud, la seguridad de las personas, la cultura, la identidad y el patrimonio, y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y a la reducción de la contaminación.

La actividad de ordenación urbanística deberá ser siempre motivada, deberá expresar los intereses generales a los que sirve y se regirá por los principios rectores de la política social y económica que establecen los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución, el artículo 12 y el título II del Estatuto de Autonomía, y por los que definen esta ley en relación a cada ámbito específico de actuación y demás normativa aplicable.

En tanto que función pública, la ordenación urbanística no será susceptible de transacción.

2. La actividad urbanística comprenderá el ejercicio por parte de la administración competente de las potestades que se indican a continuación:

- a) La formulación y la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.
- b) La intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo.
- c) La determinación de la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.
- d) La ejecución, la dirección, la inspección y el control del planeamiento.
- e) La intervención en el mercado de suelo.
- f) El control del uso del suelo y de la edificación, la protección de la legalidad urbanística y la sanción de las infracciones.

Artículo 3. *Finalidades y atribuciones de la actividad urbanística.*

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, la ordenación, la ocupación, la transformación y el uso del suelo tendrán como finalidad común la utilización de este recurso de acuerdo con el interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los objetivos específicos que les atribuyan las leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deberán propiciar el uso racional de los recursos naturales y armonizar los requerimientos de la economía, la ocupación, la cohesión social, la igualdad de trato y de

oportunidades, la salud y la seguridad de las personas, y la protección del medio ambiente; asimismo, contribuirán en particular a:

a) Materializar un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio municipal, racionalizando las previsiones de la capacidad de población y priorizando la completación, la conservación, la reconversión y la reutilización o la mejora de los suelos ya transformados y degradados, así como la compactación urbana y la rehabilitación, en vez de nuevas transformaciones de suelo, la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano. En este sentido, se evitará la creación de nuevos núcleos de población y se preservarán del desarrollo urbanístico los espacios más valiosos y las zonas de riesgo.

b) Asumir y concretar los objetivos y principios establecidos en la Carta Europea de Ordenación del Territorio.

c) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

d) Proteger, de manera adecuada a su carácter, el medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o no idóneo para atender a las necesidades de transformación urbanística.

e) Llevar a cabo la prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

f) Trabajar para la prevención y la minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

g) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, teniendo en cuenta la capacidad de crecimiento insular limitada, la escasez de recursos hídricos y la limitación del suelo fértil.

h) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, sea cual sea su titularidad, al interés general que define la presente ley y, por derivación, a la planificación urbanística.

i) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo y los usos y las formas de aprovechamiento, de acuerdo con su función social y de utilidad pública.

j) Evitar la especulación del suelo y garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, una previsión de dotaciones y equipamientos urbanos adecuada y el acceso a una vivienda digna. El suelo vinculado a uso residencial estará al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, un domicilio libre de intrusiones contaminantes y en un entorno seguro, saludable y universalmente accesible. Asimismo, favorecerá la cohesión social, mediante la regulación del uso del suelo de forma que se fomente la convivencia equilibrada de grupos sociales, usos y actividades.

k) Reconocer y garantizar una distribución justa de beneficios y las cargas que deriven del planeamiento urbanístico entre los que intervengan en la actividad de transformación y edificación del suelo, en proporción a sus aportaciones.

l) Asegurar y hacer efectiva una participación adecuada de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los organismos públicos y, en su caso, de los particulares, en los términos que establecen la presente ley y la legislación estatal que sea aplicable.

m) Atender al principio de accesibilidad universal y fomentar la movilidad sostenible en general, mediante la reducción de necesidades de movilidad, favoreciendo la movilidad eléctrica y no motorizada, así como la implantación de sistemas de transporte público colectivo.

n) Tener en cuenta en el desarrollo de los núcleos poblacionales la perspectiva de género.

o) Valorar las funciones agrarias, ganaderas, forestales, territoriales, ecológicas y paisajísticas de las áreas rurales.

p) Considerar los efectos paisajísticos en toda actuación urbanística.

q) La protección patrimonial, con la reutilización de los inmuebles y espacios de los centros históricos y del patrimonio cultural como estrategia fundamental en la rehabilitación de estos elementos y el mantenimiento de la estructura urbana.

r) Promover la eficiencia energética en la elección de los emplazamientos y la ordenación, así como favorecer el autoconsumo energético y la implantación de energías renovables.

3. Los poderes públicos promoverán las condiciones a fin de que los derechos y deberes de la ciudadanía establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, que favorezcan o contengan, en su caso, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial para la ordenación territorial y urbanística estará al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

4. En relación con la competencia en materia de planeamiento, y dentro del marco de los instrumentos de ordenación territorial, la actividad urbanística incluirá las siguientes facultades:

a) La formulación y la aprobación de los planes y de los instrumentos de ordenación urbanística previstos en la presente ley.

b) El emplazamiento de centros de producción y de residencia que distribuya la población de la mejor manera posible.

c) La división del territorio municipal en áreas de suelo, atendiendo a una organización racional y de acuerdo con el interés general de la ocupación, según la clasificación determinada en la presente ley y la asignación de la correspondiente calificación.

d) El establecimiento de zonas de usos diferentes según la densidad de la población que las tenga que ocupar, determinando los parámetros urbanísticos correspondientes con criterios de ordenación generales uniformes para cada clase en toda la zona.

e) La formulación del trazado de las vías públicas y las infraestructuras de comunicación.

f) El establecimiento de espacios libres para parques y jardines públicos en la proporción adecuada a las necesidades colectivas.

g) El emplazamiento y la definición de las características de los centros y los servicios de interés público y social, los centros docentes y las infraestructuras de comunicación, en los términos que, en su caso, determine la legislación sectorial aplicable.

h) La calificación de terrenos para destinarlos a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

i) La determinación de las dimensiones y la configuración de las parcelas edificables, la limitación de las edificaciones y del uso del suelo, del subsuelo y del vuelo.

j) La definición o la orientación de la composición arquitectónica de las edificaciones y la regulación, en los casos en que sea necesario, de sus características estéticas y constructivas.

5. Con relación al ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo, la competencia urbanística incluirá las siguientes facultades:

a) Intervenir previamente los actos de parcelación de todo tipo de terrenos, con independencia de su clasificación.

b) Intervenir la construcción y el uso de las fincas.

c) Prohibir los usos que no se ajusten a la legislación o la ordenación urbanística.

d) Facilitar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas a las personas propietarias en los términos que se establecen en la presente ley.

6. La competencia urbanística en materia de ejecución, dirección, inspección y control del planeamiento comprenderá las siguientes facultades:

a) La dirección, la realización, la concesión y la fiscalización de la ejecución de las obras de urbanización.

b) La expropiación de terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras de urbanización.

7. La competencia en materia de intervención en el mercado de suelo incluirá las siguientes facultades:

a) Regular el mercado de terrenos, con subordinación a las finalidades que prevea el planeamiento.

b) Ceder los terrenos edificables y los derechos de superficie que se constituyan.

c) Constituir y gestionar los patrimonios públicos de suelo.

d) Ejercer los derechos de tanteo y retracto en los términos que se establezcan en la presente ley y en cualquier otra legislación aplicable.

8. Las facultades del control del uso del suelo y de la edificación, de la protección de la legalidad urbanística y de la sanción de las infracciones serán las que se prevén en la presente ley.

9. Todas las facultades mencionadas en los apartados anteriores tendrán un carácter meramente enunciativo. La competencia de la actividad urbanística integrará todas las facultades que sean necesarias para hacer efectivas sus finalidades y serán ejercidas de acuerdo con la presente ley y el resto de legislación que sea aplicable.

Artículo 4. *Dirección y control de la actividad urbanística.*

1. La dirección y el control de la gestión de la actividad urbanística corresponderá a la administración competente, que los llevará a cabo en las formas previstas en la presente ley y, en lo no previsto, en cualquiera de las formas previstas en la legislación reguladora del régimen jurídico de la administración actuante.

2. La administración podrá llevar a cabo la gestión y la ejecución de la actividad urbanística directamente o las podrá encomendar a entidades de naturaleza mixta o a la iniciativa privada.

Artículo 5. *Ejercicio del derecho de propiedad.*

1. En el marco de la legislación estatal aplicable, el ejercicio de las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se sujetará al principio de la función social de este derecho, dentro de los límites que imponen la legislación y el planeamiento urbanísticos y cumpliendo los deberes que fijan, de acuerdo con el interés general.

2. En ningún caso se podrán considerar adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas que contravengan la legislación, la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico.

Artículo 6. *Inexistencia del derecho de indemnización por la ordenación urbanística de terrenos.*

1. La ordenación urbanística del uso de los terrenos y de las construcciones, en tanto que implica simples limitaciones y deberes que definen el contenido urbanístico de la propiedad, no conferirá a los propietarios el derecho a exigir indemnización, excepto en los supuestos establecidos expresamente en la presente ley y la legislación estatal aplicable.

2. La simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no la integrará en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad o de los usos referidos se producirá únicamente con su realización efectiva y estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y a la remoción de las cargas propias del correspondiente régimen, en los términos previstos en la presente ley.

Artículo 7. *Integración de la ordenación y del planeamiento.*

Las administraciones públicas competentes en materias de ordenación urbanística ejercerán las potestades propias mediante la planificación previa. Salvo las excepciones que expresamente se establezcan en la presente ley, la ejecución de cualquier acto de transformación del territorio o del uso del suelo, sea de iniciativa pública o privada, estará legitimada por el instrumento de planeamiento que sea procedente para su ordenación.

Artículo 8. *Instrumentos de planeamiento y legislación sectorial.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística tendrán en cuenta las determinaciones que se establezcan en la legislación sectorial que fijen deberes concretos de regulación del sector correspondiente a estos instrumentos.

2. Corresponderá a los organismos que tienen la competencia sectorial respectiva velar por la adecuación de estos instrumentos a las determinaciones de la legislación sectorial

mediante la emisión, en su caso, de los informes preceptivos, y el resto de acciones y medios que establece la legislación aplicable.

Para cumplir con ello, estos organismos facilitarán a las administraciones titulares de las competencias de planificación urbanística la información que necesiten sobre la materia, cooperarán con ellas y les prestarán la asistencia activa que puedan pedir.

Artículo 9. *Sistema jerárquico.*

1. Los instrumentos de ordenación que desarrollen el planeamiento urbanístico conforman un sistema integrado y jerarquizado único. El alcance y el contenido de cada instrumento y sus relaciones para cumplir los fines específicos integrados en el sistema global son los previstos en la presente ley.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico serán coherentes con las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y de cualquier otra legislación o planificación sectorial en que incidan, y facilitarán su cumplimiento.

Artículo 10. *Interpretación de las determinaciones de los instrumentos.*

Las dudas en la interpretación producidas por imprecisiones o por contradicciones contenidas en los instrumentos de ordenación urbanísticos se resolverán atendiendo a los criterios de mayor protección ambiental, de protección integral del patrimonio cultural y de desarrollo sostenible, de menor edificabilidad y de mayor dotación para espacios públicos, de la perspectiva de género y aplicando en todo caso el principio general de interpretación integrada de las normas. En caso de que se dé un conflicto irreductible entre la documentación imperativa del planeamiento que no pueda ser resuelto atendiendo a los criterios generales determinados por el ordenamiento jurídico, prevalecerá lo que establezca la documentación escrita, a no ser que el conflicto se refiera a cuantificación de superficies de suelo, supuesto en el que habrá que atenerse a la documentación gráfica. En todo caso, en el suelo clasificado como rústico prevalecerá la norma o la medida que confiera mayor protección, con independencia del rango normativo y del grado de especialidad.

Artículo 11. *Nulidad de las reservas de dispensación.*

Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación contenidas en los instrumentos de planeamiento urbanísticos y en las ordenanzas, así como las que concedan las administraciones públicas al margen de estos instrumentos, planes y ordenanzas.

Artículo 12. *Participación ciudadana y acceso a la información.*

1. Las administraciones competentes fomentarán y, en cualquier caso, asegurarán la participación de la ciudadanía y de las entidades constituidas para defender sus intereses en la gestión y el desarrollo de la actividad de ordenación urbanística, velarán por los derechos de información e iniciativa, y promoverán actuaciones que garanticen o amplíen estos derechos.

2. De la misma manera, los ciudadanos tendrán derecho a participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, y de ejecución en los periodos de información pública. Durante estos periodos, todos los ciudadanos tendrán derecho a:

a) Consultar la documentación, escrita y gráfica, tanto en papel como de forma telemática, que integra el instrumento o el expediente y obtener una copia. A estos efectos, las administraciones competentes estarán obligadas a garantizar, desde el principio del periodo de información pública, la posibilidad de consultar la documentación y de obtener copias.

La documentación expuesta al público constará de un resumen que incluya, como mínimo, una explicación detallada de las modificaciones que plantea y, en su caso, los ámbitos y el alcance de la suspensión que comporte.

b) Presentar alegaciones, sugerencias, informes o documentos que consideren oportunos en relación con el instrumento o el expediente sometido a información pública.

Asimismo, en los procedimientos de tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico todas las personas tendrán derecho a consultar los instrumentos que hayan sido objeto de aprobación provisional y a obtener copias.

3. En el resto de procedimientos en materia urbanística, las personas interesadas tendrán derecho a conocer el estado de tramitación del expediente y a obtener copias de los documentos que lo integran, de acuerdo con lo que establece la legislación en materia de procedimiento administrativo. Asimismo, la ciudadanía tendrá derecho a acceder a los archivos, a los registros y a los expedientes administrativos correspondientes a procedimientos de ordenación territorial y urbanística finalizados en los términos y las condiciones que disponga la legislación en materia de procedimiento administrativo.

4. El contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de los instrumentos de gestión urbanística, incluidos los convenios, estarán sometidos al principio de publicidad. Las administraciones públicas competentes tendrán a disposición de los ciudadanos copias completas de estos instrumentos y de los convenios que estén vigentes en el respectivo ámbito territorial, y publicarán el contenido actualizado en los términos previstos en la presente ley.

A tal efecto, los ayuntamientos tendrán los siguientes deberes:

a) Tener un ejemplar completo y debidamente diligenciado de cada uno de los instrumentos de planeamiento territorial, urbanístico o de gestión urbanística vigentes, incluidas las resoluciones administrativas o judiciales que afecten a su eficacia, a disposición del público durante el horario de oficina.

b) Facilitar copias de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos vigentes a quien las solicite.

c) Adoptar las medidas organizativas necesarias para garantizar que se atiendan las solicitudes de información que formule cualquier persona, por escrito o verbalmente, sobre las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos vigentes.

d) Adoptar las medidas necesarias para consultar de manera actualizada los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos por medios telemáticos.

5. Todas las personas tendrán derecho a obtener de los organismos de la administración competente los datos certificados que les permitan asumir las obligaciones y el ejercicio de las actividades urbanísticas.

6. Los organismos públicos, las personas concesionarias de servicios públicos y las particulares facilitarán la documentación y la información necesarias para redactar los instrumentos de ordenación urbanísticos.

7. En materia de planeamiento y de gestión urbanísticos, los poderes públicos respetarán la iniciativa privada, la promoverán en la medida más amplia posible y la sustituirán en los casos de insuficiencia o de incumplimiento, sin perjuicio de los supuestos de actuación pública directa.

8. La gestión urbanística se podrá encargar tanto a la iniciativa privada como a organismos de carácter público y a entidades, sociedades o empresas mixtas, en los términos previstos en la presente ley.

Artículo 13. *Iniciativa privada de la actividad urbanística.*

1. Las administraciones con competencia en materia de ordenación urbanística tendrán el deber de facilitar y promover la iniciativa privada, en el ámbito de las respectivas competencias y en las formas y con el alcance previsto en la presente ley. Con esta finalidad se podrán suscribir convenios urbanísticos con particulares con el fin de establecer los términos de colaboración para llevar a cabo la actividad urbanística de la manera mejor y más eficaz.

2. Las personas particulares, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho sobre el suelo o bienes inmuebles, intervendrán en la actividad urbanística en la forma y en los términos de la legislación general aplicable y de la presente ley.

Artículo 14. *Acción pública.*

1. De acuerdo con la legislación aplicable, la acción para exigir ante los órganos administrativos y los tribunales de la jurisdicción contenciosa el cumplimiento de lo dispuesto

en la presente ley y en los instrumentos de ordenación urbanística que se regulan será pública, mediante los recursos o las acciones que procedan.

Si el ejercicio de la acción viniera motivado por la ejecución de obras que se consideren ilegales, se podrá ejercer mientras dure la ejecución y, posteriormente, hasta el vencimiento de los plazos de prescripción que determina la presente ley, sin perjuicio de los supuestos de no prescripción.

2. Si como consecuencia del ejercicio de la acción pública se incoa un expediente sancionador, la administración competente tendrá por personada en el procedimiento a la persona que la haya ejercido y le comunicará el acuerdo de incoación y la resolución que ponga fin al procedimiento.

3. A los efectos de la acción pública, y con excepción de los expedientes sancionadores y disciplinarios, se considerará persona interesada en un procedimiento, además de quien lo promueva o quien tenga derechos que puedan resultar afectados por la resolución que se adopte, quien se persone.

CAPÍTULO II

Competencias administrativas

Artículo 15. *Ejercicio de las competencias en materia urbanística.*

1. El ejercicio de las competencias urbanísticas definidas en la presente ley corresponderá a las islas y a los municipios, sin perjuicio de las competencias que se puedan atribuir en esta materia a otros entes locales o a las entidades urbanísticas especiales que se constituyan.

2. Los consejos insulares, como órganos de gobierno y administración de la isla, ejercerán las competencias en materia urbanística que les asigna la presente ley, y dispondrán de potestad reglamentaria normativa para desarrollarla y ejecutarla, en los términos que fije la legislación.

3. Los ayuntamientos y los otros organismos locales previstos en la legislación autonómica de régimen local, con sujeción a los principios de autonomía para la gestión de los intereses respectivos, de proporcionalidad y de subsidiariedad en el marco de los instrumentos de ordenación territorial, ejercerán las competencias urbanísticas propias en los términos que determinen la legislación de régimen local y la presente ley. La competencia urbanística de los ayuntamientos comprenderá todas las facultades de naturaleza local no atribuidas por ley expresamente a otros organismos.

4. Corresponderá al Gobierno de las Illes Balears la potestad reglamentaria normativa para desarrollar las materias que, en atención al carácter suprainular inherente, así se especifica de manera expresa en los preceptos de la presente ley, sin perjuicio de la coordinación de la actividad de los consejos insulares en los términos que establece el Estatuto de Autonomía.

5. De acuerdo con la normativa específica, se podrán crear entidades urbanísticas especiales dependientes de las administraciones de base territorial mencionadas en los apartados anteriores, que podrán asumir competencias en materia de planificación y gestión, en los casos en que actúan como administración, así como también en materia de intervención en la edificación y el uso del suelo, disciplina urbanística y otros fines análogos. Las delegaciones de competencias municipales se podrán realizar directamente en las entidades urbanísticas especiales, o también en las administraciones matriz de base territorial, que podrán desconcentrar o descentralizar su ejercicio en las entidades urbanísticas especiales dependientes.

También tendrán esta consideración los consorcios urbanísticos, y corresponderá a cada administración decidir si participa con otras administraciones públicas, de acuerdo con la legislación propia de organización, procedimiento y régimen jurídico.

Las delegaciones de competencias y encomiendas de gestión se formalizarán conforme a lo que establece la legislación administrativa general. Cuando se tengan que formalizar por convenio, la duración de este no podrá exceder de los veinte años.

Artículo 16. *Régimen de las relaciones interadministrativas.*

1. Las relaciones interadministrativas entre los municipios y las administraciones insulares y autonómica en el ejercicio de las competencias urbanísticas respectivas se ajustan a lo que dispone la normativa de régimen local, la normativa de los consejos insulares, la de régimen jurídico de la Administración de la comunidad autónoma, la normativa de procedimiento administrativo común y, en su caso, la normativa reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

2. Cuando lo prevean las normas de organización de cada consejo insular, pueden participar las personas representantes de la Administración General del Estado y del Gobierno de las Illes Balears, designadas por estos, en los órganos colegiados en los que se atribuya competencia para aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Artículo 17. *Principios de cooperación y colaboración, y subrogación por incumplimiento de la competencia urbanística municipal.*

1. Las administraciones con competencias urbanísticas, en virtud de los principios de colaboración y coordinación, y de la potestad de organización que les corresponde, podrán, en este ámbito, constituir gerencias, consorcios y mancomunidades, y utilizar cualquier otra fórmula de gestión directa o indirecta admitida legalmente.

2. Los consejos insulares fomentarán la acción urbanística de los municipios y, en caso de que estos no puedan ejercer plenamente las competencias que les correspondan por su dimensión o por falta de recursos, les prestarán asistencia técnica y jurídica suficiente.

3. Los consejos insulares, en los supuestos de inactividad o de incumplimiento manifiesto, se subrogarán en el ejercicio de la competencia urbanística municipal correspondiente, en los términos previstos en la presente ley.

TÍTULO I

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo 18. *Clases de suelo.*

El plan general, de acuerdo con los criterios que determinan los artículos 19 a 21 de la presente ley, clasificará la totalidad del territorio del término municipal en todas o alguna de las clasificaciones de suelo siguientes: urbano, urbanizable y rústico.

Artículo 19. *El suelo urbano.*

1. Constituyen el suelo urbano:

a) Los terrenos que el planeamiento urbanístico general incluya de manera expresa en esta clase de suelo porque hayan sido legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano y dispongan de todos los servicios urbanísticos básicos.

b) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento urbanístico, alcancen el grado de urbanización que este determina.

2. La clasificación como urbanos de los terrenos se mantendrá al margen de que sean objeto de actuaciones urbanísticas, excepto cuando estas actuaciones impliquen la transformación de espacios degradados o urbanizados para su retorno al estado natural. Estas actuaciones se regularán en el plan general justificando la procedencia de la desclasificación de los suelos correspondientes.

Artículo 20. *El suelo urbanizable.*

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento urbanístico general municipal, de acuerdo con las determinaciones y los límites del plan territorial insular

correspondiente, clasifique así porque los considera adecuados para garantizar el crecimiento y las necesidades de la población y de la actividad económica.

2. El planeamiento urbanístico general municipal no puede delimitar nuevos sectores de suelo urbanizable de tipo residencial, turístico o mixto cuando se dé una de las siguientes circunstancias:

a) Las necesidades reales del núcleo pueden ser resueltas mediante actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, que siempre serán prioritarias ante los nuevos crecimientos. A este efecto, se entiende que se da esta circunstancia cuando:

– El núcleo urbano dispone de más de un 15 % de suelo vacante. Se entiende por suelo vacante las parcelas de suelo urbano de uso no dotacional que, siendo aptos para la edificación, no están edificadas. Para hacer este cómputo, se excluirán las parcelas de superficie igual o inferior a 500 m² y las parcelas calificadas como de protección oficial de promoción pública.

– El núcleo dispone de superficie equivalente al nuevo crecimiento pretendido en suelo de desarrollo urbano sometido a actuaciones de transformación urbanística. Se entiende que el núcleo dispone de suelo equivalente cuando el total de superficie de ámbitos de transformación urbanística delimitados en suelo urbano y urbanizable no ejecutados y con plazos vencidos es igual o superior a las necesidades de crecimiento, indistintamente del uso global de cada ámbito.

Excepcionalmente, se puede justificar la incompatibilidad del uso que se implantará en el suelo de desarrollo urbano existente en los siguientes casos:

1.º Cuando el uso predominante que se implanta es residencial y el suelo equivalente se corresponde con un suelo de uso industrial discontinuo con el suelo urbano del núcleo.

2.º Cuando el uso predominante que se implanta, por cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente, es incompatible con los suelos urbanos existentes y los usos colindantes.

3.º Cuando el uso que se implanta es residencial destinado íntegramente a viviendas protegidas de promoción pública o privada.

b) Se ubiquen dentro de la delimitación de las zonas de flujo preferente o del resto de zonas inundables que resulte de los estudios hidrológicos o hidráulicos aprobados o validados por la Administración hidráulica, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 17 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, o, mientras estos estudios no produzcan efectos, dentro de las áreas de prevención de riesgo de inundación delimitadas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Excepcionalmente, en una zona inundable que no constituya una zona de flujo preferente, se admitirá la ubicación de terrenos destinados a servicios, equipamientos o infraestructuras del sector urbanizable siempre que no tengan la consideración de sensibles o esenciales según el apartado 1.b) del artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y con las condiciones que se establecen en el mencionado artículo 14 bis.

3. En el caso de municipios con más del 90 % de suelo rústico protegido, de las categorías definidas en la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, los nuevos sectores urbanizables de tipo no residencial, turístico o mixto, pueden clasificarse de forma no continua con el suelo urbano existente y pueden delimitarse en terrenos de suelo rústico protegido con categoría de área rural de interés paisajístico que no tengan la calificación de ARIP boscosa, si se dan las siguientes circunstancias:

– Que no se disponga de suelo rústico con la categoría de área de transición alrededor del núcleo urbano junto al que se pretenda delimitar el nuevo sector urbanizable.

– Que el suelo urbano del núcleo no sea área de asentamiento en paisaje de interés.

4. Los nuevos sectores urbanizables de tipo no residencial, turístico o mixto podrán situarse en una zona inundable que no constituya una zona de flujo preferente si se destinan a infraestructuras hidráulicas o a otras infraestructuras o equipamientos promovidos,

financiados o desarrollados por administraciones públicas que no tengan la consideración de sensibles o esenciales de acuerdo con el apartado 1.b) del artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y con las condiciones que se establecen en el mencionado artículo 14 bis.

Artículo 21. *El suelo rústico.*

Constituyen el suelo rústico los terrenos que el planeamiento urbanístico general preserve de los procesos de desarrollo o transformación urbanística, mediante su ordenación y la protección de los elementos de identidad que les caractericen en función de sus valores agrícolas, forestales, pecuarios, cinegéticos, naturales, paisajísticos o culturales, y su aportación a la defensa de la fauna, la flora y el mantenimiento del equilibrio territorial y ecológico.

También constituyen suelo rústico los terrenos no clasificados expresamente como urbanos o urbanizables por el planeamiento urbanístico general.

Según la intensidad de la protección, el planeamiento diferenciará en esta clase de suelo las calificaciones básicas de suelo rústico protegido y suelo rústico común.

CAPÍTULO II

Conceptos generales

Artículo 22. *Servicios urbanísticos básicos.*

1. Los servicios urbanísticos básicos estarán constituidos por las siguientes redes de infraestructura:

- a) Viaria, pavimentada debidamente con, en su caso, aceras encintadas y que tenga un grado de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica.
- b) Abastecimiento de agua.
- c) Suministro de energía eléctrica.
- d) Alumbrado público.
- e) Saneamiento de aguas residuales.

2. Los servicios urbanísticos básicos tendrán las características adecuadas para el uso del suelo previsto en el planeamiento urbanístico que lo clasifica.

Artículo 23. *Actuaciones urbanísticas.*

El planeamiento podrá distinguir las actuaciones urbanísticas siguientes:

1. Actuaciones edificatorias. Son las que afectan a una única parcela, localizada en suelo urbano o rústico, con alguna de las siguientes finalidades:

a) La edificación, que podrá incluir simultáneamente y, en su caso, la compleción de algún servicio urbanístico en los términos que establece el artículo 29.2 de la presente ley.

b) La rehabilitación edificatoria, que puede tener por objeto:

i. La recuperación de las condiciones de seguridad estructural y del resto de condiciones de habitabilidad.

ii. La optimización de su eficiencia energética.

iii. La satisfacción de la accesibilidad universal.

iv. La adaptación a las condiciones del entorno y del medio urbano o rural en que se integra.

c) La sustitución de la edificación preexistente por obra nueva conforme al planeamiento en vigor en este momento, siempre que este mantenga el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento anterior.

2. Actuaciones de transformación urbanística. Son las que afectan a un conjunto de parcelas, localizadas en suelo urbano o urbanizable, cuya finalidad es transformar el espacio urbanístico preexistente, conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento. Se distinguen las siguientes situaciones:

a) Actuación de nueva urbanización: es aquella que habilita para la completa transformación de su situación originaria rural a la final de suelo urbanizado. El ámbito espacial de este tipo de actuación será el de un sector de suelo urbanizable delimitado en el plan general.

b) Actuación de renovación urbana: es aquella que habilita para la transformación completa de la situación del tejido urbano originario y la renovación integral de su urbanización, entendiéndose como tal la que implica la reurbanización general de su ámbito de suelo con demolición prácticamente total de las edificaciones preexistentes y completo rediseño y reimplantación de sus servicios urbanísticos. El ámbito espacial de este tipo de actuación es el de una unidad de actuación localizada en suelo urbano delimitada en el plan de ordenación detallada correspondiente.

c) Actuación de dotación: es aquella que habilita para la obtención en el suelo urbano de parcelas dotacionales en proporción a los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento atribuya a determinadas parcelas concretas en los términos establecidos en el siguiente párrafo de este apartado y siempre que no precise de la reforma integral de la urbanización. El ámbito espacial de este tipo de actuación se delimitará como una unidad de actuación, continua o discontinua, en el suelo urbano y que se identificará mediante el procedimiento de reparcelación voluntaria y de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 78.4 y 90, respectivamente, de la presente ley, en el momento de la ejecución del planeamiento.

Las parcelas que conformen estas actuaciones de dotación serán de dos tipos: por una parte, parcelas lucrativas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento urbanístico producido por un aumento de la edificabilidad, de la densidad de viviendas y/o un cambio de uso global, respecto a lo establecido en el planeamiento anterior; y por otra, parcelas destinadas a dotaciones públicas, dimensionadas en proporción al citado incremento del aprovechamiento atribuido a las parcelas lucrativas.

d) Actuación de reforma interior: es aquella que habilita para la modificación, renovación y reurbanización de un ámbito concreto del suelo urbano y que puede contener a su vez otros tipos de actuaciones urbanísticas, excepto las de nueva urbanización, en los términos establecidos en los artículos 130 y 131 de la presente ley. El ámbito espacial de este tipo de actuación requerirá su delimitación geométrica en el suelo urbano del plan general y su ordenación detallada se establecerá mediante la formulación de un plan especial de reforma interior.

Cuando el ámbito espacial de la reforma interior abarque, además del objetivo de resolver la obsolescencia funcional existente, la intervención en zonas de vulnerabilidad social generalizada, se denominará «actuación de regeneración urbana».

3. Actuaciones aisladas: tendrán esta consideración las actuaciones de ejecución del planeamiento que tengan una finalidad diferente de las mencionadas en los apartados anteriores, y en particular:

a) Las de ejecución directa de sistemas generales o alguno de sus elementos en cualquier clase de suelo.

b) Las dirigidas a la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas en suelo urbano que no tengan la consideración de actuaciones de dotación por no existir un incremento del aprovechamiento urbanístico.

La identificación del ámbito de estas actuaciones se establecerá en el planeamiento correspondiente.

Artículo 24. *Definición y determinación del aprovechamiento urbanístico objetivo, público, medio y subjetivo de una actuación.*

1. El aprovechamiento urbanístico, medido en unidades de aprovechamiento (ua), será el parámetro que:

a) Represente el contenido jurídico-urbanístico atribuido por el planeamiento a un suelo concreto.

b) Determine el contenido económico del derecho de propiedad.

2. El aprovechamiento urbanístico objetivo de una parcela o de un ámbito espacial de ordenación concreto se determinará mediante la suma de los productos de las edificabilidades (m^2 de techo) correspondientes a cada uno de los usos detallados de los que sean susceptibles, multiplicada por los coeficientes de ponderación (ua/m^2 de techo) respectivos, calculados conforme a lo que establece el apartado 6 de este artículo.

3. El aprovechamiento urbanístico público será el derivado del deber de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento. Se determinará aplicando el porcentaje establecido por la presente ley al aprovechamiento objetivo de una parcela concreta, o del medio para el caso de una actuación de nueva urbanización o de renovación urbana.

4. El aprovechamiento urbanístico subjetivo será el que corresponda a las personas propietarias integradas en la actuación urbanística, y se determinará como el resultante de descontar del aprovechamiento objetivo o medio el aprovechamiento público que corresponda a la administración.

A los efectos del desarrollo de las actuaciones de regeneración urbana establecidas en el artículo 131 de la presente ley, se entiende como aprovechamiento urbanístico neto el resultante de descontar del aprovechamiento urbanístico total el equivalente al coste de las cargas y los deberes que, en su caso, comporta la nueva ordenación establecida por el plan especial, y se justificará en la formulación de la memoria de viabilidad económica preceptiva.

5. Para cada ámbito de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo urbanizable y de las actuaciones de renovación urbana en el suelo urbano, se determinará el aprovechamiento medio (ua/m^2 de suelo), que será el cociente de dividir el aprovechamiento objetivo de este ámbito calculado en los términos establecidos en el número 2, por la superficie total de la actuación urbanística (m^2 de suelo), descontadas, en su caso, las superficies correspondientes a los suelos dotacionales públicos preexistentes que mantengan esta calificación por el nuevo planeamiento.

6. Los coeficientes de ponderación relativa entre usos (ua/m^2 de techo) se determinarán por referencia al uso característico, que será el que disponga de mayor edificabilidad atribuida en la actuación urbanística y al que se le asigne el valor de la unidad ($1 ua/m^2$ de techo). A los restantes usos detallados previstos en la actuación, se les asignarán valores de comparación con la unidad, determinados en proporción a los diferentes valores de repercusión de suelo ($€/m^2$ de techo) correspondientes a cada uno de esos usos, de acuerdo con los resultados de un riguroso estudio de mercado acreditado por un perito tasador experto y de reconocida competencia o por una sociedad de tasación homologada oficialmente.

Sección 1.^a Suelo urbano

Artículo 25. *Concepto de solar.*

1. Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación, según la calificación urbanística, y cumplan los siguientes requisitos:

a) Linden con espacio público.

b) Dispongan efectivamente, a pie de la alineación de la fachada de la parcela colindante con espacio público, de los servicios urbanísticos fijados por el planeamiento urbanístico y, como mínimo, de los básicos señalados en el artículo 22 de la presente ley. Cuando la parcela linde con más de un espacio público, el requisito de los servicios de suministro y evacuación sólo será exigible en uno de ellos. El simple hecho de que el terreno linde con carreteras y vías de conexión interlocal o con vías que delimiten el suelo urbano no implicará que el terreno tenga la condición de solar.

c) Tengan señaladas las alineaciones y las rasantes, en el caso de que el planeamiento urbanístico las defina.

d) No hayan sido incluidos en un ámbito sujeto a actuaciones urbanísticas pendientes de desarrollo.

e) Se hayan cedido, en su caso, los terrenos exigidos por el planeamiento para destinarlos a espacios públicos con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

2. Tener la condición de solar será requisito imprescindible para que se pueda otorgar la licencia de edificación. No obstante, excepcional y motivadamente, se podrán autorizar la edificación y la urbanización simultáneas en los términos que se establezcan reglamentariamente o, en su defecto, en el plan general o en los planes de ordenación detallada, en los supuestos contenidos en las letras a), b) y d) del artículo 23.2 de la presente ley.

Sección 2.^a Suelo rústico

Artículo 26. Núcleos rurales.

1. Dentro de la clasificación de suelo rústico, se establecen como una categoría especial los núcleos rurales, entendidos como los asentamientos de edificaciones agrupadas de carácter predominantemente residencial.

La delimitación de los núcleos rurales, cuando no esté establecida por los instrumentos de ordenación territorial, se realizará a partir del trazado de una línea perimetral que rodee las edificaciones que conformen el asentamiento en coherencia con su parcelación, sin que en ningún caso se permita un crecimiento periférico futuro.

El planeamiento general reconocerá, delimitará y ordenará estos núcleos de acuerdo con la siguiente clasificación:

a) Núcleos rurales tradicionales: son aquellos asentamientos que, en función de sus características morfológicas, la tipología de las edificaciones y otras circunstancias que acrediten la vinculación del asentamiento a las actividades tradicionales desarrolladas en el medio físico donde se ubique, están implantados con anterioridad a la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

Para acreditar la existencia del núcleo antes de esta fecha se podrán utilizar todas las referencias documentales, gráficas, fotográficas, legales o literarias de que se disponga.

Su ordenación detallada se establecerá mediante un plan especial, si no lo ha hecho otro instrumento de planeamiento. Esta ordenación, que determinará las condiciones de la edificación y de las infraestructuras de servicios, se dirigirá hacia la compleción del asentamiento.

Las condiciones de la edificación no podrán superar la edificabilidad media de las edificaciones existentes ni un número de plantas superior a planta baja y un piso.

b) Núcleos rurales ordinarios: son aquellos asentamientos reconocidos y delimitados en los instrumentos de ordenación territorial o, en su defecto, en los de planeamiento urbanístico general, anteriores a la entrada en vigor de la presente ley, que se rigen por lo que establecen estos instrumentos o, en su caso, el planeamiento especial de desarrollo.

En todo caso, las infraestructuras de servicios tendrán entre sus objetivos la preservación de las condiciones medioambientales, y los parámetros urbanísticos de la edificación no podrán superar la edificabilidad media ni la altura media de las edificaciones existentes ni un número de plantas superior a planta baja y piso.

Las revisiones o modificaciones de los planes no podrán atribuir en ningún caso a estos núcleos la clasificación de suelo urbano.

2. (Suprimido).

CAPÍTULO III

Derechos y deberes de la propiedad

Artículo 27. Facultades del derecho de propiedad.

1. Las facultades del derecho de propiedad del suelo se ejercerán dentro de los límites y cumpliendo los deberes establecidos en la presente ley o, en virtud de esta, en el planeamiento urbanístico, de acuerdo con la clasificación urbanística de las parcelas.

2. En todo caso, el derecho de propiedad comprenderá el deber de dedicar los inmuebles a usos que no sean incompatibles con la ordenación urbanística, conservarlos en

las condiciones exigidas y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y decoro legalmente exigibles, así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde llegue el deber legal de conservación.

Sección 1.^a Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano

Artículo 28. *Derecho de edificación de las personas propietarias de suelo urbano.*

1. Las personas propietarias de terrenos en suelo urbano tendrán el derecho a edificar, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico y mediante el otorgamiento de la licencia de edificación correspondiente, si se hubiera alcanzado la condición de solar de conformidad con el artículo 25 anterior, salvo que los terrenos estén sometidos al régimen de las actuaciones de dotación.

Asimismo, tendrán el derecho de promover, cuando los terrenos estén sometidos al régimen de las actuaciones de transformación urbanística, la tramitación de los instrumentos de planeamiento, la gestión y la ejecución necesarias para poder hacer efectivo el derecho a edificar, de conformidad con lo establecido por la presente ley.

2. Si para la edificación de suelo urbano fuera necesario hacer la reparcelación del suelo, en ámbitos de gestión continuos o discontinuos, esta será aprobada, previamente a la obtención de la licencia de edificación, por un acuerdo que sea firme en vía administrativa.

3. Las condiciones de edificación que establezcan las licencias municipales se podrán hacer constar, de acuerdo con la legislación hipotecaria, en el Registro de la Propiedad. Si se transmiten fincas en curso de edificación, las personas compradoras asumirán el cumplimiento de estas condiciones; de la misma manera, en las escrituras de obra nueva en construcción, las personas propietarias explicitarán la asunción de estas condiciones o bien acreditarán que las han cumplido al declarar la obra concluida.

Artículo 29. *Deberes de las personas propietarias de suelo urbano.*

1. Las personas propietarias de suelo urbano acabarán o completarán a su cargo la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar y edificarán los solares resultantes en los plazos y de acuerdo con las determinaciones que haya fijado el planeamiento urbanístico.

2. La compleción de la urbanización a que se refiere el apartado anterior no requerirá actuaciones de transformación urbanística cuando sean suficientes, para alcanzar la condición de solar, las obras de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

En estos casos, las personas propietarias estarán también obligadas a ceder, en su caso y de forma previa a la edificación, los terrenos destinados a viales. El ayuntamiento podrá ordenar la cesión de los terrenos y la urbanización de las aceras y la vía pública que correspondan a la persona propietaria en cualquier momento, así como su ejecución, mediante la formulación de un proyecto de obras ordinarias.

3. Sin perjuicio del régimen establecido en los artículos 130 y 131 de la presente ley para las actuaciones de reforma interior y de regeneración urbana, cuando la compleción, la renovación o la reforma de la urbanización en suelo urbano requiera actuaciones de transformación urbanística, definidas en el artículo 23.2.b) y c) anterior, se cumplirán los deberes siguientes:

a) Repartir equitativamente los beneficios y las cargas derivadas del uso y de la edificabilidad atribuidas por el planeamiento urbanístico.

b) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, el suelo reservado para los sistemas urbanísticos locales incluido en el ámbito correspondiente a las actuaciones señaladas en el primer párrafo de este punto 3, continuo o discontinuo, en el que sean comprendidos los terrenos.

En concreto, los suelos dotacionales de cesión correspondientes a las actuaciones señaladas se cuantificarán en función de los resultados de la memoria de viabilidad económica de la actuación y, en su caso, del informe de sostenibilidad económica, así como de un análisis riguroso de compatibilidad del suelo urbano preexistente. Por ello, se adoptará como ámbito de referencia espacial el determinado por usos y tipologías homogéneas que

permitan conformar zonas de aplicación de unas ordenanzas concretas en que se integren los suelos objeto de la actuación.

Finalmente, de manera justificada se adoptará la superficie dotacional correspondiente, que dispondrá, como mínimo, de la ratio dotacional existente en esta zona y, como máximo, del estándar establecido para los sectores de suelo urbanizable en el artículo 43.4 de la presente ley. No obstante, en aquellos ámbitos espaciales de suelo urbano en los que la ratio dotacional existente supere el 40 % de la media resultante para todo el suelo urbano, así como también el 40 % de los estándares establecidos para el suelo urbanizable, el planeamiento general o parcial podrá establecer la no exigencia de la cesión de suelo dotacional derivada del incremento de aprovechamiento atribuido a la actuación.

c) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el plan general haya incluido en el ámbito correspondiente a las actuaciones señaladas en el primer párrafo de este punto 3, continuo o discontinuo, al que pertenecen los terrenos, o los adscriba en el caso de las actuaciones de renovación urbana.

d) Ceder el suelo lucrativo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % del aprovechamiento urbanístico que comporten las diferentes actuaciones señaladas en el primer párrafo de este punto 3.

En todo caso, en las actuaciones de dotación, las personas propietarias de las parcelas edificables sometidas a este régimen cederán este porcentaje sólo sobre el incremento del aprovechamiento establecido por el nuevo plan con respecto al atribuido por el planeamiento anterior.

No obstante lo anterior y justificado sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, el planeamiento urbanístico podrá reducir hasta el 5 % este porcentaje cuando sean actuaciones de transformación urbanística vinculadas a actuaciones de rehabilitación o de renovación urbana con un exceso de cargas con respecto a la media de actuaciones de transformación del municipio, o cuando el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas.

Asimismo, el planeamiento urbanístico podrá incrementar de manera justificada el porcentaje previsto anteriormente hasta el 20 % en aquellos casos en que el valor de las parcelas resultantes sea considerablemente superior al de las otras en la misma categoría de suelo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, sin perjuicio del derecho a resarcir los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, de suministro de energía eléctrica, de distribución del gas, en su caso, y de la infraestructura de la conexión a las redes de telecomunicaciones, a cargo de las empresas suministradoras en la parte que, según la reglamentación específica de estos servicios, no tenga que ser a cargo de las personas usuarias.

Cuando se trate de actuaciones de renovación urbana, costeará también las obras de ampliación y refuerzo de los sistemas generales exteriores que, en su caso, fueran necesarias, en los términos fijados en el artículo 30.2.c) de la presente ley.

f) Edificar los solares en los plazos que establezca el planeamiento urbanístico.

g) Ejecutar, en los plazos que establezca el planeamiento urbanístico, la construcción de la vivienda protegida que les corresponda. En caso de que no se hayan determinado estos plazos en el planeamiento, serán de dos años como máximo para iniciar las obras y de cuatro años y medio como máximo para finalizarlas.

h) Conservar las obras de urbanización, a través de la correspondiente entidad de conservación, en los supuestos en que se haya asumido voluntariamente esta obligación, o cuando la imponga justificadamente el planeamiento general.

i) Garantizar el realojo de las personas ocupantes legales que sea necesario desalojar de inmuebles situados dentro del área de actuación y que constituyan su residencia habitual, así como su retorno cuando tengan derecho a ello, en los términos establecidos en la legislación estatal.

4. Excepto cuando se pueda cumplir con suelo destinado a vivienda protegida en virtud de la reserva obligatoria correspondiente, el cumplimiento del deber de cesión regulado en la letra d) del apartado 3 anterior podrá efectuarse mediante las formas alternativas que reglamentariamente establezca el consejo insular correspondiente y, en todo caso, mediante su compensación en metálico de valor equivalente y determinada en aplicación de la

legislación estatal de suelo, compensación que se destinará a obtener los suelos con destino a vivienda protegida, o a costear la parte de financiación pública que se hubiera previsto en la actuación de transformación urbanística o bien a integrarse en el patrimonio público de suelo, y se destinaría preferentemente a actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

5. En las actuaciones de dotación, las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas que resulten del reajuste respecto del incremento de edificabilidad, densidad o cambio de uso, se podrán sustituir, cuando sea físicamente imposible materializarlas dentro del ámbito de la propia parcela edificable:

a) Por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa de valor equivalente, materializada, en régimen de complejo inmobiliario dentro del mismo edificio, en los términos previstos en la legislación estatal de suelo.

b) Por su compensación en metálico, que se destinará bien a obtener los suelos dotacionales cuya obtención no se materialice en el momento de la aprobación de la actuación, o bien a costear la parte de financiación pública que hubiera previsto la actuación o a integrarse en el patrimonio público de suelo, y se destinará de forma preferente a actuaciones.

Sección 2.^a Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable

Artículo 30. *Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable.*

1. Las personas propietarias del suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar los terrenos de su propiedad, a disfrutarlos y a disponer de ellos de conformidad con su naturaleza rústica. Además, excepto los casos de promoción por parte de las administraciones públicas, tendrán el derecho a promover su transformación a través de la formulación del plan parcial, así como la tramitación de los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución, de conformidad con lo establecido por la presente ley.

2. Las personas propietarias de suelo urbanizable tendrán, además de los previstos en los artículos 29.3 y 31.2 de la presente ley que sean propios de su clase de suelo, los siguientes deberes:

a) Ceder el suelo necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales que el plan general incluya o adscriba en el ámbito de actuación de transformación urbanística en que se encuentren comprendidos los terrenos, así como el reservado para los sistemas locales en este ámbito por el correspondiente plan.

b) Ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % del aprovechamiento medio correspondiente al sector o, en su caso, al ámbito multisectorial en el que el planeamiento lo hubiera integrado. De forma justificada, en el resultado de la memoria de viabilidad económica, este porcentaje se podrá reducir por el planeamiento urbanístico hasta el 5 % cuando sean actuaciones con un exceso de cargas respecto a la media de actuaciones de transformación urbanística del municipio, o cuando el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas.

Asimismo, el planeamiento urbanístico podrá incrementar de manera justificada el porcentaje previsto anteriormente hasta el 20 % en aquellos casos en que el valor de las parcelas resultantes sea considerablemente superior al de las otras en la misma categoría de suelo de acuerdo con el resultado de la memoria de viabilidad económica.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas urbanísticos generales exteriores a la actuación urbanística de transformación y las obras para la ampliación o el refuerzo de estos sistemas que, en su caso, sean necesarias como consecuencia de la magnitud de esta actuación, de acuerdo con las determinaciones del plan general.

Entre estas obras e infraestructuras se entenderán incluidas, de acuerdo con su normativa reguladora, las de potabilización, suministro y depuración de agua, así como la obligación de participar en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público que sean necesarias para que la conectividad del sector sea la adecuada.

d) Garantizar el realojo de las personas ocupantes legales a las que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de actuación de transformación urbanística y que constituyan su residencia habitual, así como su retorno cuando tengan derecho a ello, en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo.

3. Las personas propietarias de suelo urbanizable tendrán derecho a consultar a las administraciones competentes sobre los criterios y las previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y sobre las obras que se ejecutarán para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y refuerzo de las existentes y exteriores a la actuación.

La respuesta a la consulta, que se notificará dentro del plazo de dos meses, tendrá carácter informativo respecto a las condiciones urbanísticas en el momento en que se emita; no vinculará a la administración en el ejercicio de las potestades públicas propias, especialmente de la potestad de planeamiento; e incluirá el plazo en que esta tenga efectos, que no podrá ser inferior a seis meses. El transcurso del plazo de dos meses sin contestación expresa no generará ningún efecto favorable respecto de los términos de la consulta.

En el caso de que la administración altere los criterios o las previsiones que se faciliten en la consulta dentro del plazo en que esta tenga efectos, la alteración estará expresamente motivada, sin perjuicio del derecho de indemnización que pueda derivar de la elaboración de los proyectos necesarios que resulten inútiles, de conformidad con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas.

Sección 3.^a Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico

Artículo 31. *Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico.*

1. Las personas propietarias del suelo clasificado como rústico tendrán los siguientes derechos:

a) A realizar las actividades necesarias para la explotación agrícola, forestal, cinegética y pecuaria mediante el uso de los medios técnicos y las instalaciones adecuadas, de acuerdo con la normativa específica, y sin que impliquen, en ningún caso, la transformación de su condición o características esenciales.

b) A desarrollar, de forma limitada a las estrictas necesidades debidamente justificadas, las actividades de edificación, construcción o instalación para llevar a cabo las actividades del apartado anterior y, excepcionalmente, otros usos que se autoricen de acuerdo con la legislación urbanística.

2. Las personas propietarias del suelo clasificado como rústico tendrán los siguientes deberes:

a) De conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y la vegetación en las condiciones necesarias para evitar riesgos de erosión, de incendio o de perturbación de la seguridad y de la salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico y paisajístico.

b) De abstenerse de efectuar cualquier actividad no controlada que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

c) De ejecutar los planes y programas que les resulten de cumplimiento obligado, de acuerdo con la legislación reguladora de las actividades.

d) De cumplir las obligaciones y soportar, en su caso, las cargas que, para el ejercicio de los derechos a que se refiere la letra b) del punto 1 anterior, se impongan en virtud de lo que dispongan las leyes.

e) De permitir a las administraciones públicas competentes, sin derecho a indemnización cuando no afecten a actividades rentables legalmente desarrolladas, la realización de trabajos de plantación y conservación de la vegetación dirigidos a prevenir la erosión o los desastres naturales.

3. Las personas propietarias de terrenos calificados como suelo rústico protegido, además de las limitaciones al derecho de la propiedad propias de los terrenos asignados al suelo rústico común, tendrán las que se deriven de su especial régimen de protección.

Artículo 32. *Actos de división calificados como suelo rústico.*

1. En el suelo rústico solo podrán efectuarse actos que tengan por objeto o consecuencia la parcelación, la segregación o la división de terrenos o fincas cuando sean conformes con la legislación urbanística y la legislación agraria, en función del objeto del acto de división. Estos actos estarán sujetos a licencia urbanística municipal.

2. Se exceptuarán de la necesidad de obtención de licencia, y se sustituirán en estos supuestos por un certificado de innecesidad, los actos de división que sean consecuencia de la ejecución de determinaciones del planeamiento o de las infraestructuras públicas y de aquellos casos que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 33. *Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico ordenado como núcleo rural.*

1. Los terrenos que el planeamiento general incluya y ordene como núcleo rural se destinarán a los usos característicos, complementarios o compatibles con la edificación residencial, con las limitaciones establecidas para cada uno de los tipos de núcleos, tal como se indica en el artículo 26 de la presente ley, y con las necesidades de la población que allí resida. Las personas propietarias de esta clase de suelo tendrán derecho a usarlo y a llevar a cabo las actuaciones compatibles con su régimen propio.

2. A falta de plan de ordenación detallada o cuando este no contenga la ordenación completa del régimen de los terrenos incluidos en delimitaciones de núcleos rurales a que se refiere el artículo 26.1 de la presente ley, hasta que no se apruebe el planeamiento especial que los ordene no se podrán autorizar obras de implantación de servicios ni de edificación de nueva planta o de ampliación de las edificaciones existentes.

3. El planeamiento concretará el régimen de derechos y deberes de las personas propietarias del suelo, así como las condiciones de uso y de edificación en los núcleos rurales, y quedarán prohibidas todas las actividades, construcciones y usos que desvirtúen las características que hayan motivado la inclusión de los terrenos en esta categoría de suelo.

4. En los ámbitos en los que el planeamiento prevea actuaciones en los núcleos rurales con respecto a la implantación o renovación de servicios, en el grado de exigencia que el planeamiento determine, las personas propietarias de suelo estarán igualmente obligadas a sufragar su coste.

TÍTULO II

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Instrumentos

Artículo 34. *Instrumentos de planeamiento.*

1. Sin perjuicio del régimen específico previsto en el artículo 36 bis de esta ley, la ordenación urbanística de los municipios se fija mediante dos tipos de planes jerarquizados: el plan general y los planes de ordenación detallada.

2. El plan general establecerá las determinaciones de carácter estructural definidas en el artículo 37 de la presente ley. La aprobación del plan general será previa y necesaria para la aprobación de los planes de ordenación detallada.

3. Los planes de ordenación detallada establecerán las determinaciones de carácter detallado definidas en el artículo 42 de la presente ley, con estricto respeto a las determinaciones establecidas en el plan general al que se encuentran vinculados, y se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento de desarrollo siguientes: planes parciales, planes especiales y estudios de detalle, así como mediante los instrumentos de ordenación conformados por las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

Los planes parciales y los planes especiales también se podrán desarrollar por medio de estudios de detalle, cuando así lo prevean.

4. La protección de los elementos del patrimonio histórico se llevará a cabo mediante planes especiales y catálogos.

5. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento se definirán en la documentación gráfica y escrita que reglamentariamente se establezca. En todo caso, los planes contendrán, como mínimo, la normativa reguladora y una memoria justificativa en la que se haga mención especial a la sostenibilidad ambiental, económica y social de la propuesta, así como todos aquellos documentos exigidos por la legislación sectorial aplicable en los términos establecidos en los artículos 36 y siguientes de la presente ley.

Artículo 35. *Plan general.*

1. Los planes generales, como instrumentos de ordenación integral y de carácter estructural de su territorio:

- a) Comprenderán el término municipal completo.
- b) Clasificarán el suelo en urbano, rústico y, en su caso, urbanizable, para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente.
- c) Definirán los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica, y de la ordenación estructural establecidos en el artículo 37 de la presente ley.
- d) Establecerán las previsiones temporales o prioridades para su desarrollo y ejecución, y los plazos y las condiciones para su revisión.

2. Los planes generales se redactarán de forma ajustada a las determinaciones y directrices que se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y la legislación sectorial.

Artículo 36. *Objeto del plan general.*

1. En el suelo urbano, el plan general tendrá como objeto establecer la ordenación estructural, identificando los elementos que correspondan a la misma establecidos en el artículo 37 y la definición de los ámbitos sujetos a actuaciones de transformación urbanística definidas en el artículo 23, ambos de la presente ley, de los que determinarán las características estructurales y sus previsiones de ejecución.

2. En el suelo urbanizable, el plan general tendrá como objeto establecer la ordenación estructural, identificando los elementos que correspondan a la misma establecidos en el artículo 37 de la presente ley, el señalamiento de las piezas de la estructura general y orgánica de sistemas generales que se adscriban o incluyan en los sectores, y las previsiones para formularlos y ejecutarlos.

3. En el suelo rústico, el plan general tendrá como objeto preservar este suelo del proceso de desarrollo urbano estableciendo, en su caso, las correspondientes medidas de protección, identificando las dos categorías básicas de suelo rústico común y de suelo rústico protegido.

Artículo 36 bis. *El plan general en municipios de hasta 30.000 habitantes.*

1. Los municipios con una población de hasta 30.000 habitantes pueden formular y aprobar inicial y provisionalmente un único plan general que incluya la ordenación urbanística tanto estructural como detallada en los términos de los apartados siguientes, sin necesidad de disponer de un plan de ordenación detallada.

2. En el suelo urbano y en el suelo rústico, el plan general único establece las determinaciones de carácter estructural que regula el artículo 37 de esta ley para los planes generales y las determinaciones que regulan los apartados 1 y 3 del artículo 42 para los planes de ordenación detallada.

3. Si prevé ámbitos de suelo urbanizable, el plan general único puede optar bien para establecer únicamente las determinaciones de carácter estructural que para esta clase de suelo prevé el artículo 37 de esta ley, y diferir en este caso la regulación detallada en el plan parcial de cada sector, bien para incluir acumulativamente la regulación urbanística detallada de los sectores que estime conveniente.

4. El plan general a que se refiere este artículo contiene las determinaciones urbanísticas y está integrado por la documentación que prevén los artículos 34 a 42 de esta ley, con las modulaciones o adaptaciones necesarias que deriven de su objeto y finalidad.

Las reglas de formulación, tramitación y aprobación definitiva son las previstas en esta ley para los planes generales municipales.

Artículo 37. *Determinaciones del plan general.*

Los planes generales contendrán las siguientes determinaciones de ordenación estructural:

a) Clasificación del suelo, con expresión de las superficies de cada clase, en que se especificará:

i. En suelo urbano, la delimitación, por usos y tipologías homogéneas, que permitan conformar zonas de ordenación urbanística para la aplicación de unas ordenanzas de edificación en parcelas, o de urbanización y edificación en actuaciones de transformación urbanística de reforma interior o de renovación urbana, para establecer en los planes de ordenación detallada.

ii. En suelo urbanizable, la delimitación de los sectores y el establecimiento de los parámetros estructurales señalados en este artículo para esta clase de suelo.

iii. En suelo rústico, las determinaciones establecidas en este artículo para esta clase de suelo.

b) Señalamiento de los usos globales mayoritarios, residencial, industrial, terciario o turístico, y los índices de edificabilidad bruta asignados a cada una de las zonas de ordenación delimitadas como actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y de los sectores de urbanizable.

c) Determinación de la capacidad máxima de población a cada zona de ordenación en suelo urbano y de cada sector en urbanizable. En cualquier caso, en ámbitos de suelo urbano consolidado por la edificación en más del 90 % y no sujetas a actuaciones de transformación urbanística, la capacidad de población se determina en función de la existente y de las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de 15 años.

Para las zonas de ordenación urbanística delimitadas en suelo urbano y para sectores del suelo urbanizable de uso residencial, tiene que fijarse la densidad máxima de población.

De manera debidamente motivada, para los nuevos crecimientos destinados a uso residencial que se ubiquen en zonas no turísticas de municipios de más de 100.000 habitantes, el plan podrá aumentar la densidad global residencial con respecto a la fijada a los instrumentos de ordenación territorial hasta 75 viviendas por hectárea, siempre que este incremento se destine a vivienda con algún tipo de protección pública.

d) Establecimiento de los criterios para la determinación del aprovechamiento urbanístico medio de cada ámbito de actuación de renovación urbana en suelo urbano y en sector de suelo urbanizable en función de los índices de edificabilidad bruta, de la adscripción, en su caso, de suelos destinados a sistemas generales y de los usos globales señalados en los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y otros servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos, en los términos establecidos en el artículo 24.5 de la presente ley.

En el suelo urbanizable, los ámbitos de reparto de cargas y beneficios, o áreas de reparto, se delimitarán preferentemente para cada uno de los sectores, y podrán incluir o adscribir en su ámbito la superficie de suelos de sistemas generales que se consideren adecuados funcional y económicamente, en función del resultado de la preceptiva memoria de viabilidad económica.

e) Criterios y objetivos que cumplirán los planes especiales y planes parciales previstos en su desarrollo.

f) Definición de la estructura general y orgánica del territorio integrada por los sistemas generales viarios y de comunicaciones, y los criterios que garanticen una movilidad urbana sostenible, así como por los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes públicas en una proporción que, con carácter general, no será inferior a 5 m² por habitante; y por los sistemas generales de equipamientos e infraestructuras en proporción adecuada a la población prevista en el planeamiento, con indicación de las zonas de protección correspondientes.

Reglamentariamente o a través de los planes territoriales insulares se podrá fijar una proporción de espacios libres públicos inferior a la indicada en el párrafo anterior para

determinados núcleos, siempre en proporción con su población, tipología o carácter tradicional.

g) Previsiones temporales para el desarrollo de sus determinaciones o, si no, el señalamiento de las prioridades de actuación para coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, de acuerdo con los planes y programas del resto de administraciones públicas.

h) Normativa general para las dos categorías básicas de suelo rústico y las medidas para la protección del medio ambiente, la naturaleza y el paisaje, los elementos y los conjuntos naturales o urbanos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea aplicable en cada supuesto.

i) Evaluación de las necesidades de vivienda sometida a algún régimen de protección pública y la determinación de las reservas para este tipo de vivienda para las actuaciones de transformación urbanística que se prevean, así como su ubicación. Asimismo, esta evaluación considerará también la necesidad de disponer de viviendas de protección pública con destino exclusivo de alquiler y carácter rotatorio, con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades para acceder a la vivienda.

En la determinación del suelo que se destinará a construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, el plan general analizará la demanda social de este tipo de vivienda y aplicará el criterio de determinación del derecho a la obtención de la vivienda para aquellas familias que no puedan disponer de más de un tercio de su renta familiar en el momento de la obtención de la misma. En cualquier caso, el plan reservará, como mínimo, el suelo correspondiente al 30 % de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable y en el suelo urbano que tenga que someterse a actuaciones de renovación urbana y de reforma interior, siempre que, en todos estos casos, el uso residencial sea el predominante.

La localización de las zonas de reserva, como regla general, será uniforme para todos los ámbitos de actuación de transformación urbanística previstos en el plan. Si, excepcionalmente, se modificara el reparto uniforme, se justificará esta decisión en la memoria del plan general, o por razón de la incompatibilidad de la tipología edificatoria prevista con la construcción de viviendas protegidas, o bien por razón del resultado de la memoria de viabilidad económica de la actuación de transformación urbanística en función de su dimensión. En todo caso, se acreditará la no generación de segregación espacial. Se procurará siempre la mezcla de la vivienda de protección pública y la libre y, si puede ser, se hará coexistir los dos tipos de vivienda en el territorio. En cualquier caso, el plan general garantizará el íntegro cumplimiento de la reserva en cuanto a las actuaciones de nueva urbanización en suelo urbanizable en que esta reserva les sea exigible.

Sin perjuicio de lo anterior, los ayuntamientos podrán reducir la reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública en las actuaciones de transformación urbanística que se sitúen en una zona turística para la que el plan territorial insular determine su reordenación, y siempre que se justifique en el análisis de demanda social de estas viviendas en los términos establecidos en este apartado y que la reordenación implique una reducción del aprovechamiento urbanístico y de su rentabilidad, justificadas en el resultado de la memoria de viabilidad económica con respecto al escenario existente con anterioridad.

j) Señalamiento de las circunstancias en que se hará su revisión, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y otros elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

Artículo 38. *Documentación de los planes generales.*

1. Los planes generales se formalizarán mediante los siguientes documentos:

a) La memoria informativa y justificativa del plan, con los estudios complementarios, de acuerdo con el contenido establecido en la presente ley.

b) Los planos de información y de ordenación urbanística del territorio, formalizados a escala adecuada, del trazado de los sistemas generales constitutivos de las redes básicas de abastecimiento de agua, de suministro de energía eléctrica y saneamiento; y eventualmente de gas y telecomunicaciones, del sistema general viario y de las zonas verdes y espacios libres, así como los correspondientes a los otros servicios o dotaciones que se establezcan en el plan. Asimismo, se ubicarán y definirán los bienes inmuebles integrantes del patrimonio público de suelo.

c) Las normas urbanísticas generales, que establecerán, mediante un texto articulado, las determinaciones de carácter estructural definidas en el artículo 37 de la presente ley que correspondan, en cada clase y categoría de suelo, a este plan. Además de las determinaciones referidas, las normas urbanísticas contendrán, también, las reglas básicas relativas a la ejecución urbanística, con el fin de regular, con carácter general, los aspectos constructivos, técnicos o similares de las actuaciones urbanísticas establecidas en el artículo 23 de la presente ley, que respetarán los planes de ordenación detallada.

d) Los estudios económicos consistentes en el estudio económico-financiero, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica, formulados en los términos establecidos en el artículo 47 de la presente ley.

e) La documentación medioambiental que exija la legislación sectorial.

2. En función de los informes de sostenibilidad económica correspondientes a cada actuación de transformación urbanística, el plan general fijará una programación de las actuaciones, que se actualizará periódicamente y, como máximo, cada seis años, por acuerdo del ayuntamiento, después de un plazo de un mes de información pública mediante un anuncio en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y en la dirección correspondiente o punto de acceso electrónico. Este acuerdo se publicará en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y en la dirección o el punto de acceso electrónico, y se comunicará al consejo insular correspondiente y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears, con envío de la documentación que se haya actualizado.

Artículo 39. *Contenido de la memoria del plan general.*

1. La memoria informativa y justificativa del plan general establecerá las conclusiones derivadas de la información urbanística que sean relevantes para la fijación de las determinaciones de la ordenación estructural del territorio, analizará las alternativas posibles y justificará el modelo elegido, así como las disposiciones de carácter general y las disposiciones correspondientes a las diversas clases de suelo.

2. La memoria informativa y justificativa del plan general se referirá a los siguientes puntos:

a) La integración del programa de participación ciudadana que el ayuntamiento haya aplicado durante el proceso de formulación y tramitación del plan para garantizar la efectividad de los derechos de participación que reconozca la legislación aplicable.

b) Las medidas adoptadas para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, entre las que se incluirán las acciones destinadas a reducir las necesidades de movilidad teniendo en cuenta las ubicaciones de los centros residenciales, comerciales y de trabajo, el fomento de la movilidad no motorizada, incluida la implantación de carriles bici, y el uso y, en su caso, la mejora de la prestación del servicio de transporte público colectivo en los términos que prevea la legislación sectorial y de régimen local aplicable. De forma específica, se definirán las medidas que se adoptarán respecto a los grandes centros generadores de movilidad que se prevean en el plan.

c) La información urbanística, junto con los estudios complementarios necesarios, que comprenderá:

i. El planeamiento urbanístico vigente con anterioridad y su estado de ejecución en el momento de su revisión.

ii. El planeamiento de ordenación territorial y sectorial vigente con incidencia en el ámbito del plan.

iii. Las características del territorio.

iv. Las características de la población asentada sobre el territorio. Se incluirá la variable de sexo en las estadísticas, las encuestas y la recogida de datos que se lleven a cabo.

v. La suficiencia y la disponibilidad de las redes básicas municipales existentes correspondientes a los servicios de agua, hidrantes para incendio, gas, electricidad, telecomunicaciones y sistemas de evacuación de las aguas residuales o de lluvia.

vi. La suficiencia y la disponibilidad de las obras y las infraestructuras correspondientes a los sistemas generales viarios, de espacios libres y zonas verdes o de dotaciones programadas y la política de inversiones públicas que puedan influir en el desarrollo urbano.

vii. El señalamiento de los valores medioambientales, paisajísticos, culturales, agrarios o de cualquier otro tipo existentes en el ámbito del plan.

viii. Los otros aspectos relevantes que caractericen el ámbito territorial del plan.

d) Los objetivos de la ordenación estructural del plan, el análisis de las diversas alternativas que se prevén y la justificación y la descripción del modelo de ordenación elegido y, concretamente, de los aspectos siguientes:

i. La clasificación del suelo, de acuerdo con los criterios establecidos en la presente ley.

ii. La observancia del objetivo del desarrollo urbanístico sostenible, teniendo en cuenta las conclusiones del estudio ambiental estratégico que integre la documentación del plan, y la adecuación a los criterios que fijen los instrumentos de ordenación territorial.

iii. El análisis de la previsión de alteración del aprovechamiento por cambio del uso global o de la edificabilidad bruta aplicado a determinados ámbitos situados en cualquier clase de suelo, en relación con el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior.

iv. El diagnóstico de los déficits de las redes básicas municipales existentes correspondientes a los servicios de agua, hidrantes para incendio, gas, electricidad, telecomunicaciones y sistemas de evacuación de las aguas residuales o de lluvia, análisis de los recursos disponibles, y descripción y justificación de las obras y la procedencia de los recursos necesarios para adaptar, ampliar o mejorar estas redes básicas.

e) Un resumen ejecutivo que delimite los ámbitos o las parcelas en los que la ordenación estructural proyectada altere la vigente en los términos establecidos en el apartado iii. de la letra d) anterior, alteración que se justificará en las memorias de viabilidad económica, se localizará en los planos de ordenación y de la que se determinará su alcance y, en su caso, los ámbitos en que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, y la duración de esta suspensión.

3. La memoria social del plan general municipal será el documento de evaluación y justificación de las determinaciones del plan relativas a las necesidades sociales de acceso a la vivienda, y también formará parte una evaluación del impacto de la ordenación urbanística propuesta en función del género, así como con respecto a los colectivos sociales que requieran atención específica, tales como las personas inmigrantes y las personas mayores, con el objeto de que las decisiones del planeamiento, a partir de la información sobre la realidad social, contribuyan al desarrollo de la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, así como a favorecer a los otros colectivos merecedores de protección.

Artículo 40. *Planes de ordenación detallada.*

1. Los planes de ordenación detallada, en cumplimiento de las determinaciones de carácter estructural establecidas en el plan general que desarrollan, tendrán como función:

a) El establecimiento y el desarrollo de las determinaciones de carácter detallado definidas en el artículo 42 de la presente ley.

b) El establecimiento de las normas urbanísticas y las ordenanzas de edificación detallada mediante la atribución de usos y de índices de edificabilidad neta correspondientes a cada una de las parcelas o los mismos parámetros, incluida la ordenación detallada de su trama urbana en cada ámbito de actuación de transformación urbanística de reforma interior y renovación urbana previstas en suelo urbano y para cada sector de suelo urbanizable, así como las determinaciones detalladas para todas las categorías en que se divida el suelo rústico.

2. La ejecución de las actuaciones urbanísticas establecidas en el artículo 23 de la presente ley y que se encuentren previstas en los planes de ordenación detallada, requerirá:

a) La autorización administrativa preceptiva aplicable a las actuaciones edificatorias y aisladas.

b) La aprobación del planeamiento más detallado exigible en cada caso, para las actuaciones de transformación urbanística.

3. Los planes de ordenación detallada se podrán formular en un único documento que incluya todas las determinaciones de carácter detallado definidas en el artículo 42 de la presente ley, o se podrán formular en documentos separados para cada clase de suelo, o

por sectores, zonas o categorías, siempre que se garantice la coherencia global del modelo territorial establecido en el plan general y se mantenga para el resto de suelos no innovados el régimen jurídico-urbanístico establecido en el planeamiento anterior.

Artículo 41. *Documentación de los planes de ordenación detallada.*

Los planes de ordenación detallada incluirán la siguiente documentación:

a) La memoria informativa y justificativa, tanto de su adecuación al plan general que desarrollen, como de las determinaciones de ordenación detallada que establezcan.

b) Los planos del estado actual y de las afecciones existentes sobre el territorio, y los planos de ordenación detallada, a escala adecuada, en los que se establecerán las determinaciones gráficas que sean necesarias para un perfecto conocimiento de la ordenación urbana prevista.

c) Las normas urbanísticas y las ordenanzas generales y particulares de usos compatibles y prohibidos por lo que respecta al global establecido en el plan general y los índices de edificabilidad neta aplicables a cada una de las parcelas individuales integradas en las zonas de ordenación del suelo urbano, y a las parcelas edificables derivadas de la ordenación detallada correspondiente a cada ámbito de transformación urbanística en suelo urbano y en cada sector del suelo urbanizable, complementadas con las correspondientes fichas de planeamiento y gestión aplicables a cada una de las actuaciones de transformación urbanística previstas.

Asimismo, incluirán las normas urbanísticas y las ordenanzas generales y particulares para todas las categorías del suelo rústico.

d) La memoria de viabilidad económica para aquellos casos en que se establece un incremento de aprovechamiento sobre el que se atribuye por el planeamiento anterior y el informe de sostenibilidad económica para aquellas actuaciones en que se generen cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas.

e) El estudio ambiental estratégico en los casos y en los términos previstos en la legislación de evaluación ambiental.

f) El catálogo de elementos y espacios protegidos.

Artículo 42. *Determinaciones de los planes de ordenación detallada.*

Los planes de ordenación detallada contendrán las siguientes determinaciones:

1. En el suelo urbano y en suelo urbanizable directamente ordenado, con respecto a los ámbitos definidos por usos y tipologías homogéneas que permitan conformar zonas de ordenación concretas para la aplicación de ordenación de edificación:

a) El señalamiento de las parcelas sujetas a actuaciones de dotación y a actuaciones edificatorias y aisladas, en los términos establecidos en el artículo 23.3 de la presente ley, así como de los ámbitos espaciales sujetos a actuaciones de reforma interior, regeneración y renovación urbanas. La delimitación de estos ámbitos se podrá hacer en el mismo plan o diferirla en un plan especial, y tendrá los efectos previstos en la legislación estatal de suelo. En todo caso, el instrumento que haga esta delimitación incorporará el avance de la equidistribución y, en su caso, el plan de realojo y de retorno, en los términos previstos en la ley estatal.

Asimismo, en los casos de delimitación de ámbitos sujetos a actuaciones que tengan por objeto restituir los terrenos a su estado natural se podrá trasladar parte del aprovechamiento a otro ámbito de suelo urbano o urbanizable.

b) La calificación de la totalidad de terrenos incluidos en las zonas de ordenación, con la definición de los usos compatibles y prohibidos en relación con el global establecido por el plan general y los índices de edificabilidad neta aplicables a las parcelas aisladas integradas en las zonas de ordenación en suelo urbano, o en las urbanizadas derivadas de la ordenación correspondiente al desarrollo de los ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, determinando el aprovechamiento urbanístico medio en función de los criterios establecidos en el artículo 37.d) de la presente ley.

c) La definición de los terrenos destinados a espacios libres públicos, equipamientos y centros de las infraestructuras y servicios, en función de la capacidad potencial del plan y de los estándares dotacionales previstos en el artículo 29 de la presente ley.

d) El trazado y las características de la red viaria y de los espacios destinados a aparcamiento con señalamiento de la totalidad de sus alineaciones y rasantes, y coordinarlos funcionalmente con el sistema viario estructural contenido en el plan general.

e) El trazado y las características de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios previstos, y coordinarlos funcionalmente con las redes básicas de servicios estructurales contenidas en el plan general.

f) La reglamentación detallada del uso, el volumen, la ocupación máxima, el número de plantas por encima y bajo rasante, la altura máxima de las edificaciones, los retranqueos a linderos, las condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y las construcciones, así como de las características estéticas y tipológicas de las construcciones, las edificaciones y su entorno.

g) Las normas urbanísticas y las actuaciones autorizables en las construcciones o edificaciones inadecuadas al nuevo planeamiento, conforme a lo previsto en el artículo 129 de la presente ley.

h) La calificación urbanística de suelo puede establecer que la edificación de uso residencial se destine total o parcialmente a vivienda con protección oficial u otros regímenes de protección pública, en actuaciones edificatorias de nueva planta y reforma integral de edificaciones existentes, y se respetará el régimen jurídico de las viviendas preexistentes en los casos en los que el derribo de un edificio sea debido a una operación de sustitución con realojo de los mismos residentes.

El plan de ordenación detallado que regule la posibilidad de estas operaciones en suelo urbano se acompañará de una memoria que garantice su viabilidad económica.

2. En los sectores de suelo urbanizable:

a) Las mismas determinaciones de carácter detallado señaladas en el número 1 anterior, excepto las que se establecen en la letra a).

b) La adscripción de los sistemas generales previstos por el plan general, así como las conexiones que, en su caso, fueran necesarias para la correcta funcionalidad de las redes de infraestructuras básicas municipales.

c) Si el plan de ordenación detallada estableciera la ordenación detallada de algún sector o sectores, no será necesaria la formulación de plan parcial.

En los casos en que no sea aconsejable diferir la ordenación del suelo al planeamiento de desarrollo, definirla con el mismo grado de concreción que para el suelo urbano. Sin perjuicio de otros casos en los que se considere justificado, esta categoría es preferente en ámbitos de dimensión reducida o que se destinen predominantemente a usos dotacionales o de infraestructura. En los suelos urbanizables directamente ordenados se podrá optar por:

i. Cuando la magnitud de la actuación lo permita y en los casos de suelos destinados a usos industriales y terciarios, aplicar las reservas para dotaciones exigidas para los suelos urbanizables.

ii. En el resto de casos, destinar al menos la mitad de la superficie bruta de su ámbito con inclusión, en su caso, de los sistemas generales adscritos a usos dotacionales, de infraestructuras o terrenos para patrimonio público de suelo adicionales a los resultantes de las determinaciones de los artículos 29 y 39 de la presente ley. Estas cesiones, obligatorias y gratuitas, sustituirán las que, con carácter general, fija la normativa urbanística para los suelos urbanizables.

3. En el suelo rústico:

a) Las medidas y condiciones necesarias para la conservación de las características propias del rústico común, y para el rústico protegido, la protección de todos y cada uno de sus elementos naturales relevantes por los valores que se acrediten, incluidos los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos cuya singularidad aconseje su protección.

b) Las medidas para mejorar el desarrollo de la actividad agraria, a partir de un análisis de la situación.

c) La prevención de riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves.

d) Las características tipológicas, morfológicas, estéticas y constructivas a las que se sujetarán las edificaciones que se puedan implantar en esta clase de suelo. Se definirán como mínimo las condiciones de volumetría, dimensionado y tratamiento de los espacios vacíos no ocupados por la edificación, tratamiento de fachadas y soluciones de cubierta, así como materiales y acabados admitidos.

e) La regulación detallada de las condiciones y los usos de la edificación, respetando los límites de la legislación específica.

f) Las condiciones de posición e implantación dentro de la parcela de conformidad con la legislación específica.

g) La delimitación de los núcleos rurales y el establecimiento de la ordenación detallada y de otras determinaciones en virtud de lo que regula el artículo 26 de la presente ley.

4. Con carácter general:

a) Las medidas que se consideren adecuadas para garantizar la accesibilidad universal, de acuerdo con lo que establece la legislación específica aplicable.

b) Las medidas y condiciones necesarias para la conservación y la protección del patrimonio cultural.

Artículo 43. Planes parciales.

1. Los planes parciales tendrán por objeto el desarrollo del plan de ordenación detallada y de los criterios que se establezcan en el plan general y de forma ajustada a sus determinaciones, definir la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable con el mismo grado de detalle que el suelo urbano y el urbanizable directamente ordenado, determinando el ámbito o los ámbitos de las unidades de actuación de nueva urbanización que, en su caso, se prevean en función del resultado del informe de sostenibilidad económica.

2. A efectos de lo que establece el apartado 1 anterior, los planes parciales:

a) Calificarán el suelo.

b) Regularán los usos detallados, tanto los que son compatibles como los que están prohibidos, en función del global establecido por el plan general, y los parámetros de la edificación mediante la atribución de índices de edificabilidad neta aplicables a cada parcela en función de lo que corresponda a la edificabilidad bruta establecida por el plan general, con la finalidad de permitir el otorgamiento de licencias.

c) Señalarán las alineaciones y las rasantes.

d) Definirán los parámetros básicos de la parcelación y de la ordenación de volúmenes, mediante el establecimiento de la ocupación máxima de parcela, número máximo de plantas y alturas de la edificación y retranqueos de linderos.

e) Establecerán el sistema de actuación, las condiciones de gestión y los plazos para promover los instrumentos correspondientes y para ejecutar las obras de urbanización y de edificación, sin perjuicio de que estos puedan modificarse por parte de una alteración de la programación establecida en el plan general.

f) Preverán la localización concreta de los terrenos donde se materializará, en su caso, la reserva para la construcción de viviendas de protección pública, de acuerdo con la presente ley y el planeamiento general, y establecerán los plazos obligatorios en los que la administración actuante y las personas propietarias adjudicatarias de suelo destinado a vivienda de protección pública iniciarán y acabarán la edificación de estas viviendas.

3. Opcionalmente, podrán precisar directamente las características y el trazado de las obras de urbanización básicas en el caso de persona propietaria única o por acuerdo de la totalidad de los propietarios. En este caso, el plan parcial definirá las obras con el grado suficiente de detalle para permitir su ejecución inmediata, evaluar su coste y prever las etapas de ejecución para cada ámbito de actuación de transformación urbanística, y establecerá unos criterios y un presupuesto orientativo de las otras obras y gastos de urbanización, sin perjuicio de que los proyectos de urbanización complementarios los

concreten. Opcionalmente, las obras de urbanización básicas se podrán concretar en un documento separado mediante un proyecto de urbanización.

4. Las superficies de los terrenos dotacionales o destinados a aparcamiento serán independientes de las correspondientes a la ordenación estructural del plan general y se ajustarán a las superficies mínimas fijadas reglamentariamente y que como mínimo serán las siguientes:

a) En los ámbitos de uso predominante residencial o turístico:

i. Para espacios libres públicos: un 10 % de la superficie del sector que no resulte inferior a 20 m² por cada 2,5 habitantes o por cada 100 m² de edificación residencial, y a 7 m² por plaza turística, según resulte de la aplicación de los índices de edificabilidad correspondientes.

ii. Para equipamientos públicos: 21 m² por cada 2,5 habitantes o por cada 100 m² de edificación residencial o 7 m² por plaza turística.

A este efecto, se entiende una población de 2,5 personas cada 100 m² de edificabilidad residencial. No obstante, esta equivalencia podrá ser ajustada reglamentariamente en función de estudios actualizados de vivienda.

b) En los ámbitos de uso industrial y terciario:

i. Para espacios libres públicos: un 10 % de la superficie del sector.

ii. Para equipamientos públicos: un 5 % de la superficie del sector.

c) En los dos casos anteriores, la superficie destinada a aparcamientos deberá garantizar un mínimo de una plaza por cada 200 m² de edificación, de los que al menos un 50 % tienen que estar en suelo de dominio público, tanto en espacios anejos a la vialidad como, preferentemente, en aparcamientos públicos externos al vial, con el fin de poder ganar espacio en la calle para el arbolado, peatones y ciclistas. En todo caso, se deberán prever plazas para carga de vehículos eléctricos.

d) En el caso de ámbitos de uso mixto el plan general podrá establecer unos estándares específicos que se podrán fijar a través de la proporcionalidad de la edificabilidad asignada a cada uso o a través de otros criterios debidamente justificados.

5. Asimismo, los planes parciales:

a) Determinarán el plazo para iniciar y para finalizar la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización que prevean o, en su caso, determinarán un plan de etapas.

b) Contendrán la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad económica en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal.

Artículo 44. *Documentación de los planes parciales.*

Los planes parciales se compondrán, formalmente, de los siguientes documentos:

a) La memoria y los estudios justificativos y complementarios.

b) Los planos de información, de ordenación, de proyecto y, en su caso, de detalle de la urbanización.

c) Las normas reguladoras de los parámetros de parcelación, de uso y de edificación del suelo.

d) El informe de sostenibilidad económica que analizará el impacto producido en la hacienda pública por el mantenimiento y la conservación de los suelos dotacionales y viarios que se cedan a la administración, y la memoria de viabilidad económica que analizará la rentabilidad que la actuación produzca en los propietarios de suelo, formulados ambos estudios en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal.

e) El presupuesto de las obras y los servicios.

f) El plan de etapas o el plazo para empezar y acabar la ejecución de las actuaciones, de conformidad con el apartado 5 del artículo anterior.

g) La división en unidades de actuación, en su caso, en función del resultado del informe de sostenibilidad económica.

h) La justificación de que se cumplen las determinaciones del planeamiento urbanístico general sobre movilidad sostenible.

i) El estudio ambiental estratégico en los casos y términos previstos en la legislación de evaluación ambiental, y, en los casos en que proceda, un estudio de evaluación de la movilidad generada. En cualquier caso, se deben definir las medidas para adoptar respecto de los grandes centros generadores de movilidad que se prevean.

j) Los estudios que garanticen el cumplimiento del derecho a la accesibilidad universal en condiciones no discriminatorias para la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos de uso público, así como en los edificios de uso residencial y turístico de acuerdo con la legislación sectorial de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

Artículo 45. Planes especiales.

1. Los planes especiales son instrumentos de planeamiento que podrán ser autónomos, cuando se formulen para el establecimiento de ordenaciones sectoriales, parciales o específicas, o de desarrollo, cuando desarrollen instrumentos de ordenación territorial o municipales. En el caso de los autónomos, justificarán la coherencia de sus determinaciones con las de aquellos planes. Cuando sean planes especiales de desarrollo, se ajustarán a las previsiones de los planes que desarrollen.

En ningún caso los planes especiales podrán sustituir al plan general municipal en su función de ordenación integral del territorio, ni alterar la clasificación del suelo.

2. Sin perjuicio de los que se puedan aprobar en virtud de la legislación sectorial aplicable en razón de la materia, los planes especiales tendrán por objeto:

a) La ordenación de elementos o conjuntos protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico.

b) La protección del paisaje o de las vías de comunicación.

c) La ordenación, la protección y la conservación del medio natural y rural.

d) El desarrollo y la ejecución de elementos de la estructura general y orgánica, y la ordenación de los sistemas generales de infraestructuras viarias, de servicios y dotaciones no adscritos a actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y urbanizable.

e) La ordenación de las actuaciones de reforma interior, regeneración o renovación urbanas de las previstas en el artículo 23 de la presente ley a desarrollar en el suelo urbano.

f) La adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población.

g) La ordenación de las instalaciones de las redes de transporte y comunicaciones y de la zona de servicios de los puertos y aeropuertos de acuerdo con su legislación específica.

h) El desarrollo de los instrumentos de ordenación territorial.

i) Las actuaciones de renovación urbana y de reforma interior.

j) La ordenación de los núcleos rurales.

k) Cualesquiera otras finalidades análogas.

3. La aprobación de los planes especiales habilitará al promotor y a la administración competente para ejecutar las obras y las instalaciones correspondientes, sin perjuicio de la exigibilidad de las licencias y autorizaciones administrativas que sean preceptivas y de lo que establezca la legislación sectorial.

4. Los planes especiales contendrán las determinaciones que exijan los instrumentos de ordenación territorial o de planeamiento general correspondiente o, a falta de estas, las propias de su naturaleza y finalidad, justificadas debidamente a través de una memoria informativa y justificativa de la necesidad o la conveniencia de la formulación del plan.

5. Asimismo dispondrán, como mínimo, del desarrollo de los estudios justificativos y complementarios necesarios, de los planos de información y de ordenación que correspondan, y de las normas y los catálogos que procedan. Se incluirá un estudio de evaluación de la movilidad generada que, en su caso, debe definir las medidas para adoptar respecto de los grandes centros generadores de movilidad que se prevean, y deben incorporar el estudio ambiental estratégico en los casos y términos previstos en la legislación de evaluación ambiental.

6. Cuando el plan especial delimite y ordene actuaciones urbanísticas de las previstas en el artículo 23 de la presente ley incorporará:

a) Una memoria de viabilidad económica que analice la rentabilidad de la actuación, así como un informe de sostenibilidad económica, en que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas, formulados ambos en los términos establecidos por la presente ley y, en concreto, por el artículo 47 y la legislación estatal de suelo para la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

b) Un avance de la equidistribución.

c) El plan de realojo y de retorno en los términos previstos en la ley estatal mencionada, en su caso.

Artículo 46. *Estudios de detalle.*

1. Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:

a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

2. Los estudios de detalle respetarán las determinaciones tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterarán o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.

Artículo 47. *Contenido de los estudios económicos del planeamiento.*

1. El estudio económico y financiero del plan general contendrá la estimación del coste económico de las actuaciones de transformación urbanística previstas en el estudio, la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución y el análisis de las previsiones de financiación pública de aquellas que correspondan a la administración, así como el establecimiento de los plazos en que se prevea su desarrollo.

2. El informe de sostenibilidad económica, en función de las determinaciones establecidas en el plan general y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo actualizados en el momento de su ejecución, es aplicable a las actuaciones a que se refiere el artículo 23.2 de la presente ley, excepto en las de dotación cuando no comporten cesiones de suelo público que requieran su mantenimiento por la administración actuante. El informe ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, en los términos establecidos en la legislación estatal.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento para la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano que prevé el plan general, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y la población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que estén acabadas las edificaciones que la actuación comporte.

3. La memoria de viabilidad económica se incluirá en el plan general y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y se referirá a las actuaciones que incrementen el índice de edificabilidad bruta o cambien su uso global con respecto a las determinaciones estructurales establecidas en el planeamiento anterior, aplicable a aquellas de nueva urbanización, de dotación y de renovación urbanas, así como a las edificatorias rehabilitadoras, e incluirá un balance comparativo relativo a la rentabilidad económica, en los términos establecidos en la legislación estatal.

4. En las evaluaciones económicas que se realizarán, un perito tasador experto y de competencia reconocida o una sociedad de tasación homologada oficialmente acreditará los valores de repercusión de suelo o de venta de los productos inmobiliarios derivados de los estudios de mercado procedentes.

Artículo 48. *Catálogos de elementos y espacios protegidos.*

1. Los municipios elaborarán un catálogo en que se prevean los bienes como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, formaciones geológicas y elementos geomorfológicos singulares, arqueológicos, etnográficos, ecológicos o científicos que, bien en función de sus características singulares o bien según la legislación sectorial sobre bienes de valor cultural de las Illes Balears, deberán ser objeto de preservación, estableciendo el grado de protección adecuada y los tipos de intervención que en cada caso se permitan.

Los bienes culturales protegidos de acuerdo con la legislación sectorial se incluirán expresamente en estos catálogos, y el grado de protección previsto y la regulación de las actuaciones permitidas sobre estos bienes serán conformes con la protección derivada de esta legislación.

2. Se deberán formular como documentos normativos integrantes de los planes de ordenación detallada y deberán tener entre sus finalidades o, en su caso, como único objeto la conservación de los elementos señalados en el apartado 1 anterior.

3. Los catálogos identificarán los bienes objeto de protección, contendrán la información física y jurídica necesaria en relación con estos bienes y establecerán el grado de protección a que están sujetos y los tipos de intervenciones o actuaciones posibles, de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento general o, en su caso, parcial o especial del que formen parte.

Artículo 49. *Ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad.*

Los municipios podrán formular y aprobar como instrumentos de ordenación directa aplicables al suelo urbano, urbanizable y rústico, ordenanzas de edificación, urbanización y publicidad sin que en ningún caso puedan regular aspectos materiales que la presente ley reserve a los instrumentos propios de planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se determinarán el objeto y el alcance de estas ordenanzas y el procedimiento para aprobarlas.

CAPÍTULO II

Formación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo 50. *Redacción de los instrumentos de planeamiento.*

1. Las personas profesionales que intervengan en la preparación y la redacción de los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto en calidad de personal al servicio de la administración, como en el caso de profesionales liberales que se contraten a este efecto, deberán tener la titulación exigible, de acuerdo con la legislación aplicable, para llevar a cabo las tareas encomendadas. La identidad y la titulación de las personas profesionales que intervengan constará, en todo caso, en el expediente de tramitación del instrumento de que se trate.

2. Los órganos y las entidades administrativas gestoras de intereses públicos y las personas particulares prestarán su colaboración en la redacción de los instrumentos de planeamiento urbanístico y facilitarán a los entes encargados de su formulación los documentos y las informaciones necesarios.

Artículo 51. *Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y licencias.*

1. Los órganos competentes para la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán acordar, con la finalidad de estudiar la formulación o la reforma, la suspensión de la tramitación y la aprobación de planes de desarrollo, de instrumentos de gestión, así como el otorgamiento de toda clase de autorizaciones y

licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, y la posibilidad de presentar comunicaciones previas.

2. La aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico determinará por sí sola la suspensión prevista en el apartado anterior al menos en los ámbitos en que las nuevas determinaciones supongan una modificación del régimen urbanístico. El acuerdo por el que se someta a información pública el instrumento del planeamiento aprobado inicialmente expresará necesariamente las zonas del territorio objeto del planeamiento afectadas por la suspensión. La publicación del acuerdo de aprobación provisional de los instrumentos de planeamiento determinará por sí sola la prórroga de la suspensión.

3. Mientras esté suspendida la tramitación de procedimientos, el otorgamiento de licencias y la presentación de comunicaciones previas en aplicación de lo que establece esta disposición, se podrán tramitar los instrumentos, otorgar las licencias o presentar las comunicaciones previas que se basen en el régimen vigente y sean compatibles con las determinaciones del nuevo planeamiento inicialmente o provisionalmente aprobado.

4. Las suspensiones de tramitaciones, licencias y comunicaciones previas previstas en los apartados anteriores tendrán vigencia:

a) Durante un año o hasta la aprobación inicial del instrumento del planeamiento, en el supuesto del apartado 1 anterior.

b) Durante dos años o hasta la aprobación provisional o, cuando no haya este trámite, la aprobación definitiva del instrumento del planeamiento, en el supuesto del apartado 2 anterior.

c) Durante un año o hasta la aprobación definitiva del instrumento del planeamiento, en el supuesto del último inciso del apartado 2 anterior.

5. Cuando se deba repetir el trámite de información pública posterior a la aprobación inicial, se podrá acordar expresamente la ampliación del plazo del apartado 4.b) anterior hasta un máximo de tres años, a contar desde la entrada en vigor de la primera suspensión.

6. Los plazos previstos en esta disposición podrán acumularse hasta un máximo de cuatro años, siempre que se acuerden las sucesivas aprobaciones de carácter inicial y provisional que los determinen.

7. La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento en trámite supondrá por sí sola el levantamiento de las suspensiones que estén vigentes. También se levantarán por el acuerdo expreso del órgano competente en el supuesto del apartado 1 anterior cuando se acuerde dejar sin efecto la tramitación del nuevo instrumento del planeamiento o su modificación o revisión.

8. Una vez extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los casos que prevé esta disposición, no se podrán acordar nuevas suspensiones con finalidad idéntica sobre todo o parte de los mismos ámbitos, hasta que no hayan transcurrido al menos cinco años desde la fecha de extinción de los efectos.

Se entenderá como idéntica finalidad la formulación de un instrumento de planeamiento que tenga los mismos objetivos que el que motivó la primera suspensión.

9. Todos los acuerdos mencionados en los apartados anteriores se publicarán en el "Butlletí Oficial de les Illes Balears" y en la sede electrónica correspondiente.

10. Las personas peticionarias de licencias solicitadas o que hayan presentado comunicaciones previas con anterioridad a la publicación de la suspensión y que resulten inviables con la ordenación propuesta, tendrán derecho a ser indemnizadas por el coste de los proyectos o de la parte de los mismos que deba ser rectificada y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.

Artículo 52. *Avance del plan.*

1. En los procedimientos de primera formulación o de revisión del plan general y previamente a su aprobación inicial se formulará un avance del plan en que se expondrán los criterios, los objetivos y las soluciones generales adoptadas. El avance se someterá a información pública por un plazo mínimo de un mes para que se puedan formular sugerencias u otras alternativas de planeamiento.

2. También se podrá formular un avance de una modificación del plan general o de la primera formulación, revisión o modificación de cualquier otro instrumento de planeamiento, que se someterá a idéntica tramitación.

Artículo 53. *Formulación del planeamiento.*

1. Los ayuntamientos formularán los planes generales en los plazos establecidos a tal efecto por los instrumentos de ordenación territorial. Si no existiera previsión al efecto en los referidos instrumentos de ordenación territorial, deberían formularse en el plazo que fije el respectivo consejo insular. En caso de que los planes generales no se formulen dentro de estos plazos, el consejo insular se podrá subrogar en las competencias del municipio para proceder a su redacción y tramitación.

Cuando el ayuntamiento acuerde la redacción del plan general, deberá solicitar a los órganos de la Administración General del Estado, del Gobierno de las Illes Balears y del consejo insular correspondiente, la información necesaria que requiera. Esta información, en los casos de los órganos del Gobierno de las Illes Balears y de los consejos insulares, se suministrará, junto con la justificación técnica y jurídica, en su caso, en un plazo máximo de dos meses.

2. Los ayuntamientos formularán los planes de ordenación detallada y los catálogos de protección; mientras que los planes parciales, los planes especiales y los estudios de detalle podrán formularlos tanto los ayuntamientos y las entidades urbanísticas especiales, como las personas particulares. Los entes encargados de la ejecución directa de los elementos de la estructura general y orgánica y de los sistemas generales que se prevén en este precepto podrán formular los planes especiales a que se refiere el artículo 45.2.d) y g) de la presente ley.

3. Cuando se trate de actuaciones sobre el medio urbano en los términos establecidos por la legislación estatal de suelo, las administraciones públicas y las entidades públicas que estén adscritas, así como las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, las personas propietarias de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas, las personas titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualquiera de los sujetos anteriores, podrán promover ordenaciones urbanísticas a través de los instrumentos de planeamiento que corresponda y que tengan por objeto la reforma interior, la regeneración y la renovación urbanas, de acuerdo con lo previsto en esta ley y la legislación estatal de suelo.

4. Los planes parciales, los planes especiales y los estudios de detalle que establezca el planeamiento se formularán en los plazos previstos en el plan general. En caso de que el plan general no hubiera previsto plazos, estos serán de ocho años.

5. Las adaptaciones de los instrumentos de planeamiento a los instrumentos de ordenación territorial se formularán de acuerdo con lo que determine la legislación reguladora.

Artículo 54. *Competencias en la aprobación del planeamiento.*

1. Corresponderá a los ayuntamientos la aprobación inicial y la tramitación de todos los instrumentos de planeamiento urbanísticos previstos en esta ley. Corresponderá al consejo insular la aprobación definitiva de los planes generales y del resto de los planes urbanísticos, previa aprobación provisional por parte del municipio, excepto en los casos siguientes:

a) Los instrumentos de planeamiento urbanístico del término municipal de Palma, cuya aprobación definitiva corresponderá al propio ayuntamiento en los términos fijados por la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad.

b) Los planes de ordenación detallada, sus revisiones y sus modificaciones, cuya aprobación definitiva corresponde a los ayuntamientos en los municipios de más de 10.000 habitantes.

c) Los planes parciales, los planes especiales y los estudios de detalle, cuya aprobación corresponde al ayuntamiento.

En los casos de aprobación definitiva municipal del instrumento de planeamiento, no habrá aprobación provisional después de haberse llevado a cabo la aprobación inicial y de haberse sometido a información y participación pública.

2. El órgano que apruebe definitivamente los planes previstos en este artículo remitirá un ejemplar diligenciado al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al ayuntamiento o al consejo insular, según quien lo haya aprobado.

Artículo 55. *Tramitación del planeamiento.*

1. El plazo para adoptar el acuerdo de aprobación inicial de instrumentos de planeamiento de iniciativa particular será de tres meses desde la recepción de la documentación completa, incluida la relativa a la tramitación ambiental que fuera preceptiva.

2. Una vez que se haya aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento urbanístico, toda la documentación, incluidas las memorias de viabilidad y los informes de sostenibilidad económica preceptivos, se someterá a información pública junto, en su caso, con la documentación correspondiente a su tramitación ambiental.

3. Este trámite de información pública tiene un periodo mínimo de cuarenta y cinco días para los instrumentos que comporten evaluación ambiental estratégica ordinaria y de treinta días para los que no la comporten, y se anunciará, al menos, en el “Butlletí Oficial de les Illes Balears” y en la sede electrónica de la administración que tramita el procedimiento, en la que constará la documentación completa que integra el instrumento.

La publicación del anuncio de información pública en el “Butlletí Oficial de les Illes Balears” hará constar de manera clara el localizador uniforme de recursos de la sede electrónica para acceder a la documentación.

Durante el plazo de información pública se solicitará, en su caso, un informe de cada una de las administraciones o de las entidades cuya competencias puedan verse afectadas.»

4. A la vista del resultado de la información pública, de los informes emitidos y de la tramitación ambiental, se introducirán las modificaciones que procedan, sometiéndose a una nueva información pública si estas fueran sustanciales. Si no lo fueran, o una vez resuelto el nuevo trámite de información pública, se pedirá la emisión de los informes previos preceptivos, en su caso, y, una vez introducidas las modificaciones que de ello resultaran, se aprobarán provisional o definitivamente, según proceda.

5. El plazo para adoptar el acuerdo de aprobación provisional de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del plan general que sean de iniciativa particular y que estén sujetos a este trámite será de seis meses desde la aprobación inicial. El cómputo del plazo se interrumpirá para la obtención de informes de otras administraciones y la aportación de documentación complementaria por parte del promotor.

6. Cuando, de acuerdo con el artículo 54 de esta ley, el ayuntamiento sea la administración competente para aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento urbanístico o sus alteraciones, la citada aprobación definitiva sólo se puede llevar a cabo con el informe previo del órgano con competencias urbanísticas del consejo insular correspondiente.

A este efecto, el ayuntamiento remitirá un ejemplar completo de todos los documentos que integran el instrumento que ha sido objeto de aprobación inicial, y debe incluirse, en su caso, la documentación referente a su evaluación ambiental. La documentación se remitirá oportunamente diligenciada con la acreditación de que es la que se ha aprobado inicialmente.

El informe del consejo insular se emitirá, con carácter vinculante, en relación con las consideraciones oportunas por motivos de interés supramunicipal, de legalidad y de adecuación de los instrumentos de ordenación territorial y, si procede, a los instrumentos urbanísticos de rango superior. Asimismo, el citado informe puede expresar, si procede, la inviabilidad del planeamiento en tramitación, en caso de que las deficiencias constatadas eventualmente no puedan corregirse.

En el caso de los estudios de detalle, el citado informe se pronunciará estrictamente en relación con el cumplimiento de los límites que determina esta ley y la adecuación a los instrumentos urbanísticos que los estudios de detalle desarrollan.

Asimismo, y de acuerdo con los principios de colaboración y cooperación establecidos en esta ley, el informe puede incluir las consideraciones adicionales y no vinculantes que

sean procedentes, fundamentadas en razones de racionalidad y funcionalidad urbanísticas y orientadas a superar contradicciones, corregir errores y mejorar la claridad y la precisión jurídicas y técnicas del instrumento de planeamiento de que se trata.

El informe se emitirá en el plazo de tres meses en los supuestos de primera formulación o de revisión del plan general o del plan de ordenación detallada, y en el plazo de dos meses en el caso de las modificaciones de los citados planes, así como en la primera formulación, la revisión o la modificación de los planes parciales, de los planes especiales y de los estudios de detalle. Estos plazos se computan desde la recepción de la documentación completa del instrumento de planeamiento, y una vez que han transcurrido, se entiende que el informe se ha emitido de manera favorable y puede continuarse con la tramitación.

En todo caso, si durante la tramitación del plan que ha sido objeto del trámite de informe por el consejo insular se introducen cambios sustanciales, el nuevo documento se someterá igualmente a informe en los términos establecidos en los párrafos anteriores, antes de que el órgano municipal competente lo apruebe definitivamente.

7. Para la aprobación definitiva del plan general por el consejo insular, el ayuntamiento, una vez que se haya aprobado el plan provisionalmente, enviará el expediente completo al consejo insular para que, en su caso, haga su aprobación definitiva en el plazo máximo de seis meses.

En la tramitación de las formulaciones, de sus revisiones o de las alteraciones de los planes generales que corresponda aprobar definitivamente a los consejos insulares, se entenderá que se produce silencio administrativo positivo si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de seis meses desde la recepción del expediente completo por el órgano del consejo insular competente para su aprobación definitiva.

8. La misma regla prevista en el apartado anterior será de aplicación al resto de planes urbanísticos, cuya aprobación definitiva corresponda a los órganos correspondientes del consejo insular, excepto los planes de iniciativa particular, en que se entenderá que se produce silencio administrativo positivo si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de tres meses desde la recepción del expediente completo por el órgano competente para su aprobación definitiva.

9. En la tramitación de los planes de ordenación detallada y el resto de planes urbanísticos que corresponda aprobar definitivamente a los ayuntamientos, el silencio administrativo positivo previsto en el párrafo anterior se producirá si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de tres meses desde la recepción del informe previo del consejo insular o desde el transcurso del plazo de que disponen para su emisión, o, en caso de que sea posterior y preceptiva, desde la recepción del pronunciamiento del órgano ambiental.

El silencio será negativo cuando el informe del consejo insular sea desfavorable en materias de su competencia conforme a lo que establece el apartado 6 anterior.

10. En ningún caso se podrá entender que se produce la aprobación definitiva por silencio administrativo positivo si el plan urbanístico correspondiente no dispone de la documentación y las determinaciones establecidas por la presente ley y su desarrollo reglamentario para cada tipo de instrumento. Asimismo, tampoco se podrá considerar que existe el acto aprobatorio cuando las determinaciones del instrumento fueran contrarias a esta ley, al desarrollo reglamentario, a los instrumentos de ordenación territorial o, en su caso, a un plan urbanístico de jerarquía superior, o cuando la aprobación del plan urbanístico esté sometida a requisitos especiales de acuerdo con la presente ley u otra legislación sectorial.

Artículo 56. *Inactividad municipal y subrogación de los consejos insulares.*

1. El consejo insular correspondiente se podrá subrogar de oficio previo requerimiento, por razones de interés público, en la competencia municipal para la formulación o la tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico previstas en la presente ley, si se produjera un incumplimiento de los plazos establecidos. En caso de incumplimiento de los plazos de tramitación establecidos respecto a los planes urbanísticos de desarrollo, la subrogación se podrá producir a instancia de las personas interesadas.

2. Cuando haya transcurrido el plazo establecido para adoptar la resolución relativa a la aprobación inicial o provisional del planeamiento de desarrollo, este se entenderá aprobado inicial o provisionalmente, según corresponda, por silencio administrativo positivo, siempre

que la documentación esté completa al inicio del cómputo del plazo. En este caso, las personas que lo promuevan podrán instar a la subrogación del órgano competente del consejo insular para la aprobación definitiva del plan de desarrollo, órgano al que corresponderá continuar la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva. La subrogación se podrá producir también en cualquier momento del trámite si hay inactividad municipal.

3. El órgano que incoe un expediente de subrogación concederá audiencia al órgano originariamente competente y lo requerirá a ejercer sus competencias. Si en el plazo de dos meses no las ha ejercido, le reclamará, una vez acordada la subrogación, que le envíe una copia certificada de la documentación que integra el expediente, que se le enviará en el plazo de los diez días siguientes a la reclamación.

4. Los gastos de redacción de los documentos de formulación y tramitación del planeamiento urbanístico de iniciativa municipal y de la actividad administrativa necesaria serán a cargo, en todo caso, del ayuntamiento respectivo.

CAPÍTULO III

Vigencia, modificación y revisión del planeamiento urbanístico

Artículo 57. *Vigencia indefinida de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

Los instrumentos de planeamiento urbanístico tendrán vigencia indefinida y serán susceptibles de suspensión, modificación y revisión.

Artículo 58. *Revisión del plan general y de los planes de ordenación detallada.*

1. El plan general será objeto de revisión al cumplirse el plazo que se fije o al producirse las circunstancias que a este fin se especifiquen.

2. Los consejos insulares, si las circunstancias lo exigen, podrán ordenar de oficio, habiendo concedido audiencia a los municipios afectados, la revisión anticipada de un plan general, fijando a tal efecto un plazo que, en caso de superarse, habilitará al consejo insular respectivo a la subrogación en la competencia municipal para su redacción y tramitación.

3. Serán circunstancias que justifiquen la adopción del acuerdo de revisión de un plan general, sin perjuicio de la tramitación de una modificación puntual cuando ocurra, las alteraciones sustanciales de los modelos de implantación urbana, de la clasificación de suelo o de las determinaciones para el desarrollo urbanístico, así como las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo para determinados usos y actividades económicas.

4. El plan general será, asimismo, objeto de revisión cuando por un efecto acumulativo de modificaciones sucesivas sufridas desde su formulación o última revisión, se esté en presencia de las circunstancias a que se refiere el apartado 3 anterior. En todo caso, será causa de revisión su alteración mediante una modificación que comporte, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos años anteriores, la previsión de actuaciones de transformación urbanística que supongan un incremento del 20 % de la población del municipio o del 10 % de la superficie de suelo urbano, de cualquier uso, de su ámbito territorial.

5. Los planes de ordenación detallada se revisarán según lo que prevean, asimismo cuando el ayuntamiento lo aprecie y así lo acuerde por razones justificadas de oportunidad o de cambio de la situación urbanística del mercado inmobiliario de su municipio.

Artículo 59. *Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. La modificación de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico se realizará de acuerdo con las disposiciones de esta ley que rigen su formulación.

Sin embargo, el ayuntamiento puede modificar el uso detallado de un equipamiento definido por el planeamiento para terrenos de titularidad pública a otro diferente, dentro de este uso global, mediante un acuerdo plenario que solo se deberá someter al trámite establecido en el artículo 73 de esta ley. El acuerdo de aprobación definitiva y el contenido

de la modificación del uso de los terrenos mencionados se deberá comunicar igualmente al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al consejo insular correspondiente.

En el caso del plan general municipal se entiende por modificación la introducción de cualquier tipo de cambios en sus determinaciones, incluidos los cambios en la clasificación del suelo y los sistemas generales, siempre que no comporten su revisión en los términos que establece el artículo anterior.

2. Si la modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico comportase un incremento de techo edificable o un cambio de uso del suelo, cuyo valor de repercusión fuese superior al derivado del uso atribuido por el planeamiento anterior y se justificase en la formulación de una memoria de viabilidad económica basada en un estudio de mercado en los términos establecidos en el artículo 47.4 de esta ley, procederá a llevar a cabo las cesiones de suelo para dotaciones y para el porcentaje público de plusvalías que se establece en los artículos 29 y 30 de esta ley, aplicados al incremento del aprovechamiento atribuido.

3. Las propuestas de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico razonarán y justificarán la oportunidad y la conveniencia de la iniciativa con relación a los intereses públicos y privados concurrentes. El órgano competente para tramitar la modificación valorará adecuadamente la justificación de la propuesta y, en el caso de hacer una valoración negativa, la denegará motivadamente.

4. Las propuestas de modificaciones de los planes urbanísticos contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad, contenido y alcance específicos, de entre las propias del instrumento de planeamiento modificado y, en cualquier caso:

a) Identificarán y describirán, en la documentación escrita y gráfica, las determinaciones y las normas urbanísticas objeto de modificación.

b) Establecerán, mediante las normas urbanísticas y los planos de ordenación correspondientes, las determinaciones que se introduzcan con la modificación y que sustituyan a las precedentes.

c) Incorporarán, en los casos sometidos a evaluación ambiental estratégica, los documentos exigidos en la legislación de evaluación ambiental.

d) Incorporarán un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos en que su finalidad específica lo requiera.

e) Incorporarán la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad, en el caso de su formulación preceptiva, en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal.

5. Las propuestas de modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que supongan, indirecta o directamente, un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, o bien una modificación de los usos del suelo, incorporarán al expediente que se tramite la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o el instrumento utilizado a efectos de notificaciones a las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia.

Artículo 60. *Modificación de los sistemas urbanísticos de espacios libres o zonas verdes.*

1. La modificación de figuras del planeamiento urbanístico que tenga por objeto alterar la zonificación o el uso urbanístico de los espacios libres o de las zonas verdes considerados por el planeamiento urbanístico como sistemas urbanísticos generales o locales, garantizará el mantenimiento de la superficie y de la funcionalidad de los sistemas objeto de la modificación, con referencia al núcleo de asentamiento afectado.

2. En caso de que la modificación a que se refiere el apartado 1 anterior afecte a elementos que conforman sistemas urbanísticos generales, se someterá a dictamen del Consejo Consultivo de las Illes Balears. En este supuesto, la resolución definitiva del expediente sólo podrá ser aprobatoria si el dictamen del Consejo Consultivo es favorable. La falta de resolución expresa dentro de plazo en el caso de las modificaciones reguladas en el apartado 1 anterior se entenderá con carácter denegatorio.

3. La tramitación regulada en el apartado 2 anterior no se aplicará a las modificaciones mencionadas que sean incluidas en el procedimiento de revisión de un plan general, ni

tampoco a los ajustes en la delimitación de los espacios mencionados que no alteren su funcionalidad, ni su superficie, ni su localización en el territorio.

4. Las propuestas de modificación reguladas en los apartados 1 y 3 anteriores justificarán en la pertinente memoria y mediante la documentación gráfica que sea necesaria que se cumple lo establecido en este artículo.

Artículo 61. *Adaptación a la normativa sobrevenida.*

Sin perjuicio de la aplicación directa de las determinaciones de la normativa sobrevenida que tengan este carácter y cuando esta no fije un régimen transitorio específico:

a) La plena adaptación de los instrumentos de planeamiento a esta normativa únicamente será exigible en los procedimientos de primera formulación o revisión de aquellos que todavía no hayan iniciado su trámite de información pública a su entrada en vigor.

b) El resto de modificaciones de los instrumentos de planeamiento sólo se adaptará a las determinaciones de la normativa sobrevenida que afecten a su contenido específico, lo que sólo será exigible cuando esta normativa haya entrado en vigor con anterioridad al inicio del trámite de información pública de aquellas.

Artículo 62. *Suspensión de la vigencia del planeamiento.*

1. Los consejos insulares, por razones justificadas de interés público, previa audiencia al municipio o a los municipios afectados, podrán suspender la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico a que se refiere la presente ley, con los efectos señalados en el artículo 51 anterior, en todo su ámbito o en parte de este, y acordar su modificación o revisión.

2. En el caso de suspensión de la vigencia de un instrumento de planeamiento a que se refiere el apartado anterior, el consejo insular correspondiente determinará en el acuerdo adoptado, de forma simultánea, la aprobación inicial de unas normas provisionales de planeamiento que suplan el plan objeto de suspensión, hasta que no se apruebe su modificación o revisión.

3. Las normas provisionales a que se refiere el apartado anterior, que incorporarán una memoria-análisis en cuanto a los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, serán objeto de información pública mediante su publicación íntegra en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y en la dirección o el punto de acceso electrónico del consejo insular, por un plazo de veinte días hábiles; no será necesaria una aprobación provisional de las mismas.

Antes de su aprobación definitiva, que se producirá en un plazo de seis meses desde el acuerdo de aprobación inicial, se someterán a la decisión del órgano ambiental.

4. Las facultades atribuidas a los consejos insulares en virtud de este artículo se aplicarán igualmente a instancia de los municipios interesados cuando acrediten las razones justificadas de interés público, y, en particular, en el caso de anulación judicial de planes para evitar los efectos negativos derivados de la recuperación de la vigencia del planeamiento anterior al anulado. En este caso, las normas provisionales podrán incluir las determinaciones del plan anulado no afectadas por la declaración de nulidad. Durante su tramitación será aplicable el régimen previsto en el artículo 51.3 de la presente ley.

5. Justificadamente, podrán reducirse los plazos a la mitad excepto el correspondiente a la información pública.

Artículo 63. *Planes de iniciativa particular.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 53.3 de la presente ley, las entidades públicas y las personas particulares podrán redactar y elevar a la administración competente para su tramitación los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del plan general cuando este así lo prevea y en los plazos que fije.

2. Para la formulación de instrumentos de planeamiento de iniciativa particular, previa autorización municipal, se podrá solicitar la información necesaria a los organismos públicos, que deberán facilitarla, y ocupar las fincas particulares necesarias para esta formulación, de acuerdo con la ley estatal de expropiación forzosa.

3. Los instrumentos de planeamiento de iniciativa particular contendrán, además de la documentación que con carácter general sea necesaria, la siguiente:

- a) Memoria justificativa de su necesidad o conveniencia.
- b) Nombre, apellidos y dirección de las personas propietarias afectadas.
- c) Modalidad de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- d) Compromisos que se deban contraer entre la persona urbanizadora y el ayuntamiento, y entre aquella y las personas futuras propietarias de solares.
- e) Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos.
- f) Medios económicos de todo tipo con justificación de la viabilidad económica de la promoción.
- g) Plazos previstos para el inicio y la terminación de las obras de urbanización, así como de los referentes a la edificación a partir de la terminación y la recepción de las obras de urbanización, en los términos establecidos en el artículo 114 de la presente ley.

4. En estos casos, con ocasión del trámite de información pública y por idéntico plazo, se hará notificación personal a las personas propietarias de los terrenos comprendidos en su ámbito pudiendo el acto de aprobación definitiva imponer las condiciones, las modalidades y los plazos que fueran convenientes.

CAPÍTULO IV

Efectos de la aprobación de los planes

Artículo 64. *Publicidad de los planes.*

1. El contenido completo de los instrumentos de planeamiento urbanístico será público y cualquier persona podrá en todo momento consultarlo e informarse del mismo, de forma presencial, en el ayuntamiento del término a que se refiera o en el consejo insular correspondiente, o en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente, o bien en el Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

2. Las personas interesadas podrán solicitar al ayuntamiento competente la emisión de certificados de aprovechamiento urbanístico de fincas concretas. El certificado, suscrito por el secretario o la secretaria del ayuntamiento, se expedirá en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la solicitud, expresará el régimen urbanístico aplicable a la finca o las fincas en este momento, e indicará si es o no edificable. El certificado tendrá una vigencia de seis meses desde su notificación a la persona que lo ha solicitado.

3. La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular expresará la fecha de aprobación del plan correspondiente y no podrá contener ninguna indicación en contra de sus cláusulas.

Artículo 65. *Ejecutividad de los instrumentos de planeamiento urbanístico y respuesta al proceso de participación.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico serán ejecutivos a partir de la publicación en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» del acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas correspondientes.

2. A los efectos previstos en la legislación estatal de suelo, la administración que haya llevado a término el trámite de información pública del instrumento de planeamiento comunicará una respuesta motivada a los ciudadanos que hayan efectuado alegaciones durante el trámite mencionado. En el caso de los procedimientos de primera formulación o revisión del instrumento de planeamiento, esta comunicación se podrá realizar de forma conjunta mediante un anuncio en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears», en el periódico de mayor difusión en las Illes Balears y en el punto de acceso electrónico de la administración que haya sometido el instrumento al trámite de información pública, mediante el que se indicará que se ponen a disposición de los ciudadanos el documento de memoria de participación y los informes que hayan analizado las respectivas alegaciones.

Artículo 66. *Obligatoriedad de los planes.*

1. Las personas particulares, igual que la administración, quedarán obligadas al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbanística contenidas en la presente ley y en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. La aprobación de los planes no limitará las facultades que correspondan a las diferentes administraciones para el ejercicio de sus competencias, según la legislación aplicable en razón de la materia.

Artículo 67. *Declaración de utilidad pública.*

La aprobación de los planes implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos que sean necesarios para su ejecución, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

CAPÍTULO V

Normas de aplicación directa

Artículo 68. *Normas de aplicación directa.*

1. De conformidad con la legislación estatal de suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones se adaptarán, en los aspectos básicos, al ambiente en que estuviesen situadas, y a este efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional armonizarán con estos, o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de las características indicadas.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, la masa, la altura de los edificios, los muros y los cierres o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

2. El planeamiento urbanístico, cuando defina la ordenación, respetará lo establecido en el punto anterior.

Artículo 68 bis. *Medidas para la reducción del consumo de agua.*

Los nuevos edificios y aquellos en los que se lleven a cabo obras de reforma integral tendrán que dotarse de sistemas de fontanería de bajo consumo.

Los proyectos de construcción de edificaciones en suelo rústico, salvo las vinculadas a explotaciones agrarias que deberán regirse por su legislación específica, deben prever la recogida de aguas pluviales de las cubiertas para su reutilización en las necesidades de la edificación y/o finca.

El uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico no puede dar lugar a la construcción de más de una piscina por finca. La lámina de espejo de agua de las nuevas piscinas en suelo rústico no puede exceder de treinta y cinco (35) m² y su volumen, los sesenta (60) m³.

En parques y jardines públicos, se utilizarán pavimentos con un alto índice de reflectancia y tendrán que contar con espacios verdes que actúen a modo de refugio climático. A tal efecto, se sembrarán preferentemente especies autóctonas y/o de bajo requerimiento hídrico y se potenciará su riego con aguas regeneradas.

Se fomentará la utilización de aguas regeneradas para la limpieza y el mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos municipales.

Las actuaciones de nueva urbanización y de renovación urbana deberán dotarse de sistemas urbanos de drenaje sostenible.

Artículo 68 ter. *Régimen excepcional aplicable a las nuevas edificaciones situadas en suelo urbano afectadas por riesgo de inundación.*

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en suelo urbano deberán realizarse, con carácter general, fuera de las zonas de flujo preferente o del resto de zonas inundables que resulten de los estudios hidrológicos o hidráulicos aprobados o validados por la Administración hidráulica de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 17 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.

2. En caso de que las nuevas edificaciones deban situarse en suelo urbano y, de acuerdo con cualquiera de los instrumentos jurídicos mencionados en el apartado anterior, estén afectadas por riesgo de inundación, se deberá tener en cuenta el régimen excepcional establecido en los apartados siguientes de este artículo y también las normas que al respecto contiene el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, particularmente lo que establecen los artículos 9 ter y 14 bis del citado Reglamento para las zonas de flujo preferente y las zonas inundables, respectivamente.

3. En los casos en que, en virtud de una autorización o un informe de la Administración hidráulica relacionado con la aplicación de los planes de riesgo de inundación o de los estudios elaborados o validados por la Administración mencionada, se limite el uso residencial para garantizar la seguridad de las personas y bienes, esta limitación deberá compensarse con la modificación de los parámetros estrictamente necesarios.

4. Para la aplicación de esta compensación, se deberán introducir las adaptaciones necesarias por razón de lo que establece el apartado anterior en la formulación o la primera revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento, teniendo en cuenta la calificación del suelo y el tipo de ordenación donde se ubiquen los edificios.

5. Esta compensación no se aplica a los casos en los que los terrenos donde se ubiquen los edificios estén incluidos en un conjunto histórico declarado bien de interés cultural (BIC), tenga o no el plan urbanístico de protección aprobado.

TÍTULO III

Gestión y ejecución del planeamiento

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 69. *Esferas de actuación pública y privada.*

Corresponderá a la administración pública la dirección y el control de la ejecución del planeamiento urbanístico. La actividad de ejecución corresponderá a las administraciones públicas o a la iniciativa privada según el sistema de gestión que se determine y de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Artículo 70. *Presupuestos y modalidades de la ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento de ordenación más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. La ejecución del planeamiento se ha de efectuar mediante el desarrollo de la actuación urbanística que corresponda entre las establecidas en el artículo 23 de la presente ley.

Artículo 71. *Instrumentos de la ejecución.*

1. La ejecución material de las actuaciones se llevará a cabo mediante proyectos de urbanización y proyectos de dotación de servicios o de obras ordinarias.

2. Los proyectos de urbanización tendrán por objeto el desarrollo integral de las obras de urbanización derivadas de las determinaciones de la ordenación detallada definida por los instrumentos de planeamiento y:

a) No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación.

b) Detallarán y programarán las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por personal técnico competente distinto de la persona autora del proyecto.

c) No podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

d) Respetarán las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas reguladas en la legislación sectorial.

Los ayuntamientos aprobarán inicial y definitivamente los proyectos de urbanización siguiendo la tramitación establecida en el artículo 79.4 de la presente ley. Una vez aprobado inicialmente el proyecto, se solicitará un informe a los organismos públicos y se establecerá un plazo de un mes para que las empresas de suministro de servicios afectadas se pronuncien sobre el proyecto.

Las personas promotoras de urbanizaciones de iniciativa particular constituirán, antes del comienzo de las obras, las garantías exigidas reglamentariamente, que en defecto de regulación expresa serán del 6 % del presupuesto de las obras.

3. Los proyectos de dotación de servicios o de obras ordinarias tendrán por objeto el desarrollo de aspectos parciales para la ejecución de algún servicio individualizado de la urbanización como complemento de los proyectos de edificación o rehabilitación. Se regirán por lo que se dispone en la legislación de régimen local y estarán sujetos a las limitaciones establecidas para los proyectos de urbanización.

4. Los proyectos a los que se refieren los dos apartados anteriores resolverán las conexiones de los servicios que se implanten con los generales preexistentes y justificarán que estos tienen la dotación o la capacidad suficiente.

Artículo 72. *Ámbitos de las actuaciones.*

1. Los ámbitos de ordenación de las actuaciones aisladas y edificatorias se identificarán en el correspondiente planeamiento y su ejecución se establecerá en los acuerdos aprobatorios de las propias actuaciones.

2. El ámbito de las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo mediante unidades de actuación, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de la presente ley, se ha de delimitar de manera que estas unidades permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie en función del resultado del correspondiente informe de sostenibilidad económica.

3. No se podrán delimitar unidades de actuación inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en estas la parte correspondiente de los terrenos indicados, ni definir unidades de actuación dentro de un mismo sector de suelo urbanizable entre las que haya diferencias de aprovechamiento urbanístico superiores al 15 %.

4. Los ámbitos de las unidades de actuación podrán ser definidos por los planes generales, planes de ordenación detallada, planes parciales y planes especiales, así como por el procedimiento de delimitación regulado en el artículo 73 siguiente.

Artículo 73. *Procedimiento de delimitación de las unidades de actuación.*

Cuando la delimitación de las unidades de actuación no esté contenida en los instrumentos de planeamiento o cuando sea necesaria su modificación o supresión en función de los resultados del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica, el ayuntamiento podrá aprobarla de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) Una vez que se haya aprobado inicialmente la delimitación, el expediente completo, incluidos el informe de sostenibilidad y la memoria de viabilidad económica, se someterá al trámite de información pública durante un plazo de veinte días, mediante un anuncio en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y en la dirección correspondiente o el punto de acceso electrónico municipal. También se dará audiencia a las personas propietarias afectadas durante un plazo idéntico.

b) La aprobación definitiva de la delimitación se pronunciará sobre las alegaciones presentadas. Si se tuviera que producir un aumento o una disminución de la superficie del ámbito superior en un 10 % respecto de la propuesta inicial, previamente a la aprobación definitiva se repetirá el trámite de audiencia a las personas propietarias afectadas.

c) La eficacia de la delimitación aprobada se diferirá hasta la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears». Asimismo, la delimitación aprobada se publicará en la dirección correspondiente o el punto de acceso electrónico municipal y se comunicará al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al consejo insular correspondiente.

Artículo 74. *Obtención de terrenos.*

1. La obtención de los terrenos necesarios para la implantación de las dotaciones e infraestructuras públicas previstas en el planeamiento se efectuará mediante:

a) La cesión gratuita y obligatoria resultante de la equidistribución correspondiente derivada del proyecto de reparcelación preceptivo.

b) La cesión en virtud de convenio urbanístico.

c) La cesión gratuita y obligatoria o, en su caso, voluntaria, a efectos de cumplir la condición de solar del artículo 25 de la presente ley.

d) La adquisición por expropiación, ocupación directa, compra o permuta.

2. La obtención de los terrenos a que se refiere el apartado 1.a) anterior podrá efectuarse anticipadamente a la aprobación del instrumento de equidistribución, mediante su ocupación directa en los términos establecidos en el artículo 96 de la presente ley.

CAPÍTULO II

Sistemas de actuación

Artículo 75. *Sistemas de actuación.*

1. La obtención de suelo y la ejecución directa de los sistemas generales no adscritos y no incluidos en actuaciones de transformación urbanística se efectuará mediante expropiación.

2. La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística se realizará mediante el sistema de reparcelación en cualquiera de sus modalidades o bien mediante la aplicación del sistema de expropiación.

Las modalidades del sistema de reparcelación serán:

a) Compensación.

b) Cooperación.

La administración actuante escogerá el sistema de actuación aplicable y su modalidad según las necesidades y los medios económico-financieros de que disponga, la colaboración de la iniciativa privada y otras circunstancias que concurran, y dará preferencia al sistema de reparcelación, en la modalidad de compensación, excepto cuando razones de oportunidad, urgencia o necesidad exijan la aplicación del sistema de cooperación o de expropiación.

3. Cuando el planeamiento no establezca el sistema, su determinación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de actuación. Si las personas propietarias que representen más del 60 % de la superficie total de la unidad de actuación solicitaran, en el trámite de información pública del procedimiento para su delimitación, la aplicación de la modalidad de compensación, la administración lo acordará con audiencia previa de las otras personas propietarias de la unidad de actuación.

4. En todo caso procederá la aplicación del sistema de expropiación o de cooperación en la modalidad de gestión directa, o bien en la indirecta, cuando la Junta de Compensación o, en su caso, la persona propietaria única de todos los terrenos de la unidad de actuación incumpla las obligaciones inherentes a la modalidad de compensación.

5. La modificación o el primer señalamiento del sistema y la modalidad de actuación se efectuará mediante el procedimiento previsto en el artículo 73 anterior.

6. En el sistema de reparcelación resultará siempre factible formular la reparcelación voluntaria, que podrá ir acompañada de procedimientos específicos para la ejecución material de la urbanización siempre que esta se efectúe a cargo de las personas propietarias afectadas.

Artículo 76. *Gastos de urbanización a cargo de las personas propietarias y derecho de realojo.*

1. En los costes de urbanización que tengan que sufragar las personas propietarias afectadas se comprenderán los siguientes conceptos:

a) Las obras de la red viaria, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería y el resto de servicios urbanos que estén previstos en los planes y proyectos y que sean de interés para el sector o la unidad de actuación, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que presten los servicios, salvo la parte a que deban contribuir las personas usuarias según la reglamentación.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los planes, así como las indemnizaciones por el traslado forzoso o, en su caso, el cese de actividades.

c) El coste de los planes parciales, proyectos de urbanización y proyectos de compensación o de reparcelación y todos aquellos documentos técnicos, jurídicos o económicos, que se precisen para la aprobación y ejecución de la actuación de transformación urbanística.

d) Los gastos de formalización y de inscripción en los registros públicos correspondientes de los acuerdos y de las operaciones jurídicas derivados de los instrumentos de gestión urbanística, así como los gastos de gestión y el beneficio del promotor de la actuación, debidamente justificados, de acuerdo con los principios de proporcionalidad y de no enriquecimiento injusto.

e) Las indemnizaciones procedentes por la extinción de derechos reales o personales, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de valoraciones.

f) Los gastos generados, en su caso, para la efectividad del derecho de realojo en los términos establecidos en la legislación estatal y en el apartado 4 y siguientes de este artículo.

2. Las personas propietarias afectadas por la actuación harán el pago de la totalidad de los gastos de urbanización preferentemente en metálico, mediante el abono de las cuotas de urbanización correspondientes. También se podrá realizar, con acuerdo previo con las personas propietarias interesadas, con la cesión (por parte de estas personas) gratuita y libre de cargas de terrenos edificables de valor equivalente a los gastos y en la proporción que se estime suficiente para compensarlas, sobre la base de los resultados de la memoria de viabilidad económica preceptiva.

3. Serán gastos de urbanización que serán asumidos por las personas propietarias como carga individualizada de los terrenos correspondientes, y que no irán a cargo del conjunto de la comunidad de reparcelación, los siguientes:

a) Los gastos necesarios para preparar los terrenos para ejecutar las obras de urbanización cuando la mencionada preparación exija actuaciones desproporcionadas como consecuencia de las acciones u omisiones de las correspondientes personas propietarias. A estos efectos, serán acciones u omisiones que comporten actuaciones no asumibles para la comunidad de reparcelación las obras, las instalaciones, los movimientos de tierras, los vertidos, las extracciones de áridos, las alteraciones topográficas y morfológicas y cualquier otra variación objetiva de los terrenos que se hayan ejecutado sin las licencias, órdenes o autorizaciones administrativas o sin ajustarse a ellas. Este régimen también se aplicará cuando las obras de preparación de los terrenos sean consecuencia de las obligaciones impuestas a las personas propietarias de suelo por la normativa relativa a suelos contaminados, o del incumplimiento de la obligación de llevar a la práctica programas de restauración impuestos por las licencias o autorizaciones otorgadas, así como cuando esta obligación se haya impuesto por resolución administrativa dictada por la administración competente de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.

b) Las indemnizaciones que correspondan por la extinción de arrendamientos y de otros derechos personales que se hayan constituido con posterioridad a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación o del planeamiento. Estos gastos serán asumidos por las personas propietarias otorgantes de los contratos de que se trate.

4. En el desarrollo de las modalidades del sistema de actuación urbanística por reparcelación, se reconocerá el derecho de realojo a favor de las personas ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, siempre que cumplan las condiciones exigidas por la legislación protectora y siempre que, en el caso de ser personas propietarias, no resulten adjudicatarias de aprovechamiento urbanístico o de una indemnización sustitutoria, equivalente o superior a una edificabilidad de uso residencial en régimen libre sin urbanizar, superior al doble de la superficie máxima establecida por la legislación de vivienda de protección pública.

5. Corresponderá a la comunidad de reparcelación la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo y de indemnizar a las personas ocupantes legales afectadas por los gastos de traslado y de alojamiento temporal hasta que se haga efectivo este derecho.

6. Se pondrán a disposición de las personas ocupantes legales afectadas viviendas con las condiciones de venta o alquiler vigentes para las de protección pública, dentro de los límites de superficie propios de la legislación protectora, con el fin de hacer efectivo el derecho de realojo. Cuando la persona ocupante lo sea en virtud de un derecho real, se ofrecerá el acceso a la nueva vivienda en virtud del mismo título. Si la ocupación tuviera lugar en virtud de un derecho personal, el realojo se producirá en virtud del mismo derecho y con duración idéntica que la correspondiente al título originario.

El derecho de realojo se hará efectivo en el mismo ámbito de actuación, excepto en los supuestos en que no sea posible por razón de las tipologías edificatorias o los usos previstos o, excepcionalmente, por otras causas justificadas debidamente. En estos casos, regirá el criterio de mayor proximidad a la ubicación originaria. Incluirá, en su caso, el derecho al alojamiento transitorio o su equivalente económico, en condiciones análogas a las de la vivienda originaria, mientras no se haga efectivo el realojo.

Artículo 77. *Obligaciones y cargas.*

1. Las obligaciones y las cargas de las personas propietarias del suelo a que se refiere este capítulo serán objeto de distribución justa entre ellas, junto con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que libremente convengan mediante la reparcelación.

2. El incumplimiento de las obligaciones y las cargas impuestas por la presente ley habilitará a la administración competente para expropiar los terrenos afectados. Asimismo, en los casos de incumplimiento, se podrá aplicar la vía de apremio.

CAPÍTULO III

Sistema de reparcelación

Sección 1.ª Reparcelación

Artículo 78. *La reparcelación.*

1. La reparcelación es un sistema de actuación que consiste en la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de una actuación de transformación urbanística para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a las personas interesadas en proporción a sus respectivos derechos, y a la administración de los terrenos y las parcelas que le corresponden de acuerdo con la presente ley y el planeamiento.

2. La reparcelación tendrá por objeto distribuir justamente los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación de acuerdo con el planeamiento.

3. La reparcelación podrá ser simplemente económica cuando sus efectos se limiten a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre las personas afectadas.

Tendrá este carácter, salvo que la totalidad de las personas propietarias afectadas decida otra cosa, la que se efectúe en los ámbitos de suelo urbano con la edificación consolidada en más de dos tercios de la superficie apta para la edificación y en los que la ordenación prevista mantenga la estructura parcelaria existente y no prevea la demolición de los edificios salvo en los casos singulares en que resulte necesario para la obtención de dotaciones.

4. La reparcelación también podrá ser voluntaria, en ámbitos continuos o discontinuos, cuando así lo concierte la totalidad de las personas propietarias de la actuación o lo solicite el propietario único. También será aplicable a la normalización de fincas.

5. En las actuaciones de dotación, la equidistribución del incremento de aprovechamiento se producirá en régimen de propiedad horizontal y en proporción a las cuotas respectivas cuando corresponda la adjudicación, incluso forzosa, de partes de la edificación a cambio de las propiedades primitivas o de los gastos de la edificación, rehabilitación o mejora correspondientes.

Artículo 79. Procedimiento.

1. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del sector o la unidad de actuación que se ejecutará por este sistema, o bien por la del instrumento de planeamiento urbanístico que contenga esta delimitación.

2. La iniciación del expediente de reparcelación comportará, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Las personas peticionarias de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser indemnizadas en la forma que indica el artículo 51.10 de la presente ley. Se podrán dejar sin efecto, previa la indemnización de daños y perjuicios que corresponda, las licencias concedidas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente que sean incompatibles con la ejecución del planeamiento.

3. Podrán formular el proyecto de reparcelación:

a) Las personas propietarias interesadas que representen más del 60 % de la superficie reparcelable, en los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del ámbito de la actuación.

b) El ayuntamiento o la entidad urbanística actuante:

i. Por gestión directa, de oficio o a instancia de alguna de las personas propietarias afectadas, cuando estas no hubieran hecho uso de su derecho o no hubieran subsanado, dentro del plazo que se les marcó, los defectos que se hubieran apreciado en el proyecto que hubieran formulado.

Los proyectos redactados de oficio procurarán atenerse a los criterios expresamente manifestados por las personas interesadas en los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de la unidad de actuación.

ii. Por gestión indirecta, cuando la administración actuante opte por seleccionar un concesionario privado para el servicio público de urbanizar de titularidad municipal, tal como establece el artículo 25.2.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, sobre la base de aplicación de la legislación de contratos del sector público, con la previa formulación y aprobación de un pliego de condiciones que garantice los principios de transparencia, publicidad y concurrencia, y la regulación ponderada de menores costes de ejecución imputables a los propietarios afectados, los menores plazos de desarrollo y el menor beneficio del gestor por el desarrollo del servicio.

4. El ayuntamiento aprueba los proyectos de reparcelación de acuerdo con el procedimiento que se establezca reglamentariamente, y que en todo caso deberá garantizar un plazo de información pública de un mes y la citación personal de las personas interesadas.

Artículo 80. Proyecto de reparcelación.

1. El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) El derecho de las personas propietarias será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de delimitación del ámbito de la actuación. No obstante, en los polígonos discontinuos será necesario tener en consideración la ponderación de la localización en la valoración de las fincas, sobre la base de la formulación de la memoria de viabilidad económica.

b) Los solares resultantes que se adjudicarán se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el ámbito de acuerdo con su uso y volumen edificable, y en función de su situación, sus características, el grado de urbanización y el destino de las edificaciones.

Con el objeto de garantizar el reparto justo de beneficios y cargas en el proceso de equidistribución, corresponderá actualizar los coeficientes de ponderación en los términos establecidos en el artículo 24.6 de la presente ley. La actualización, mediante la correspondiente modificación del plan, se tramitará y aprobará conjuntamente con el proyecto de reparcelación.

c) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de las mismas personas titulares.

d) Cuando la cuantía escasa de los derechos de algunas personas propietarias no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todas ellas, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a estos propietarios. No obstante, si la cuantía de estos derechos no llega al 15 % de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

e) Con la finalidad de evitar los proindivisos, tras la exposición pública de la reparcelación y durante un plazo máximo de quince días, las personas interesadas podrán efectuar requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto por indemnizaciones en metálico. El requerimiento se cursará con un acta notarial y ofrecerá simultánea y alternativamente el pago o el cobro de la indemnización en metálico, y se dará un plazo de diez días para que el requerido pueda elegir si paga o cobra a un mismo precio unitario. El pago o la consignación de la indemnización será objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. Si un propietario no atendiera, en el plazo establecido, un requerimiento formulado debidamente, se entenderá que elige cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia. El pago de la indemnización se realizará en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de la reparcelación al adquirente de las cuotas de condominio.

f) En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre las personas interesadas y se valorarán al precio medio de los solares resultantes.

g) Las plantaciones, obras, edificaciones, construcciones, instalaciones y mejoras que no se puedan conservar se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará a la persona propietaria interesada, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y las características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3. No serán objeto de nueva adjudicación, conservando las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados de acuerdo con el planeamiento.

b) Las fincas no edificadas de acuerdo con el planeamiento, cuando la diferencia en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al plan y el que correspondería a la persona propietaria en proporción a su derecho en reparcelación, sea inferior al 15 % de este último.

4. En el suelo urbano, los derechos de las personas propietarias en la reparcelación se regularán por el valor de sus respectivas parcelas, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación básica estatal.

Artículo 81. *Efectos del proyecto de reparcelación.*

1. El acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) La cesión de derecho al municipio en que se actúe, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el plan.

b) La subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

c) La afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes a la modalidad de actuación correspondiente.

2. La aprobación de un proyecto de equidistribución en régimen de propiedad horizontal aplicable a las actuaciones de dotación producirá los siguientes efectos:

a) La adjudicación de la finca en proindiviso a efectos de su distribución en régimen de propiedad horizontal en la proporción resultante al adjudicatario, en caso de su selección por concurso, junto con las personas propietarias y la ocupación de la parcela por aquel, a efectos de la ejecución de las obras.

b) La constitución de garantía por el importe del programa de actuación edificatoria o rehabilitadora en los términos establecidos en el artículo 117.2.b) de la presente ley, que incluirá, en su caso, los gastos de urbanización.

3. La eficacia del proyecto de reparcelación requerirá la notificación de su aprobación definitiva a todas las personas titulares interesadas y la acreditación de que se ha hecho, en su caso, el pago o el depósito de las indemnizaciones correspondientes.

Artículo 82. *Inscripción en el Registro de la Propiedad.*

1. El organismo competente para la aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación, tanto de suelo como de un proyecto de equidistribución en régimen de propiedad horizontal, expedirá un certificado, de acuerdo con lo establecido en la legislación hipotecaria, para la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad. En el certificado, además del acuerdo de aprobación definitiva, se hará constar el cumplimiento de las condiciones de eficacia que indica el artículo anterior y la firmeza en vía administrativa de la aprobación definitiva del proyecto.

En el supuesto de reparcelación voluntaria, la presentación de la escritura pública y el certificado del acuerdo de aprobación de la reparcelación serán suficientes para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. La situación física y jurídica de las fincas o de los derechos afectados por la reparcelación y la que resulte de ello se reflejará en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo que disponga la legislación hipotecaria en la forma que se determine.

Sección 2.^a Modalidad de compensación

Artículo 83. *La Junta de Compensación.*

1. En la modalidad de compensación, las personas propietarias se constituirán en Junta de Compensación, a menos que todos los terrenos pertenezcan a una sola persona titular, aportarán los terrenos de cesión obligatoria, formularán el proyecto de reparcelación y realizarán a su cargo la urbanización en los términos y las condiciones que se determinen en el planeamiento o en el acuerdo aprobatorio de la modalidad.

2. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

3. Una persona en representación de la administración actuante formará parte del órgano rector de la Junta, en todo caso.

4. La administración actuante aprobará las bases de actuación y los estatutos de la Junta de Compensación. A tal efecto, las personas propietarias que representen más del 60 % de la superficie total de la unidad de actuación deberán presentar a la administración actuante los proyectos de bases y estatutos correspondientes.

El plazo para acordar sobre la aprobación inicial es de tres meses desde la presentación de la documentación completa. Los proyectos se someten a información pública por un plazo

de quince días hábiles mediante un edicto que se tiene que publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo el contenido íntegro para facilitar su consulta telemática, dentro de este plazo se deberá conceder audiencia a las otras personas propietarias.

La aprobación definitiva y la notificación se deberán producir en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de información pública. En caso contrario, se entiende que los proyectos quedan aprobados definitivamente por silencio positivo. El acto o acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo el contenido íntegro de los estatutos y las bases aprobados definitivamente.

5. Con sujeción a lo establecido en las bases de actuación, la Junta formulará el correspondiente proyecto de reparcelación. La definición de derechos aportados, la valoración de fincas resultantes, las reglas de adjudicación, la aprobación, los efectos del acuerdo aprobatorio y la inscripción del mencionado proyecto, se ajustarán a lo que se dispone para la reparcelación. Sin embargo, por acuerdo unánime de todas las personas afectadas se podrán adoptar criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceras personas.

6. Los acuerdos de la Junta de Compensación serán recurribles en alzada ante la administración actuante.

Artículo 84. *Incorporación a la Junta de Compensación.*

1. Las personas propietarias de la unidad de actuación que no hayan tenido la condición de promotoras de la Junta de Compensación se podrán incorporar con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación, si no lo hubieran hecho en un momento anterior, en el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación de los estatutos de la junta. Si no lo hicieran, sus fincas se expropiarían a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

2. Podrán incorporarse también a la Junta las empresas urbanizadoras que tengan que participar con las personas propietarias en la gestión de la unidad de actuación.

Artículo 85. *Transmisión de terrenos y de obras e instalaciones.*

La transmisión al municipio correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras o instalaciones que tengan que ejecutar a su cargo las personas propietarias tendrá lugar por ministerio de la ley en el momento de la aprobación de la reparcelación mediante el proyecto correspondiente, en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Artículo 86. *Potestades de la Junta de Compensación sobre las fincas.*

1. La incorporación de las personas propietarias a la Junta de Compensación no presupondrá, a menos que los estatutos dispongan otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la modalidad con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma que se indique reglamentariamente.

2. Las juntas de compensación actuarán como fiduciarias con poder dispositivo pleno sobre las fincas pertenecientes a las personas propietarias miembros de aquellas, sin más limitaciones que las que se establezcan en los estatutos.

Artículo 87. *Responsabilidad de la Junta de Compensación.*

1. La Junta de Compensación será directamente responsable, ante la administración competente, de la urbanización completa de la unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se haya establecido.

2. Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros serán exigibles por vía de apremio, mediante petición de la Junta a la administración actuante. Asimismo, la Junta podrá recaudar de sus miembros, por delegación del municipio, las

cuotas de urbanización por la vía de apremio, y podrá formular contra las liquidaciones un recurso de alzada ante el órgano competente del ayuntamiento.

3. El incumplimiento por parte de los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente ley habilitará a la administración actuante para expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

4. La disolución de una junta de compensación sólo se podrá acordar si:

a) Ha cumplido sus obligaciones y ha entregado las obras de urbanización, de conformidad con el proyecto aprobado.

b) La administración competente ha recibido los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

c) Se ha pagado el justiprecio, una vez que sea firme a todos los efectos, si la Junta es la beneficiaria de la expropiación.

Sección 3.^a Modalidad de cooperación

Artículo 88. *Modalidad de cooperación.*

1. En la modalidad de cooperación, las personas propietarias aportarán el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecutará las obras de urbanización con cargo a las mismas, en régimen de gestión directa o de gestión indirecta mediante la delegación a un concesionario privado del servicio público de urbanizar seleccionado conforme a la legislación estatal de contratación del sector público y de régimen local, tal como se especifica en el artículo 79.3.b).ii de la presente ley. Las fincas resultantes se adjudican a los propietarios de las fincas aportadas de acuerdo con los criterios del artículo 80 de la presente ley.

2. La aplicación de la modalidad de cooperación exigirá la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, salvo que esta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y las cargas.

3. Podrán constituirse asociaciones administrativas de personas propietarias a iniciativa de estas o por acuerdo del ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

4. Cuando se trate de actuaciones de renovación urbana, la administración actuante podrá sustituir a las personas titulares de los inmuebles asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a estas, por sus medios o mediante la selección de un promotor-constructor privado en régimen de ejecución sustitutoria.

Artículo 89. *Distribución de las cargas de la urbanización.*

1. Las cargas de la urbanización se distribuirán entre las personas propietarias en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.

2. La administración actuante podrá exigir a las personas propietarias afectadas el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos dos meses a contar desde el requerimiento que se haga a las personas propietarias. En caso de incumplimiento, la administración podrá acudir a la vía de apremio.

3. La administración actuante podrá asimismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con las personas propietarias afectadas un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

Sección 4.^a Desarrollo y ejecución de las actuaciones de dotación

Artículo 90. *Especificidades aplicables al desarrollo de las actuaciones de dotación.*

1. Las actuaciones de dotación, tal como se definen en el artículo 23.2.c), tendrán por objeto la edificación de las parcelas o la rehabilitación de los edificios que dispongan de un incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior, con cesión previa o simultánea a la preceptiva obtención de la licencia de obras de los suelos dotacionales y de los correspondientes al aprovechamiento público establecidos en el artículo 29.3 de la presente ley, determinados en proporción a los incrementos de

aprovechamiento referidos, así como también, y cuando corresponda, la realización de las obras de urbanización necesarias para la conversión en solar y su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes en su entorno inmediato.

2. Para la identificación en el suelo urbano de las parcelas edificables lucrativas y las dotacionales a aquellas vinculadas que se pretendan someter al régimen de actuaciones de dotación, se respetarán los siguientes criterios objetivos:

a) En las parcelas edificables lucrativas se procurará que en caso de que ya dispongan de alguna edificación preexistente, el incremento de edificabilidad a atribuir con relación al ya materializado permita garantizar la rentabilidad de la actuación, justificándolo en una memoria de viabilidad económica que considere los costes derivados de la demolición eventual de la edificación preexistente para poder proceder a su sustitución por la nueva edificación prevista.

b) En las parcelas de uso dotacional vinculadas a los incrementos de aprovechamiento atribuidos a las parcelas edificables, se procurará que se encuentren vacantes de edificación o, en caso de que dispongan de alguna construcción preexistente, la indemnización derivada de su demolición, rehabilitación o adaptación no comprometa a la rentabilidad de la actuación de dotación, justificándolo en una memoria de viabilidad económica.

3. El ámbito de la actuación de dotación podrá ser continuo o discontinuo y estará integrado por una parcela edificable o edificada, para el caso que la satisfacción del deber urbanístico se realizara en la modalidad de aplicación de la compensación económica en los términos establecidos en el artículo 91.3 de la presente ley, o la constitución de complejo inmobiliario en los términos establecidos en el artículo 29.5.a) de la presente ley, o por una o diversas parcelas edificables o edificadas con atribución de incremento de aprovechamiento y por otra o diversas parcelas de uso dotacional público para el caso de la aplicación de la modalidad de cesión de suelo, determinadas en los términos establecidos en el artículo 29.3.b) de la presente ley.

La identificación de la parcela o parcelas de uso dotacional que se vinculen a la parcela edificable dotada de incremento de aprovechamiento para satisfacer el deber urbanístico derivado del régimen de la actuación de dotación en la modalidad de cesión de suelo, se determinará de manera voluntaria entre los titulares de ambas parcelas, en virtud del procedimiento establecido para la reparcelación voluntaria y discontinua regulado en el artículo 78.4 de la presente ley.

4. Las parcelas edificables y los inmuebles con atribución de un incremento de aprovechamiento se edificarán o rehabilitarán en los plazos máximos fijados por el planeamiento o por la orden de ejecución correspondiente, una vez justificada la rentabilidad económica favorable generada en el patrimonio personal de los interesados derivada del resultado de una memoria de viabilidad económica. Estos plazos no podrán superar los 24 meses a contar desde la aprobación con carácter definitivo del incremento de este aprovechamiento en el planeamiento. En caso de que la actuación de dotación proceda de una modificación puntual del plan, su ejecución tendrá que ser simultánea o inmediata a la aprobación de la actuación de la dotación.

Artículo 91. *Ejecución de las actuaciones de dotación.*

1. La ejecución de las actuaciones de dotación, cuando se encuentren dentro de plazo y condiciones establecidas en el artículo 90.4 de la presente ley, se llevará a cabo mediante el otorgamiento de la preceptiva licencia de obras a la parcela edificable que disponga de un incremento de aprovechamiento atribuido, otorgamiento que será simultáneo o posterior a la realización efectiva de las cesiones de suelo a la administración actuante establecidas en el artículo 29.3.b) de la presente ley.

2. El incumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 90.4 de la presente ley para ejercitar la facultad de edificar, rehabilitar o mejorar los edificios sometidos a una actuación de dotación, se resolverá por la aplicación del régimen del incumplimiento del deber de edificar y de rehabilitar previsto en la presente ley. En su caso, comportará la aplicación directa del procedimiento de sustitución forzosa referido a la formulación, la tramitación y la aprobación de los programas de actuación edificatoria o rehabilitadora, en los términos establecidos en el artículo 117 de la presente ley.

3. Las cesiones de suelo para entregar a la administración con destino a dotaciones públicas y para materializar el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que le corresponda por el deber de participación pública en las plusvalías que la actuación genera, determinadas en función del incremento de aprovechamiento atribuido a las parcelas edificables lucrativas sometidas a una actuación de dotación, en los supuestos de imposibilidad de materialización en parcela exenta o en complejo inmobiliario, y siempre de forma excepcional en las condiciones permitidas por la legislación básica estatal, podrán sustituirse por una compensación económica de valor equivalente que se deberá ingresar en el patrimonio público de suelo con la finalidad de la obtención de los suelos a los que sustituye o, en su caso, a la financiación pública de la actuación, en caso de que fuera legalmente procedente.

CAPÍTULO IV

Sistema de expropiación

Artículo 92. *Sistema de expropiación.*

1. El sistema de expropiación se aplicará por unidades de actuación completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

2. Se adjuntará a la delimitación de las unidades de actuación por el sistema de expropiación, cuando no la haya ni resulte del instrumento de planeamiento, una relación de personas propietarias y una descripción de los bienes o derechos afectados, de acuerdo con lo que dispone la legislación estatal de expropiación forzosa.

3. Asimismo, el sistema de expropiación podrá aplicarse también con la finalidad de incrementar el patrimonio público de suelo para satisfacer demandas sociales motivadas por razones de interés general.

Artículo 93. *Construcciones sobre la superficie del área delimitada.*

Sobre la superficie comprendida en el área delimitada a efectos expropiatorios no se podrá realizar ninguna construcción ni modificar las existentes, excepto en casos concretos y excepcionales, previa autorización expresa del organismo expropiante que, si no es el ayuntamiento, lo comunicará a este a efectos de la concesión de la oportuna licencia.

Artículo 94. *Procedimiento.*

El expropiante podrá optar entre continuar la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta de acuerdo con lo dispuesto en el título VI de la presente ley y lo que reglamentariamente se establezca en desarrollo de esta.

Artículo 95. *Liberación de bienes en el sistema de expropiación.*

1. En la aplicación del sistema de expropiación, la administración expropiante podrá liberar, excepcionalmente y mediante la imposición de las condiciones oportunas, determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales de las administraciones públicas y otras entidades públicas.

2. La liberación de la expropiación se podrá conceder de oficio o a instancia de parte, cuando, por razones de interés público relacionadas con la importancia de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación que se llevará a cabo, o en virtud de otras circunstancias que lo hagan aconsejable, la administración expropiante estime oportuna la adopción de esta medida, y esta última sea compatible con los intereses públicos que legitimen la actuación.

3. Las solicitudes se podrán formular durante el periodo de información pública del proyecto de tasación conjunta, así como en cualquier momento anterior o posterior hasta el pago y la toma de posesión.

4. Si la administración expropiante estima justificada la petición de liberación, señalará, mediante una propuesta de resolución, los bienes afectados por la liberación, las condiciones, los términos y la proporción en que estos se vincularán a la gestión urbanística, y las obligaciones que asumirán las personas titulares como consecuencia de esta

vinculación. Se fijarán también los requisitos exigibles para garantizar su participación en la ejecución del planeamiento. La propuesta se someterá a información pública por un plazo mínimo de veinte días y a audiencia de la persona beneficiaria, en su caso, así como de la propiedad, a los efectos de que se pronuncie sobre la aceptación de las condiciones mencionadas, también por un plazo mínimo de veinte días.

5. Si la propiedad aceptara las condiciones fijadas, la administración expropiante, en vista de las alegaciones formuladas, en su caso, por la persona beneficiaria y de las otras alegaciones que se hayan podido derivar de la información pública, dictará la resolución correspondiente, que se notificará a las personas interesadas y se publicará en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears». En la adopción de esta resolución se tendrá en cuenta que:

a) Su eficacia requerirá la aceptación expresa de las condiciones que imponga a la propiedad.

b) La resolución precisará los bienes o derechos afectados por la liberación, así como los términos y la proporción en que la persona titular se vinculará a la gestión urbanística y las garantías que se exijan, así como, en todo caso, la afectación de la finca al pago de las cargas de urbanización en los términos que estable la presente ley.

c) Si la administración expropiante no fuera el ayuntamiento, la liberación requerirá en todo caso su conformidad.

6. El incumplimiento por parte de la propiedad de los deberes urbanísticos fijados en la resolución de liberación determinará la ejecución de las garantías y la utilización de la vía de apremio o bien la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

7. De acuerdo con la legislación estatal de suelo, no tendrá el carácter de excepcional y podrá ser acordada discrecionalmente por la administración actuante la liberación de la expropiación en actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas, siempre que la persona propietaria liberada aporte garantías suficientes en relación con el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.

CAPÍTULO V

Ocupación directa

Artículo 96. *Ocupación directa.*

1. Mediante la ocupación directa, la administración dispondrá de los terrenos destinados a sistemas y dotaciones públicas de cesión obligatoria incluidos en un ámbito sujeto a reparcelación antes de la aprobación definitiva de esta y previo reconocimiento del aprovechamiento subjetivo y del derecho de las personas propietarias afectadas a participar en esta reparcelación.

2. Para tramitar la ocupación directa hará falta:

a) Justificar su necesidad urbanística, sin que sea exigible la aquiescencia del particular.

b) Identificar la unidad de actuación que disponga de un excedente de aprovechamiento que sea susceptible de compensar el aprovechamiento subjetivo que le corresponda a la persona propietaria del suelo dotacional que se ocupa directa y anticipadamente.

c) Observar el principio de publicidad.

d) Notificarla individualmente a las personas afectadas.

e) Otorgar el acta de ocupación y certificar su contenido, con la aplicación de las determinaciones de la legislación hipotecaria sobre esta materia.

3. Las personas propietarias de los terrenos ocupados tendrán derecho a ser indemnizadas por los perjuicios causados por la ocupación anticipada y, además, al cabo de cuatro años del otorgamiento del acta de ocupación directa, si no se ha aprobado definitivamente el instrumento de reparcelación correspondiente, podrán advertir a la administración competente de su propósito de iniciar el expediente para determinar el justiprecio, de acuerdo con el artículo 142 de la presente ley. En este supuesto, la administración actuante quedará subrogada en la posición de las personas titulares originarias en el procedimiento de reparcelación posterior, y la fijación del justiprecio tendrá en cuenta los supuestos en que se produzca incumplimiento de deberes.

4. La ocupación directa se podrá tramitar a partir de la publicación de la aprobación definitiva del instrumento que concrete el ámbito de la reparcelación en que las personas propietarias tendrán que hacer efectivos sus derechos y sus obligaciones.

5. En el supuesto de ocupación directa, las personas titulares de otros bienes y derechos que sean incompatibles con la ocupación tendrán derecho a la indemnización que corresponda por razón de la ocupación temporal, sin perjuicio de su ulterior participación en el expediente de reparcelación, mediante el pertinente reconocimiento administrativo.

6. Será de aplicación en los casos de ocupación directa el derecho de realojo en las condiciones y con los requisitos previstos en la presente ley.

CAPÍTULO VI

Convenios urbanísticos

Artículo 97. *Concepto, principios, objeto y límites de los convenios.*

1. Los consejos insulares y los ayuntamientos, conjunta o separadamente, podrán suscribir convenios con personas públicas o privadas para colaborar en una actividad urbanística más eficiente y eficaz, debiendo contar siempre con la participación de las personas propietarias y de todas aquellas que ostenten facultades dominicales sobre los terrenos.

2. La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el apartado 1 anterior se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

3. Los convenios urbanísticos podrán tener como objeto las determinaciones y las condiciones relativas a la ordenación, la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la formalización del convenio.

4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente, en cualquier forma, normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, salvo que el objeto sea precisamente modificarlas siguiendo el procedimiento y cumpliendo los requisitos que correspondan según la legislación vigente. No podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de las personas propietarias afectadas.

5. Los convenios urbanísticos tendrán naturaleza jurídico-administrativa y las cuestiones relativas al cumplimiento, la interpretación, los efectos y la extinción de estos serán competencia del orden jurisdiccional contencioso administrativo.

Artículo 98. *Convenios municipales de planeamiento y de gestión.*

1. Los convenios de planeamiento urbanístico son aquellos que tienen por objeto la aprobación o la modificación del planeamiento vigente.

Cuando estos convenios modifiquen alguna determinación de la ordenación estructural del municipio deberán contar con el informe favorable del consejo insular que garantice la viabilidad de la propuesta, con carácter previo a su suscripción.

Los convenios suscritos no vinculan a la potestad del planeamiento cualquiera que sea su titular. En el caso de no aprobación del plan o de su modificación según convenio, éste se entenderá automáticamente resuelto sin derecho a indemnización.

2. Los convenios de gestión urbanística son aquellos que tienen por objeto los términos y las condiciones de ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración de ese planeamiento.

Los convenios en que se acuerde, de manera excepcional y únicamente en los supuestos específicos en que lo prevé la presente ley, el cumplimiento del deber legal de cesión de aprovechamiento urbanístico correspondiente al ayuntamiento a cambio del pago de una cantidad sustitutoria en metálico incluirán la valoración pericial que corresponda, de acuerdo con la normativa vigente en materia de valoraciones urbanísticas, validada expresamente por el personal técnico municipal competente.

Las personas particulares que suscriban el convenio, con la conformidad de todas las personas propietarias afectadas, y asuman la responsabilidad completa de la urbanización en un ámbito de actuación urbanística, podrán definir su ejecución.

3. Los convenios, previamente a su aprobación, se someterán a un periodo de información pública por un plazo mínimo de un mes, que se anunciará en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y en la web o el punto de acceso electrónico oficial correspondiente. El anuncio deberá incluir el contenido íntegro del convenio.

4. La aprobación de estos convenios corresponderá a los ayuntamientos; la correspondiente a los convenios de planeamiento será en todo caso competencia del Pleno.

Artículo 99. *Publicidad e impugnación de los convenios.*

1. El texto íntegro de los convenios, junto con el acuerdo de aprobación, se publicará en los mismos términos y requisitos que se exijan para la publicación de los instrumentos de planeamiento, de acuerdo con la legislación de régimen local o con la presente ley.

2. En todos los municipios habrá un registro de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotará el nombre del convenio, y un archivo de convenios administrativos urbanísticos, en que se custodiará un ejemplar completo del texto definitivo y, en su caso, de la documentación que integra el expediente, así como la del instrumento de gestión a que se refiera.

3. El ejemplar custodiado en el archivo a que se refiere el apartado 2 anterior dará fe, con todos los efectos legales, del contenido del convenio.

4. Todos los ciudadanos y las ciudadanas tendrán derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, y a obtener certificados y copias de las anotaciones que se hagan y de los documentos que se custodien en ellos.

5. Los actos administrativos de aprobación de los convenios urbanísticos y su contenido quedarán asimismo sometidos al régimen de acción pública que regula el artículo 14 de la presente ley.

TÍTULO IV

Intervención en el mercado de suelo

CAPÍTULO I

Patrimonio público de suelo

Artículo 100. *Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo.*

1. La comunidad autónoma, los consejos insulares y los municipios constituirán y ejercerán la titularidad de los patrimonios públicos de suelo con las siguientes finalidades:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- e) Proteger, conservar, mantener o mejorar el patrimonio cultural de las Illes Balears.
- f) Realizar actuaciones de preservación del suelo en situación rural, a favor de los espacios y bienes patrimoniales protegidos, el medio ambiente o el paisaje.

2. Los bienes y recursos que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 103 de la presente ley, deban integrar legalmente los patrimonios públicos de suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone este título, con independencia de que la administración titular no haya procedido aún a la constitución formal del correspondiente patrimonio.

Artículo 101. *Naturaleza y registro de los patrimonios públicos de suelo.*

1. Cada patrimonio público de suelo integrará un patrimonio independiente separado con carácter general del restante patrimonio de la administración titular.

2. Las administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo llevarán un registro de este, que tendrá carácter público, comprensivo, en los términos que se determine

reglamentariamente, de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de los mismos.

Artículo 102. *Gestión de los patrimonios públicos de suelo.*

La gestión de los patrimonios públicos de suelo comprenderá todas las facultades necesarias para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el artículo 100 de la presente ley. Cuando en un mismo municipio haya terrenos del patrimonio público de suelo pertenecientes a diferentes administraciones para su gestión se establecerán vías adecuadas de colaboración interadministrativa.

Artículo 103. *Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

Integrarán los patrimonios públicos de suelo:

- a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la administración correspondiente.
- b) Los terrenos y las construcciones obtenidos en virtud de las cesiones con destino a aprovechamiento urbanístico que comporten las actuaciones de transformación urbanística de acuerdo con lo previsto en los artículos 29 y 30 de la presente ley, o los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de estas cesiones por pagos en efectivo.
- c) Los terrenos y las construcciones adquiridos por la administración para su incorporación al patrimonio de suelo correspondiente y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la presente ley.
- d) Los ingresos derivados de la sustitución de las cesiones que correspondan a la participación de la administración en el aprovechamiento urbanístico por pagos en efectivo, en los términos previstos en la ley.
- e) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de estos recursos.
- f) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo rústico y de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, sin perjuicio de deducir los gastos derivados de la gestión de los servicios de disciplina urbanística.

Artículo 104. *Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

1. Los terrenos y las construcciones que integran los patrimonios públicos de suelo se destinarán, de acuerdo con su calificación urbanística:

- a) A suelo residencial, preferentemente a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Justificadamente, a usos de interés social de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística.
- b) En el resto de suelo, a usos de interés social de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán:

- a) Con carácter preferente, a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- b) A la conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los bienes del patrimonio público de suelo correspondiente.
- c) A la promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- d) A otros usos de interés social.

3. Se entienden por usos de interés social, a efectos de este artículo, los relativos a la ejecución de actuaciones que tengan por finalidad la mejora, la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como la implantación de dotaciones o las mejoras de espacios naturales, el paisaje o los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

Artículo 105. *Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo.*

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Alienados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la administración titular, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo anterior.

b) Cedidos gratuitamente o por precio que podrá ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos que prevé el apartado 1.b) del artículo anterior, directamente o mediante un convenio establecido con esta finalidad, a cualquiera de las otras administraciones públicas territoriales, y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

c) Cedidos gratuitamente o por precio que podrá ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

d) Alienados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o a la convocatoria de los concursos que prevé la letra c) anteriores, cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o a las bases por los que estos se hayan regido, si bien no podrán enajenarse por un precio inferior al de su valor urbanístico.

CAPÍTULO II

Derecho de superficie

Artículo 106. *Derecho de superficie.*

1. Las administraciones y otras entidades públicas, así como las personas físicas o jurídicas, podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente destinados a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá a la persona superficiaria.

2. La concesión del derecho de superficie para cualquier administración y otras entidades públicas y su constitución por las personas físicas o jurídicas gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos que se establezcan.

3. En cuanto a su régimen jurídico, se aplicará lo que dispongan la legislación estatal y la autonómica.

CAPÍTULO III

Derechos de tanteo y retracto

Artículo 107. *Delimitación de áreas.*

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquel, los municipios podrán delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración actuante, por un plazo máximo de diez años, salvo que al delimitar el área se haya fijado otro menor.

2. La delimitación de las áreas a que se refiere el apartado anterior podrá efectuarse por el planeamiento urbanístico o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de actuación.

3. Asimismo, se podrá sujetar a los derechos de tanteo y retracto la transmisión de inmuebles de determinadas características con el objetivo del apartado 1 y por el

procedimiento del apartado 2 de este artículo, siempre que queden identificados perfectamente los inmuebles afectados.

Artículo 108. *Notificación de transmisión.*

1. Las personas propietarias de bienes incluidos en una de las áreas a que se refiere el artículo 107 de la presente ley notificarán a la administración actuante la decisión de enajenar, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y las restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días desde que se haya producido la notificación.

2. Tendrá la consideración de transmisión onerosa, a los efectos de lo dispuesto en este capítulo, la transmisión o las transmisiones de más del 50 % de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del 80 % por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto.

Artículo 109. *Ejercicio del retracto.*

1. La administración actuante podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le haya hecho la notificación prevista en el artículo anterior, cuando se haya omitido cualquiera de los requisitos exigidos, o cuando el precio efectivo de la transmisión haya resultado inferior o menos onerosas las restantes condiciones de esta.

2. Este derecho se ejercerá en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el día siguiente de la notificación de la transmisión efectuada, que la persona adquirente notificará en todo caso a la administración actuante, mediante la entrega de una copia de la escritura o del documento en que se haya formalizado. En caso de que no se produzca la notificación, el plazo anterior se contará a partir del momento en que la administración municipal tenga conocimiento de la misma.

Artículo 110. *Caducidad de la notificación.*

1. Los efectos de la notificación de transmisión a la administración actuante para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los seis meses siguientes a la misma sin que se efectúe la transmisión.

2. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 111. *Pago del precio.*

1. El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen.

2. Cuando el precio se pague en diferentes plazos, el incumplimiento por la administración de cualquiera de ellos dará derecho a la persona acreedora a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de aquella.

Artículo 112. *Transmisiones sin notificación previa.*

No podrán hacerse transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones si no aparece acreditada la realización de las notificaciones previstas en los artículos anteriores.

A tal efecto, el ayuntamiento enviará a los registros de la propiedad correspondientes una copia certificada de los planos que reflejan la delimitación y la relación detallada de las calles o los sectores comprendidos en aquellas áreas y de las personas propietarias y los bienes concretos afectados, mediante traslado, en su caso, de una copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y la extensión del derecho de adquisición preferente.

TÍTULO V

Ejercicio de las facultades relativas al uso y la edificación del suelo

CAPÍTULO I

Obligación de urbanizar y de edificar y consecuencias del no ejercicio en plazo del derecho a edificar

Artículo 113. *Obligación de urbanizar.*

1. Todos los instrumentos de planeamiento que legitimen actuaciones de transformación urbanística u otras que requieran la ejecución de obras de urbanización fijarán los plazos para su inicio y finalización.

2. La declaración, a cargo del ayuntamiento, de que la parte promotora o la Junta de Compensación ha incumplido la obligación de urbanizar, en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico, comportará, previa audiencia a la persona o entidad responsable, la suspensión de los efectos del planeamiento en ejecución, hasta que estas garanticen la totalidad del importe presupuestado de las obras pendientes de ejecutar, sin perjuicio de que la administración pueda acordar el cambio del sistema de actuación o bien pueda modificar el planeamiento urbanístico, con los trámites previos correspondientes.

Artículo 114. *Obligación de edificar y rehabilitar.*

1. El planeamiento urbanístico fijará los plazos para iniciar obligatoriamente la edificación de los solares producidos después de la ejecución urbanística de los sectores y las unidades de actuación, y de los existentes en las áreas concretas que determine. Asimismo, mediante una orden de ejecución concreta, la administración fijará el plazo para rehabilitar las edificaciones susceptibles de ello.

La obligación de edificación será también exigible, aunque el solar contenga construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o de necesario derribo por el hecho de ser un obstáculo para la ejecución del planeamiento.

Sin embargo, no será preceptivo fijar un plazo para edificar solares de uso residencial con una capacidad máxima de hasta cuatro viviendas.

2. Si el planeamiento no ha determinado el plazo para edificar los solares, se entenderá que este es de cuatro años, a contar desde que la parcela haya adquirido la condición de solar. Superado este plazo, no serán exigibles hipotéticas indemnizaciones por reducción del aprovechamiento urbanístico que derive de alteraciones del planeamiento urbanístico, ni por la revocación de la eficacia de las licencias concedidas sobre la base del planeamiento sustituido.

3. Los plazos establecidos en este artículo no se alterarán aunque en el transcurso de estos se hagan transmisiones de dominio, y serán prorrogables de manera excepcional si el ayuntamiento lo acuerda motivadamente, por razones de política de suelo o de vivienda.

Artículo 115. *Registro Municipal de Solares sin Edificar y Edificios para Rehabilitar.*

1. En los términos que reglamentariamente fijen los consejos insulares respectivos, los ayuntamientos podrán crear un registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar, que tendrá carácter público.

2. Este registro tendrá por objeto la inscripción de las declaraciones de incumplimiento de la obligación de edificar referidas a solares concretos o de rehabilitar las edificaciones identificadas en la orden de ejecución correspondiente y expresará, respecto de cada finca, las circunstancias que se fijen de forma reglamentaria o, en todo caso, por el mismo acuerdo de creación del registro. Las inscripciones en este registro se cancelarán mediante la inscripción del cumplimiento de la obligación de que se trate.

3. La inexistencia del registro municipal a que se refieren los apartados anteriores no afectará a la validez y la eficacia de las resoluciones declaratorias del incumplimiento ni a la obligación de la administración actuante de comunicarlas al Registro de la Propiedad, conforme a lo que se disponga en la legislación estatal.

Artículo 116. *Consecuencias de la inscripción en el Registro Municipal de Solares sin Edificar y Edificios para Rehabilitar.*

1. La inscripción en el Registro Municipal de Solares sin Edificar y Edificios para Rehabilitar o, en su defecto, la resolución declaratoria del incumplimiento, habilitará la iniciación del expediente de sustitución forzosa de las personas propietarias o expropiatorio, donde se determinará el justiprecio del solar mediante un procedimiento individualizado o por tasación conjunta, con una minoración del 25 %.

2. La ejecución sustitutoria forzosa podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte interesada en el proceso de edificación o rehabilitación, se adjudicará mediante concurso por el procedimiento que se establezca reglamentariamente, y garantizará los principios de publicidad, concurrencia y no discriminación.

En el caso de aplicación de la expropiación, el ayuntamiento podrá expropiar el solar para edificarlo y aplicar sus recursos propios en gestión directa, o mediante la selección de un promotor privado designado como beneficiario de la expropiación, en la gestión indirecta.

3. En los términos de la legislación estatal, una vez dictada la resolución declaratoria del incumplimiento de los deberes de edificación y acordada la aplicación del régimen de expropiación o sustitución forzosa, la administración actuante dará traslado al Registro de la Propiedad de la certificación del acto correspondiente para su constancia por nota marginal de la última inscripción de dominio.

4. Cuando en una licitación pública se alcance un precio superior a la valoración del solar consignada en el Registro Municipal de Solares sin Edificar y Edificios para Rehabilitar, la diferencia corresponderá al ayuntamiento, que la integrará en el patrimonio público municipal de suelo.

Artículo 117. *Procedimiento para el desarrollo de la ejecución sustitutoria forzosa.*

La ejecución sustitutoria se ajustará al siguiente procedimiento:

1. Declaración de incumplimiento:

a) Una vez que haya transcurrido el plazo establecido para edificar un solar o lo que indique la orden de ejecución para rehabilitar un edificio, la administración, de oficio o a instancia de parte, iniciará la declaración de incumplimiento de este deber.

b) Las personas particulares interesadas formularán su petición presentando ante el ayuntamiento una memoria técnica justificativa del transcurso del plazo, con una garantía provisional cuantificada en el 3 % del valor catastral de la finca.

c) El ayuntamiento, previa emisión de informes técnicos que constaten formalmente el transcurso de los plazos, llevará a cabo la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias y de los efectos de las otorgadas, en su caso, en la finca objeto de la actuación –esta suspensión cautelar constará en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal– y solicitará al Registro de la Propiedad una certificación de dominio y cargas del inmueble. Esta suspensión se someterá a información pública por el plazo de un mes anunciado en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y en un periódico de amplia difusión en la isla, y se notificará expresamente a las personas propietarias para que aleguen lo que consideren adecuado a su derecho.

d) Una vez que haya transcurrido el plazo de información, el ayuntamiento, previa emisión de los informes preceptivos, convocará a los particulares interesados y a las personas propietarias para que, a la vista de las actuaciones ejercitadas, manifiesten sus conclusiones con respecto al incumplimiento del deber.

e) Corresponderá la declaración de incumplimiento cuando este se produzca por causas imputables a las personas propietarias no derivadas de decisiones administrativas que hayan impedido su cumplimiento. La declaración comportará la inscripción en el Registro Municipal de Solares sin Edificar y Edificios para Rehabilitar, la habilitación para la convocatoria de concurso de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora, la reducción del justiprecio conforme a lo que establece el artículo 116.1 de la presente ley y la comunicación al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal de la inscripción de la finca.

f) Sin embargo, previamente a la resolución de incumplimiento y mediante la suscripción de un convenio entre el ayuntamiento y las personas propietarias, se podrá acordar la

convocatoria de concurso de programas en sustitución del propietario en régimen exclusivo de ejecución en la modalidad de reparto en propiedad horizontal, sin declaración expresa del incumplimiento y sin aplicación del régimen de ejecución sustitutoria forzosa.

2. Convocatoria de un concurso de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora en la ejecución sustitutoria:

a) El ayuntamiento, en el plazo máximo de dos meses desde la resolución correspondiente al cumplimiento de deber, convocará, de oficio o a instancia de parte, un concurso para la presentación de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora, previa aprobación de un pliego de condiciones que regirá la adjudicación del programa, que preverá, de manera ponderada, los factores siguientes: los mayores o los menores costes de ejecución, las modalidades de puesta en el mercado de los productos edificados (precios máximos de venta, rentas de alquiler, derechos de superficie, porcentajes de vivienda protegida en actuaciones residenciales), menores plazos de ejecución, mejor calidad de diseño e integración urbana, etc.

b) Los programas contendrán los siguientes documentos:

i. Alternativa técnica, constituida por un anteproyecto de edificación o rehabilitación y, en su caso, de obras de compleción de urbanización, junto con una memoria de calidades de las obras que permita estimar los costes de ejecución y garantía provisional del 3 % del valor catastral de la finca, en el caso de no haberse presentado en el procedimiento establecido para la declaración de incumplimiento del deber de ejecución.

ii. Propuesta del convenio para suscribir entre el ayuntamiento y el adjudicatario en el que se harán constar compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán su ejecución.

iii. Propuesta jurídico-económica que prevea el coste total de la ejecución edificatoria o rehabilitadora y que separe el coste de contratar de los gastos generales y financieros; el beneficio del promotor, que se expresará en un porcentaje del coste total, y se justificará sobre la base de la memoria de viabilidad económica, así como la propuesta de precio de adquisición del inmueble a título de beneficiario privado en la modalidad de ejecución expropiatoria forzosa, o propuesta de adjudicación de partes de la edificación de valor equivalente a la totalidad de los costes de ejecución en la modalidad de aportación en régimen de propiedad horizontal.

iv. Memoria de viabilidad económica en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal.

v. Informe de sostenibilidad, en caso de que el programa comporte cesiones de suelo dotacionales para el ayuntamiento.

Artículo 118. *Tramitación y adjudicación de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora.*

1. El concurso que se establece en el artículo 117.2.a) de la presente ley constará de dos fases:

a) Una primera, con un plazo de dos meses de duración, para la presentación de alternativas técnicas en plica abierta, para todos los particulares que lo deseen. Transcurrido este período, en el plazo máximo de otros dos meses, previa emisión de los informes técnicos preceptivos y solicitud al colegio profesional afectado de un informe de academia no vinculante, el ayuntamiento seleccionará una alternativa técnica justificada en el cumplimiento del pliego de condiciones.

b) Una segunda fase, con un plazo de duración de dos meses, para la presentación, en plica cerrada, de las propuestas de convenio, proposiciones jurídico-económicas y memorias de viabilidad económica y, en su caso, de sostenibilidad económica a la alternativa seleccionada.

Transcurrido este plazo, en los diez días siguientes se abrirán las plicas, que quedarán en exposición pública durante veinte días para recabar las alegaciones eventuales sobre este tema.

Finalizado este plazo, en un máximo de dos meses, el ayuntamiento, previa emisión de los informes técnicos preceptivos, adjudicará el programa de actuación edificatoria o

rehabilitadora a aquella propuesta que cumpla mejor los requisitos establecidos en el pliego de condiciones.

2. Consecuencias y efectos de la aprobación:

a) La aprobación del programa se formalizará mediante la suscripción del convenio regulador entre el ayuntamiento y el adjudicatario, con satisfacción previa de la garantía definitiva que será del 5 % del total de los costes de ejecución establecidos en la adjudicación, y se procederá a la devolución de las garantías provisionales a los personados no adjudicatarios.

b) La aprobación del programa en la modalidad de equidistribución en régimen de propiedad horizontal producirá la adjudicación de la finca en proindiviso en la proporción resultante a la persona adjudicataria junto con las personas propietarias, y su ocupación con carácter fiduciario por aquel, a los efectos de la realización de las obras de ejecución edificatoria o rehabilitadora.

c) En la modalidad de expropiación, la aprobación del programa comportará la transmisión de la finca al adjudicatario con la deuda previa, en su caso, de la minoración del precio establecida en el artículo 116.1 de la presente ley.

d) La aprobación del programa se publicará en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y se comunicará al consejo insular para que tenga conocimiento de ello y al Registro de la Propiedad para la inscripción de las nuevas fincas y de sus titulares.

Artículo 119. *Obligaciones de las personas adquirentes.*

1. Las personas adquirentes de la titularidad de los solares edificables o de edificios por rehabilitar, o las adjudicatarias de la ejecución sustitutoria forzosa, estarán obligadas a iniciar o reanudar la edificación en el plazo establecido en el procedimiento de ejecución y, como máximo, en el de un año a partir de la fecha de toma de posesión de la finca o de la obtención o la actualización, en su caso, de la pertinente licencia municipal. Si las personas adquirentes incumplieran la obligación de edificar o de rehabilitar, previa la correspondiente declaración, el inmueble pasará nuevamente a la situación de ejecución expropiatoria o de ejecución sustitutoria forzosa.

2. Las personas propietarias de inmuebles en situación de ejecución expropiatoria o de ejecución sustitutoria forzosa, mientras aquella subsista y no se hayan iniciado los trámites de expropiación o de licitación pública de la ejecución sustitutoria, los podrán enajenar directamente, si previamente las personas compradoras asumieran ante el ayuntamiento el compromiso de edificar en los términos fijados en el apartado anterior.

En este caso, se suspenderá la situación de ejecución expropiatoria o de ejecución sustitutoria forzosas, pero no se cancelará su inscripción en el Registro Municipal de Solares sin Edificar y Edificios para Rehabilitar.

3. Estarán obligadas a garantizar el cumplimiento de la obligación de edificar o de rehabilitar tanto las personas adjudicatarias de la ejecución sustitutoria, como las beneficiarias de la expropiación y las propietarias de la finca incluida en el Registro Municipal de Solares sin Edificar y Edificios para Rehabilitar, que pretendan cumplir esta obligación directamente o por medio de una tercera persona adquirente.

CAPÍTULO II

Obras y construcciones

Sección 1.^a Las obras de urbanización

Artículo 120. *Deber de conservación de las obras de urbanización.*

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, será competencia del ayuntamiento o, temporalmente, de las personas propietarias agrupadas en una entidad urbanística de conservación en los supuestos previstos en este artículo.

2. Salvo lo dispuesto en el siguiente apartado, corresponderá al ayuntamiento, sobre la base del resultado que comporta el informe preceptivo de sostenibilidad económica en los

términos establecidos en el artículo 47.2 de la presente ley, la conservación de las obras de urbanización realizadas por personas particulares o como consecuencia de una actuación realizada a través de alguno de los sistemas de actuación. La asunción por el ayuntamiento de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de la totalidad de las correspondientes obras.

3. La conservación de las obras de urbanización corresponderá a las personas propietarias de los solares generados en una actuación de nueva urbanización alejada de los núcleos de población existentes, previa constitución de la garantía prevista reglamentariamente por los consejos insulares respectivos, y agrupadas legalmente en entidad urbanística de conservación, cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento o cuando el planeamiento así lo determine.

Esta obligación se mantendrá hasta que el ámbito llegue a tener consolidada la edificación en el 50 %, y corresponderá después su conservación al municipio, momento en el que se devolverán las garantías constituidas.

4. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Estarán sujetas a la tutela del municipio y podrán solicitar y obtener de este la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a las personas propietarias.

5. La participación de las personas propietarias en los gastos de conservación se determinará de acuerdo con la que les haya correspondido en el sistema de actuación correspondiente, a menos que se disponga otra cosa en los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

Artículo 121. *Recepción de las obras de urbanización.*

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, la conservación y la entrega de las obras, y se realizará de conformidad con lo previsto en este artículo. Sin embargo, cuando el ayuntamiento ejecute las obras de urbanización, la recepción se realizará de conformidad con lo previsto en la legislación de contratos del sector público.

2. La recepción de las obras requerirá la presencia de la persona titular de la alcaldía o la persona en quien delegue, asistida por personal facultativo municipal o designado por el ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistida de personal facultativo si lo estima oportuno.

Si las obras se encontraran en buen estado y de acuerdo con los proyectos y las prescripciones previstas, se recibirán mediante la correspondiente acta, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio o por la entidad responsable, el plazo de garantía, que será de dos años. Durante este plazo, la persona o la entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de todos los defectos y vicios de construcción que sean apreciados, los cuales deberá reparar o subsanar. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, que solo podrá ser cancelada y devuelta al finalizar el año de garantía.

Todo ello, sin perjuicio de la aplicación del régimen sobre los vicios ocultos, de acuerdo con la legislación sobre contratos de las administraciones públicas.

3. En el caso de constatarse deficiencias, se notificarán a la persona solicitante indicando el plazo de subsanación. Una vez subsanadas por las personas promotoras o, subsidiariamente y a su cargo, por el ayuntamiento, se procederá a su recepción. El ayuntamiento, en esta fase, no podrá señalar otras deficiencias diferentes, a no ser que sean sobrevenidas.

4. El acto de recepción se producirá en los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud junto con el certificado expedido por la dirección técnica de las obras y la documentación reglamentariamente exigible, a menos que el ayuntamiento acuerde, en los dos primeros meses de este plazo, prorrogar el plazo dos meses más. El acuerdo de

prórroga se motivará en el número de solicitudes pendientes o en la entidad o la complejidad de las obras por recibir.

Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que esta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la ley, quedando relevada la persona solicitante de su deber de conservación y comenzando a partir de este momento el cómputo del año de garantía a que se refiere el apartado 2 anterior.

5. Los consejos insulares respectivos establecerán reglamentariamente el procedimiento para la recepción, que dispondrá la documentación necesaria que se presentará, entre la que figurarán los acuerdos de recepción y puesta en servicio de las compañías suministradoras. Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes de acuerdo con la legislación aplicable. De la misma manera, reglamentariamente, se establecerá el procedimiento al que se sujetará la recepción de la urbanización, en caso de que la persona o la entidad promotora se encuentre en domicilio ignorado.

Sección 2.^a Las obras de edificación y otras obras y actuaciones en bienes inmuebles en general

Artículo 122. *Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.*

1. Las personas propietarias de suelo y de otros bienes inmuebles están obligadas a destinarlos a los usos previstos por la ordenación urbanística. Las personas propietarias de terrenos, construcciones, instalaciones y otros bienes inmuebles están obligadas a cumplir los deberes de uso, de conservación y de rehabilitación establecidos por la presente ley, por la legislación sectorial estatal de suelo y sectorial aplicables y por las ordenanzas municipales.

Están incluidos en estos deberes:

a) El mantenimiento o la reposición de las condiciones de seguridad, accesibilidad universal, salubridad y ornamento público de los bienes inmuebles.

b) La conservación y la rehabilitación de las condiciones objetivas de habitabilidad de las viviendas o de las condiciones de funcionalidad de los otros tipos de construcciones, de acuerdo con su destino.

c) Los deberes de conservación, mantenimiento, restauración y rehabilitación que determina la normativa sectorial de patrimonio histórico o las normas de planeamiento urbanístico, en particular los planes especiales y el catálogo de elementos y espacios protegidos.

d) El cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana establecidas por el planeamiento municipal para ámbitos determinados.

En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación, con el límite establecido en el artículo 126.2.b) de esta ley, comprenderá, además, la realización de los trabajos y las obras necesarios para satisfacer con carácter general los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento.

2. Las personas propietarias o la administración sufragarán el coste derivado de los deberes a que se refiere el apartado 1 anterior, de acuerdo con la legislación aplicable en cada caso y teniendo en cuenta el exceso sobre el límite de los deberes de las personas propietarias cuando se trate de obtener mejoras de interés general o estético no previstas en el planeamiento.

Artículo 123. *Órdenes de ejecución.*

1. Los ayuntamientos ordenarán de oficio o a instancia de cualquier persona interesada la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 122 anterior, en función, si procede, del resultado de los informes de evaluación establecidos en el artículo 125 de esta ley.

Las órdenes de ejecución se ajustarán a la normativa de régimen local y de procedimiento administrativo común, con observancia siempre del principio de proporcionalidad administrativa, de acuerdo con los requisitos siguientes:

a) Se dictarán con la audiencia previa de la persona interesada y con el informe de los servicios técnicos y, si procede, de los servicios jurídicos de la entidad que las promueva.

b) Se formalizarán por escrito, y serán motivadas con referencia explícita a la norma o las normas que las justifican. Así mismo, señalarán el plazo para la presentación de la documentación necesaria para el cumplimiento de la orden, que no podrá exceder los seis meses, y detallarán las obras y actuaciones a ejecutar y el plazo para su cumplimiento, que no podrá exceder de un año desde el inicio de las obras.

c) No será exigible la obtención de licencia urbanística previa para ejecutar las obras o actuaciones que constituyan el objeto de una orden de ejecución, salvo que, de conformidad con la normativa aplicable, requieran la elaboración de un proyecto técnico. En este caso, la orden de ejecución señalará el plazo de presentación de este proyecto y del resto de documentación exigible.

No obstante, las actuaciones que por razones de urgencia o necesidad no admitan demora se ejecutarán de manera inmediata y bajo la dirección técnica correspondiente, en las condiciones y con las características que se determinen en la misma orden.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución a que hace referencia el apartado 1 anterior habilita a la administración para adoptar cualquiera de las medidas siguientes:

a) La ejecución subsidiaria a cargo de la persona obligada o el otorgamiento de un nuevo plazo para realizar las actuaciones ordenadas. En el supuesto de que la administración opte por ejecutar subsidiariamente la orden de ejecución, también será a cargo de la persona obligada el coste del proyecto técnico que, si procede, se tenga que redactar.

b) La imposición de multas coercitivas, en los mismos términos previstos en el artículo 187 de esta ley, hasta que se cumpla la obligación de conservación.

c) La convocatoria de concurso para la adjudicación, mediante la ejecución substitutoria forzosa de la persona propietaria, de un programa de actuación rehabilitadora en los términos establecidos en el artículo 118 de esta ley.

3. Los consejos insulares y los ayuntamientos, así mismo, podrán ordenar, por motivos de interés estético y de conservación del patrimonio histórico, artístico y arquitectónico, la ejecución de las obras de conservación, reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin perjuicio de las medidas específicas previstas en la legislación en materia de patrimonio histórico de las Illes Balears.

Artículo 124. *Actuaciones de rehabilitación edificatoria de mejora y de adaptación al medio.*

1. Con el fin de satisfacer la mejora de la eficiencia energética de las edificaciones, de la implantación de instalaciones para satisfacer el derecho a la accesibilidad universal, así como para hacer la adaptación formal y material al medio urbano y rural, la administración podrá dictar órdenes de ejecución con estos objetivos, formulados de oficio o a instancias de una persona particular interesada en su resolución.

2. Estas actuaciones de mejora y de adaptación al medio podrán dictarse con carácter individualizado y aplicable a edificaciones concretas, o integrarse en actuaciones edificatorias, o en cualquier otra actuación de transformación urbanística, como un complemento adicional.

3. La orden de ejecución estará fundamentada en la normativa específica estatal, autonómica o local que establezca expresamente la obligación de la actuación de mejora o adaptación al medio de que se trate en cada caso. En defecto de esta normativa, la orden de ejecución sólo se podrá dictar cuando adjunte una memoria de viabilidad económica que justifique la rentabilidad de las actuaciones, a corto y mediano plazo, para las personas propietarias afectadas por ellas.

Artículo 125. *Evaluación de los edificios e inspección de construcciones y edificaciones.*

1. Las personas propietarias, físicas y jurídicas, o las comunidades de propietarios de edificaciones que tengan una antigüedad superior a 30 años, en el caso de la evaluación del

estado de conservación o, 50 años, en el resto de casos, presentarán, con una periodicidad de diez años, el informe de evaluación de edificios.

Se exceptúan de su consideración como edificación aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, de acuerdo con las así definidas en la legislación estatal.

En el informe de evaluación de edificios se acreditará lo siguiente:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio: el técnico facultativo competente identificará, mediante la inspección visual, las lesiones y deficiencias que puedan afectar a los elementos comunes, a los cimientos, a la estructura, a las fachadas, a las medianeras, a las cubiertas y a las instalaciones comunes de suministro de agua, electricidad, red de saneamiento y pluviales, así como otros elementos, en especial los que puedan suponer un riesgo para las personas. En el informe, si procede, se incluirán fotografías de las lesiones o deficiencias detectadas.

A este efecto, se considera técnico facultativo competente, de conformidad con lo que establece la legislación estatal, el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales que habilitan para redactar proyectos o dirigir obras y dirigir la ejecución de obras de acuerdo con el uso de la edificación objeto de evaluación.

b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, para establecer si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido por la normativa vigente.

2. Cuando de conformidad con la normativa vigente ya exista un informe de inspección técnica que permita evaluar algunos de los extremos señalados en el apartado 1, se podrá complementar con la evaluación referida en la letra b) y la certificación referida en la letra c) anteriores, y tendrá los mismos efectos que el informe de evaluación de los edificios previsto en la legislación estatal de suelo.

3. Los informes que se emitan como resultado de las evaluaciones e inspecciones identificarán el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral, y consignarán su resultado con descripción de los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, así como el grado de efectividad de las medidas adoptadas en relación con las recomendaciones contenidas en informes técnicos de inspecciones anteriores.

4. Tanto del informe de evaluación como del informe técnico previstos en este artículo se podrán derivar exigencias de subsanación de deficiencias observadas. Cuando los informes contengan todos los elementos requeridos por la norma que los prevea, tendrán los efectos derivados de la misma, tanto con respecto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como con respecto a la posible realización de estas en sustitución y a costa de las personas obligadas, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con la normativa vigente.

Las construcciones y edificaciones o partes de estas que se encuentren en situación de fuera de ordenación, conforme a lo indicado en el artículo 129 de la presente ley, que requieran obras derivadas del informe de evaluación de edificios, estas obras no podrán ejecutarse mientras persista la situación de fuera de ordenación, y así deberá hacerse constar en las notificaciones del ayuntamiento al interesado.

5. Los informes realizados por encargo de la comunidad o la agrupación de comunidades de personas propietarias que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y las viviendas existentes.

6. Las personas propietarias de inmuebles obligadas a la realización del informe de evaluación regulado en este artículo presentarán una copia al ayuntamiento para que este la remita a la consejería competente en materia de vivienda para que la información que contenga se incorpore al Registro de informes de evaluación de edificios.

Eso mismo es aplicable en relación al informe que acredite la realización de las obras correspondientes que se hayan derivado de la necesidad de corregir las deficiencias observadas en el inmueble, cuando este informe sea definitivamente favorable.

7. Cuando se trate de edificios que pertenezcan a las administraciones públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, podrán suscribir los informes de evaluación, en su caso, los responsables de los servicios técnicos correspondientes que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el segundo párrafo del apartado 1.a) anterior.

Artículo 126. *Declaración de estado ruinoso.*

1. Procederá la declaración del estado ruinoso por parte del ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, si un inmueble, o parte de este, de acuerdo con el apartado 3 siguiente, se encuentra en estado ruinoso, previa audiencia de las personas propietarias y de las residentes, a menos que una situación de peligro inminente lo impida.

2. Se declarará el estado ruinoso de un inmueble o de parte de este, de acuerdo con el apartado 3 siguiente, en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) En el supuesto técnico, cuando los daños comporten la necesidad de una auténtica reconstrucción del inmueble porque los daños no son reparables técnicamente por los medios normales.

Se considerará incluido en el supuesto técnico el caso en que el inmueble presente un agotamiento generalizado de los elementos estructurales o de algunos de sus elementos estructurales fundamentales.

b) En el supuesto económico, cuando el coste de las obras de reparación necesarias para cumplir las condiciones mínimas de seguridad y salubridad supere el deber legal de conservación, entendiéndose como tal el que supere, en el caso de viviendas u otros similares para otros usos, el 50 % del coste de una construcción de nueva planta de características similares a la existente, con respecto a la dimensión y el uso.

El supuesto económico se acreditará mediante una valoración de las obras que se tienen que realizar para cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad aplicables a los edificios existentes, o las condiciones de funcionalidad de los otros tipos de construcciones, así como una valoración del coste de construcción de nueva planta de un edificio de dimensiones y usos iguales, y con calidades análogas a la edificación existente. Estas valoraciones en ningún caso podrán tener en consideración el valor del suelo. La valoración de las obras que se realizarán se contendrá en un presupuesto por partidas, que incluirá planos del edificio en que se especificarán las obras necesarias para mantener la construcción, o la parte de esta construcción que resulta afectada, en las condiciones estructurales adecuadas para otorgar una licencia de rehabilitación del edificio para su adecuación estructural, de forma que queden garantizadas su estabilidad y resistencia mecánica.

c) En el supuesto urbanístico, cuando sea necesario ejecutar obras imprescindibles para asegurar la estabilidad de la edificación y la seguridad de las personas, no autorizables en virtud del ordenamiento urbanístico en vigor.

En todo caso, se considerará que hay supuesto urbanístico cuando el inmueble se encuentre en la situación de fuera de ordenación prevista en el artículo 129.2.a) de la presente ley, y las obras necesarias para mantenerlo en condiciones de estabilidad y seguridad de las personas y los bienes excedan a las admitidas para las construcciones y edificaciones en aquella situación de fuera de ordenación.

3. Sólo se podrá declarar el estado ruinoso parcial de un inmueble en caso de construcciones complejas integradas por cuerpos funcional y estructuralmente autónomos y separables que no constituyan una unidad material desde el punto de vista constructivo y arquitectónico.

4. La declaración de estado ruinoso comportará la obligación de las personas propietarias, en el plazo que se determine por el órgano competente, que será como máximo de un año, de ejecutar las actuaciones fijadas por la administración. En caso de incumplimiento del plazo fijado, se procederá a la ejecución subsidiaria a cargo de la persona interesada.

5. Cuando la declaración de estado ruinoso afecte a un bien catalogado o declarado de interés cultural o sea objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración, se

supeditará a lo previsto en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de patrimonio histórico de las Illes Balears.

Artículo 127. *Ruina física inminente.*

1. Cuando se estime que existe urgencia y peligro a causa de la demora en la tramitación del expediente de declaración de estado ruinoso de un edificio, el órgano municipal competente dispondrá las medidas necesarias de protección que haya que adoptar, incluidas la de apuntalamiento de la construcción o la edificación y su desalojo.

2. Cuando la existencia de peligro para las personas o los bienes se desprenda del escrito en que se solicita el inicio del expediente de declaración de estado ruinoso, o de la denuncia presentada por cualquier persona particular, el órgano municipal competente dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección de los servicios técnicos municipales así como la adopción de las medidas de protección que procedan, y adoptará la resolución que proceda en el plazo máximo de 72 horas desde la recepción del informe técnico que concluya que hay una situación de ruina inminente, sin que resulte en este caso preceptiva la audiencia a las personas interesadas a que hace referencia el artículo anterior.

3. Siempre que la urgencia lo permita, se emitirán órdenes de ejecución urgentes. Si la situación lo recomendase, el ayuntamiento adoptaría las medidas directamente y repercutiría su coste a las personas propietarias.

4. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado 1 anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumba a la persona propietaria. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles a la persona propietaria hasta el límite del deber normal de conservación.

5. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de estado ruinoso.

Artículo 128. *Usos y obras provisionales.*

1. Excepcionalmente, sin perjuicio de lo dispuesto para cada clase y categoría de suelo, se podrán admitir usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no sean residenciales o fabriles o estén expresamente prohibidos por el planeamiento urbanístico, ni puedan dificultar su ejecución, y siempre que se justifique su necesidad y su carácter no permanente, dadas las características técnicas de las mismas o la temporalidad de su régimen de titularidad o explotación.

2. La persona titular se comprometerá a la suspensión del uso o la demolición de las obras e instalaciones cuando el ayuntamiento, motivadamente, lo solicite, renunciando expresamente a ser indemnizada. En la licencia municipal se hará constar el carácter provisional de la misma y, en su caso, el plazo señalado para su caducidad, lo que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo que establezca la legislación hipotecaria.

3. Para asegurar el cumplimiento de esta limitación y garantizar la reposición del suelo a su estado anterior u original, se exigirá un depósito o aval en la cuantía que se fije reglamentariamente.

Artículo 129. *Edificaciones y construcciones inadecuadas y fuera de ordenación.*

1. Se considerarán construcciones y edificaciones en situación de inadecuadas aquellas que tengan las siguientes características:

- a) Se hayan implantado legalmente de acuerdo con un planeamiento urbanístico derogado o sustituido.
- b) En el planeamiento urbanístico en vigor no esté previsto que tengan que ser objeto de expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.
- c) No se ajusten a las determinaciones del planeamiento vigente.

El nuevo planeamiento establecerá las normas urbanísticas y las actuaciones autorizables aplicables a los elementos que queden en esta situación. En todo caso, como mínimo, 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,

accesibilidad, código técnico de la edificación y las de instalaciones de infraestructuras propias de la edificación.

Los usos preexistentes legalmente implantados en un nuevo planeamiento urbanístico se podrán mantener siempre que se adapten a los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligro que establezca 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 en locales existentes y ejecutados.

2. Se considerarán construcciones, edificaciones, instalaciones y usos en situación de fuera de ordenación los siguientes:

a) Las edificaciones que de conformidad con el planeamiento vigente queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra a), no se podrán autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. Sin embargo, serán autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan en ellas u ocupen las edificaciones mencionadas.

b) Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada respecto de las que ya no sea procedente adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición aplicable en cada caso.

En las edificaciones o instalaciones que estén en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra b), no puede realizarse ningún tipo de obra excepto las reparaciones por motivos de salubridad pública, seguridad o higiene de las personas que residan o hagan uso de ellas.

Además, en caso de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987, tampoco puede obtenerse la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, saneamiento, teléfono, telecomunicaciones o de naturaleza similar.

Este régimen es aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.

c) Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se han ejecutado obras de ampliación o de reforma o cambio de uso sin disponer de licencia o con una licencia que ha sido anulada.

En las edificaciones o instalaciones que están en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra c), y siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción llevada a cabo ilegalmente, se permite cualquier obra de salubridad, seguridad, higiene, reparación, consolidación y también reforma.

Asimismo, pueden autorizarse las obras necesarias para cumplir las normas de prevención de incendios y de accesibilidad y el Código Técnico de la Edificación.

No obstante, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no puede llevarse a cabo ningún tipo de obra, sin perjuicio de que, desde el momento en que no sea procedente exigir la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, puedan realizarse las obras de reparación a que se refiere la letra b) anterior.

3. En las edificaciones y construcciones en régimen de propiedad horizontal, las limitaciones establecidas en los apartados anteriores se aplicarán únicamente a los pisos, locales y otros elementos constitutivos de fincas o unidades registrales independientes que se encuentren en la situación de inadecuación o fuera de ordenación y por lo tanto no a la totalidad del edificio.

CAPÍTULO III

Las actuaciones de reforma interior y regeneración urbanas

Artículo 130. *Contenido de las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana.*

Las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana, de acuerdo con lo que se prevé en el correspondiente plan especial de reforma interior, incluyen dos o más de las situaciones siguientes:

a) Actuaciones edificatorias constituidas por solares o parcelas a las que el plan especial les mantenga el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento anterior, sometidas o no a actuaciones de rehabilitación, en los términos establecidos en el artículo 23.1 de la presente ley.

b) Parcelas individuales a las que el plan les atribuya un incremento del aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento anterior, desarrollables en régimen de actuaciones de dotación.

c) Unidades de actuación desarrollables en régimen de reparcelación sistemática.

Artículo 131. *Desarrollo de las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana.*

1. El desarrollo de estas actuaciones de transformación urbanística complejas de reforma interior y regeneración urbana podrá venir establecido en el plan general como una determinación de carácter estructural, tal como se establece en el artículo 37.a).i de esta ley, o podrá delimitarse o volver a delimitarse posteriormente mediante el procedimiento establecido para la delimitación de unidades de actuación regulado en el artículo 73.2 de la presente ley.

2. En las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana se garantizará, como mínimo, el aprovechamiento urbanístico neto, en los términos establecidos en el artículo 24.4 de la presente ley, atribuido por el planeamiento anterior a cada una de las parcelas integradas en su ámbito espacial sin que corresponda la determinación de un aprovechamiento urbanístico medio atribuible, por igual, a cada una de las parcelas en ella integradas.

3. En consecuencia, los suelos comprendidos en estas actuaciones de reforma interior y regeneración urbana se desarrollarán aplicando los regímenes de ejecución que les corresponda en función de su situación jurídico-dominical concreta, mediante la aplicación de las técnicas de los programas de actuación edificatoria o rehabilitadora establecidos en los artículos 118 y 119 de esta ley, de las actuaciones de dotación de los artículos 90 y 91 de esta ley, o de lo que esté regulado para las unidades de actuación sistemática en aplicación de un sistema de actuación de los establecidos en el artículo 75 de esta ley y, todo ello, sometido a los principios y objetivos que el plan especial de reforma interior establezca con la finalidad de la reforma interior y regeneración urbana de estos ámbitos espaciales del suelo urbano.

4. Los costes derivados de las obras de urbanización de las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana, sin perjuicio de las ayudas públicas aplicables, se podrán financiar con cargo a los incrementos adicionales de aprovechamiento que pudieran atribuirse en relación a los establecidos por el planeamiento anterior.

En el caso de imposibilidad legal de atribuir incrementos de aprovechamiento con esta finalidad o que su contenido no consiguiera satisfacer la totalidad de los costes, su financiación se realizará mediante la aplicación de una parte del aprovechamiento público que le corresponda a la administración en concepto de participación pública en las plusvalías generadas por los incrementos de aprovechamiento atribuidos en los suelos objeto de las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana, o bien podrá completarse mediante la aprobación de contribuciones especiales, distribuyéndose entre los propietarios y los titulares de bienes especialmente beneficiados por la actuación.

5. La aprobación por el planeamiento de la delimitación de estos ámbitos de reforma interior y regeneración urbana eximirá del cumplimiento de los plazos establecidos para la edificación o la rehabilitación, y procederá la ejecución inmediata sin la adopción de medidas sancionadoras eventuales por incumplimiento del deber urbanístico de edificar o rehabilitar.

TÍTULO VI

Expropiación forzosa por razón de urbanismo

CAPÍTULO I

Supuestos y procedimientos

Artículo 132. *Supuestos expropiatorios.*

1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) La determinación de este sistema por la unidad de actuación correspondiente.

b) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que tengan que ser adquiridos forzosamente por la administración actuante por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita o porque haya una necesidad urgente de anticipar su adquisición. A efectos de la expropiación, la imposición de servidumbres o la ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, los equipamientos o los servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten beneficiados especialmente por estas obras o servicios y se delimiten con esta finalidad.

c) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para la constitución y la ampliación, de acuerdo con la presente ley.

d) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave o muy grave.

e) El incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:

i. Inobservancia de los plazos fijados para la formulación o la tramitación del instrumento de planeamiento o por la ejecución total de este o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.

ii. Transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la finalización de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.

iii. Inobservancia de los deberes exigibles legalmente de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

f) Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.

g) La inclusión de terrenos, respecto de los que se ha incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.

h) La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto a los terrenos que sean necesarios para su ejecución.

i) La obtención de terrenos destinados por el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

j) Otros previstos por la legislación general aplicable.

2. La delimitación de la unidad de actuación o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras b), d) y e) del apartado 1 anterior, como también la lista de las personas titulares y la descripción concreta e individualizada de los bienes y los derechos objeto de expropiación en el resto de supuestos que se enumeran en el mismo apartado 1, determinarán que se tenga que declarar la necesidad de ocupación y que se tengan que incoar los correspondientes expedientes expropiatorios.

3. La aprobación de un plan urbanístico o la declaración de la existencia de alguno de los supuestos del apartado 1 anterior determinará la declaración de la utilidad pública.

4. Las personas ocupantes legales de inmuebles afectados por una expropiación urbanística que tengan su residencia habitual tendrán el derecho de realojo o de retorno, en los términos establecidos por la legislación aplicable.

Artículo 133. *Expropiación de actuaciones aisladas.*

1. La expropiación forzosa podrá aplicarse de manera individualizada para la ejecución directa de aquellas actuaciones aisladas establecidas en el artículo 23.3 de la presente ley, con destino a sistemas generales o de alguno de sus elementos, así como para obtener el suelo correspondiente a actuaciones aisladas de destino dotacional localizadas en suelo urbano y destinadas a sistemas locales no sometidos al régimen de las actuaciones de dotación.

2. La expropiación forzosa para la ejecución de las actuaciones aisladas referidas en el número anterior de este artículo, exigirá la formulación de la relación de personas propietarias y la descripción de bienes y derechos a que se refiere el artículo 92.2 de esta ley, que aprobará el organismo expropiante, previa apertura de un período de información pública por un plazo de veinte días.

Artículo 134. *Procedimientos que se seguirán para la expropiación forzosa.*

En todas las expropiaciones derivadas de la presente ley, incluidas las realizadas en el contexto de los sistemas de actuación, la administración actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en los siguientes artículos, o por realizar la expropiación de forma individualizada, de acuerdo con el procedimiento de la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa.

Artículo 135. *Tramitación del procedimiento de tasación conjunta.*

1. El expediente de expropiación, en los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, contendrá los siguientes documentos:

a) La determinación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y límites.

b) La fijación de precios, de acuerdo con la legislación general en materia de valoraciones.

c) Las hojas de justiprecio individualizado de cada finca, que contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Las hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El expediente de expropiación se expondrá al público por el plazo de un mes, para que las personas que puedan resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular con respecto a la titularidad o valoración de sus derechos. Los errores no denunciados ni justificados en el plazo señalado no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando, sin embargo, las personas interesadas el derecho a ser indemnizadas en la forma que corresponda.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears».

4. Asimismo, la resolución o el acuerdo de aprobación inicial del proyecto y las tasaciones correspondientes se notificarán individualmente a las personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante el traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración para que, en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación, puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o la valoración de sus respectivos derechos.

5. Una vez efectuados los trámites previstos en los apartados anteriores, en caso de que la administración expropiadora sea un municipio con una población inferior a 10.000 habitantes, dará traslado de una copia completa del expediente debidamente diligenciado al consejo insular correspondiente, a fin de que en un plazo máximo de tres meses emita un informe de carácter no vinculante con carácter previo a la aprobación definitiva, que evaluará la suficiencia de la documentación, la corrección en los trámites procedimentales y la adecuación de los valores propuestos en el proyecto.

6. La aprobación definitiva del proyecto de expropiación será competencia de la administración expropiante.

7. El órgano competente de la administración expropiante notificará individualmente la resolución definitiva del proyecto de expropiación a las personas titulares de bienes y derechos afectados, a fin de que puedan manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado. La notificación advertirá a las personas interesadas que la falta de pronunciamiento en el plazo de los veinte días siguientes se considerará como una aceptación de la valoración fijada, caso en el que se entenderá que el justiprecio ha sido determinado definitivamente. Si las personas interesadas, en el plazo mencionado, manifestaran por escrito su disconformidad con la valoración aprobada, el órgano competente de la administración expropiante enviará el expediente a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears, para que fije el justiprecio que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación general aplicable.

Artículo 136. *Aprobación y efectos de la tasación conjunta.*

1. La resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

2. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación producirá los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa, sin perjuicio de que se puedan seguir tramitando los procedimientos oportunos con respecto a la fijación del justiprecio.

3. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellas personas interesadas que aporten una certificación registral a su favor, en la que constará que se ha extendido la nota del artículo 32 del Reglamento hipotecario o, si no, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si hubiera cargas comparecerán también las personas titulares de las mismas.

4. Cuando haya pronunciamientos registrales contrarios a la realidad se podrá pagar el justiprecio a las personas que los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento de la organización i régimen del notariado, aprobado por el Decreto de 2 de junio de 1944.

Artículo 137. *Procedimiento de tasación individual.*

1. En caso de no seguir el procedimiento de tasación conjunta, la administración actuante aprobará la relación de personas propietarias y la descripción de bienes y derechos afectados, previo periodo de información pública por un plazo de veinte días, a menos que esta relación se contenga ya en la delimitación de la unidad de actuación, el proyecto de urbanización o el proyecto de obra pública ordinaria.

2. En este tipo de procedimiento, a la declaración de urgencia en la ocupación a que se refiere el artículo 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa, que corresponde a la administración competente para su resolución, se le adjuntará una memoria justificativa de las razones particulares que motiven su urgencia.

CAPÍTULO II

Ocupación y adquisición de las fincas

Artículo 138. *Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad.*

1. Una vez que se haya efectuado el pago o la consignación se podrán levantar una o más actas de ocupación e inscribir, como una o varias fincas registrales, la totalidad o parte de la superficie objeto de su actuación, en los términos que se dispongan en la legislación hipotecaria.

2. A efectos de la inscripción registral, se aportará el acta o las actas de ocupación junto con las actas de pago o los justificantes de consignación del justiprecio de todas las fincas ocupadas, que se describirán de acuerdo con la legislación hipotecaria. Se adjuntarán a este

título, así como a los que sean necesarios para practicar las inscripciones, los requisitos establecidos en la legislación general.

3. Si al proceder a la inscripción surgen dudas fundadas sobre si dentro de la superficie ocupada existiera alguna finca registral que no se haya tenido en cuenta en el expediente expropiatorio, sin perjuicio de practicar la inscripción, se pondrá tal circunstancia, a efectos del artículo siguiente, en conocimiento del organismo expropiante.

Artículo 139. *Adquisición de las fincas.*

1. Una vez tramitado el procedimiento expropiatorio en la forma que se establece en los artículos anteriores y levantada el acta o las actas de ocupación, se entenderá adquirida libre de cargas la totalidad de las fincas comprendidas en la misma por la administración expropiante, que se mantendrá en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, sin que se pueda ejercer ninguna acción real o interdictal en contra, aunque posteriormente aparezcan terceras personas interesadas que no se hayan tenido en cuenta en el expediente que, sin embargo, conservarán y podrán ejercitar todas las acciones personales que les puedan corresponder para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

2. Si con posterioridad a la inscripción del acta conjunta de ocupación aparecieran fincas o derechos anteriormente inscritos que no se tuvieron en cuenta en el expediente expropiatorio, la administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del mismo registrador, solicitará de este que practique la correspondiente cancelación, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

Artículo 140. *Pago del justiprecio y valoración de bienes y derechos expropiados en actuaciones de transformación urbanística de promoción pública.*

1. En el caso de actuaciones de transformación urbanística de promoción pública para la creación de suelo urbanizado, la administración actuante podrá hacer el pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados, de acuerdo con las personas expropiadas, con parcelas resultantes de la propia actuación.

No obstante, no será necesario el consentimiento de la persona propietaria para pagarle el justiprecio en especie en el caso de actuaciones de transformación en suelo urbano, siempre que se efectúe dentro del ámbito de gestión propio y dentro de los plazos establecidos para la finalización de las obras.

2. La valoración de los bienes y derechos expropiados y de las parcelas resultantes se hará de acuerdo con los criterios establecidos por la legislación estatal básica, teniendo en cuenta los costes de la urbanización según lo dispuesto en el artículo 76 de la presente ley. Todo ello en la forma y las condiciones que se determinen reglamentariamente.

3. El coste de las expropiaciones a que se refiere este artículo se podrá repercutir sobre las personas propietarias que resulten especialmente beneficiadas por la actuación de transformación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

CAPÍTULO III

Reversión y expropiación por ministerio de la ley

Artículo 141. *La reversión de terrenos expropiados.*

Para la determinación de los supuestos en que proceda la reversión se estará a lo establecido por la legislación estatal.

Artículo 142. *Expropiación por ministerio de la ley.*

1. Cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del planeamiento sin que se lleve a efecto la expropiación de los terrenos que, de acuerdo con su calificación urbanística, no sean edificables por las personas propietarias, ni tengan que ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de los beneficios y las cargas en la unidad de actuación, la persona titular de los bienes o sus derechohabientes advertirán a la administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá

llevarse a cabo por ministerio de la ley si transcurren otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia. A tal efecto, la persona propietaria podrá presentar la hoja de aprecio correspondiente, y si transcurrieran tres meses sin que la administración la acepte, podrá aquella dirigirse a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears, que fijará el justiprecio de acuerdo con la legislación básica aplicable y con el procedimiento que establecen los artículos 31 y siguientes de la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa.

2. A efectos de lo establecido en el apartado anterior, la legislación aplicable será la vigente en el momento de la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la ley mediante la presentación de la hoja de aprecio, y la valoración se entenderá referida también a esta fecha. Los intereses de demora se devengarán desde la presentación por la persona propietaria de la tasación correspondiente.

3. El cómputo de los plazos para advertir a la administración que corresponda para presentar la hoja de aprecio correspondiente y para dirigirse a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears para que fije el justiprecio establecido en el apartado 1 anterior quedará suspendido si los órganos competentes inician un procedimiento de modificación o revisión del planeamiento municipal que comporte la supresión de la determinación que implique la expropiación de terrenos, con la adopción del acuerdo pertinente de conformidad con el artículo 51 de la presente ley.

En los ámbitos afectados por este acuerdo, la suspensión también comportará la de los procedimientos de valoración instados ante la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears de acuerdo con el apartado 1 anterior. El cómputo de los plazos y la tramitación de los expedientes de expropiación por ministerio de la ley iniciados se reanudarán si transcurriera el plazo de suspensión acordado sin que se hubiera producido su publicación a efectos de la ejecutividad de la figura de planeamiento urbanístico tramitada.

Si la publicación se realizara antes de que la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears fijara el justiprecio de los bienes y la nueva figura de planeamiento no determinara su expropiación, los expedientes de expropiación por ministerio de la ley iniciados quedarán sin objeto. En este caso, la resolución que ponga fin al procedimiento correspondiente manifestará estas circunstancias y ordenará el archivo de las actuaciones, sin que se produzca la expropiación de los bienes.

CAPÍTULO IV

Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears

Artículo 143. *Carácter, función y composición de la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears.*

1. La Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears es un órgano colegiado permanente especializado en los procedimientos para la fijación del justiprecio en la expropiación forzosa.

Estará adscrita a la consejería competente en materia de ordenación del territorio, y actuará en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional y sin estar sometida a instrucciones jerárquicas.

2. A la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears le corresponderá la competencia para la fijación del justiprecio en todas las expropiaciones, sean o no en razón de la ordenación urbanística, en las que la administración expropiante sea la de la comunidad autónoma, la de los consejos insulares o la de cualquiera de los municipios de las Illes Balears.

Los actos que dicte esta comisión pondrán fin a la vía administrativa.

En los procedimientos de responsabilidad patrimonial en materia de ordenación territorial y urbanística dirigidos contra la administración de la comunidad autónoma podrá solicitarse a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears que emita informe técnico sobre la indemnización que, en su caso, pueda resultar procedente de acuerdo con los criterios de valoración legalmente aplicables.

Este informe podrá emitirse también a solicitud de los consejos insulares o de los ayuntamientos en relación con los procedimientos de este tipo que les afecten.

3. La Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears se compondrá de los siguientes miembros, designados en la forma que se determine reglamentariamente:

a) Un presidente o una presidenta: una persona licenciada en derecho, arquitectura o ingeniería de prestigio reconocido, con más de diez años de experiencia profesional en el sector público o privado o en el ejercicio libre de la profesión, que propondrá la persona titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial.

b) Vocales:

i. Un letrado o una letrada de la Dirección de la Abogacía de la comunidad autónoma.

ii. Dos técnicos facultativos superiores, expertos acreditados en materia de valoraciones de la especialidad correspondiente a la naturaleza de los bienes o derechos objeto de expropiación, al servicio de la comunidad autónoma, que serán los ponentes.

iii. Un profesional libre colegiado, con experiencia acreditada en materia de valoraciones, en representación de los colegios oficiales de arquitectos o ingenieros, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos para expropiar.

iv. Un técnico facultativo superior a propuesta de la Federación de Entidades Locales de las Illes Balears (FELIB) entre profesionales que tengan acreditada la condición de expertos en esta materia.

v. Cuando se trate de expropiaciones insulares o locales, un representante de la administración correspondiente, que deberá tener acreditada su condición de experto en materia de valoraciones en la especialidad correspondiente o en la naturaleza de los bienes o derechos objeto de valoración. Este representante de la administración actuará con voz pero sin voto.

c) Un secretario o una secretaria: actuará como secretario un letrado al servicio de la consejería competente en materia de ordenación territorial.

4. Podrán actuar también de ponentes a efectos de la preparación de las propuestas de acuerdo o dictamen e intervenir en las deliberaciones de la Comisión con voz, pero sin voto, cualquiera de los funcionarios técnicos facultativos superiores, expertos acreditados en materia de valoraciones, al servicio de cualquiera de las administraciones públicas, a excepción del autor de la hoja de aprecio de la administración expropiante.

5. Reglamentariamente se determinarán la organización y el funcionamiento de la Comisión.

6. Las tareas de apoyo administrativo de la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears estarán a cargo del servicio correspondiente de la consejería competente en materia de ordenación del territorio.

TÍTULO VII

La intervención preventiva en la edificación y el uso del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 144. *Potestades administrativas y presupuestos de la actividad de ejecución.*

1. La administración asegurará el cumplimiento de la legislación y la ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

a) La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos, el subsuelo y el voladizo, en las formas dispuestas en esta ley, sin perjuicio de la eventual intervención de las entidades privadas de certificación urbanística de conformidad con lo que establece el capítulo III de este título VII.

b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a licencia urbanística municipal o a comunicación previa.

c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento de la realidad física alterada, en los términos previstos en la presente ley.

d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

2. La disciplina urbanística comportará el ejercicio de las potestades de los apartados b), c) y d) anteriores y se regula en el título VIII de la presente ley.

CAPÍTULO II

Intervención preventiva en la edificación y uso del suelo

Artículo 145. *Actos sujetos a intervención preventiva y sus instrumentos.*

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de esta ley, el ejercicio de las facultades urbanísticas que derivan de los derechos reales sobre el suelo, de acuerdo con los principios de esta ley, se ejercerán libremente dentro de los límites, y sometidos a las obligaciones, que establecen la legislación y el planeamiento vigentes. No obstante, quedan sometidos a intervención administrativa preventiva los actos regulados en este capítulo a través de los instrumentos de la licencia urbanística o la comunicación previa.

2. No están sujetos a intervención preventiva:

a) Las obras de escasa entidad constructiva y económica en suelo urbano con presupuesto inferior a 3.000 euros, y no pueden acumularse en un mismo año obras superiores a este presupuesto en una misma ubicación, que no requieren proyecto ni dirección técnica y se desarrollan en su integridad en el interior de las edificaciones existentes, a excepción de las que se ejecuten en edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados, y en las edificaciones o construcciones en situación de fuera de ordenación según el artículo 129 de esta ley.

No obstante, quedarán sujetos a intervención administrativa preventiva las obras que se ejecuten en edificios declarados bienes de interés cultural o catalogados, las que afecten a elementos o partes objeto de protección de carácter ambiental o histórico-artístico declarados mediante norma legal o instrumento urbanístico, y las que se ejecuten en edificaciones o construcciones en situación de fuera de ordenación según el artículo 129 de esta ley.

b) El mantenimiento del suelo, la vegetación y la actividad agraria en general cuando no implique construcción ni la transformación de la condición o las características esenciales de los terrenos, sin perjuicio de las limitaciones y los deberes que establecen la legislación aplicable y el derecho civil, incluidas las previsiones específicas para preservar ejemplares arbóreos protegidos, el patrimonio, el medio ambiente, el paisaje u otros valores.

3. La comunicación previa es el documento mediante el que las personas interesadas ponen en conocimiento de la administración municipal sus datos identificativos y el resto de requisitos establecidos para el ejercicio de las facultades a que se refiere el apartado cuarto, en los supuestos previstos en el artículo 148 de esta ley, y permite el inicio de la actividad de que se trata en las condiciones fijadas en el artículo 153 siguiente y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que corresponden a los ayuntamientos o a los consejos insulares.

4. La licencia urbanística es el acto administrativo mediante el que se adquiere la facultad de realizar los actos de transformación o utilización del suelo o del subsuelo, de parcelación, edificación, demolición de construcciones, ocupación, aprovechamiento o uso relativo a un terreno o inmueble determinado, con concreción previa del que establecen y posibilitan al respeto esta ley, los planes generales municipales, los de ordenación detallada y los de desarrollo, y el resto de legislación y normativa de aplicación.

Artículo 146. *Actos sujetos a licencia urbanística municipal.*

1. Estará sujeta a licencia urbanística municipal previa, siempre que no estén sujetos al régimen previsto en el artículo 148 de la presente ley, la realización de los siguientes actos:

a) Las parcelaciones urbanísticas, las segregaciones u otros actos de división de fincas, a menos que se contengan en proyectos de parcelación aprobados.

b) Los movimientos de tierra y las explanaciones, así como los vertidos en los términos previstos reglamentariamente.

c) Las obras de urbanización que se tengan que realizar al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias contendrán necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entenderán por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación.

e) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, sean provisionales o permanentes, excepto que se efectúen en campings o zonas de acampada autorizados legalmente.

f) La demolición total o parcial de construcciones y edificaciones.

g) El cambio de uso en edificaciones e instalaciones. Reglamentariamente se precisarán las actuaciones que, por su escasa entidad, estén exentas o que las autorizaciones de la autoridad agraria competente eximan de la obtención de licencia.

h) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento, excepto las actuaciones agrarias de tala de árboles y limpieza de vegetación arbustiva.

i) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

j) El cierre de terrenos que no tengan la condición de solar. Se exceptúa la reconstrucción de banales, paredes o parados de piedra existentes o la reparación de estos utilizando las técnicas de piedra en seco, que tampoco quedan sujetos al régimen de comunicación previa, independientemente de la categoría del suelo donde se encuentre la actuación.

k) Las redes radioeléctricas, telemáticas y similares, sin perjuicio de lo que disponga la normativa sectorial que les sea de aplicación.

l) La apertura de caminos y accesos a parcelas.

m) La primera ocupación o utilización de los edificios y las instalaciones en general.

n) Las obras y los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 128 de la presente ley.

o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o de cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

p) Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o por el plan general.

2. No estarán sujetas a la licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los planes y los proyectos aprobados debidamente, ni las parcelaciones o la división de fincas en suelo urbano o urbanizable incluidas en un proyecto de reparcelación.

3. Quedarán excluidas de la preceptiva licencia las actuaciones de mejora y mantenimiento de las obras públicas, así como los supuestos especiales previstos en el artículo 149 de la presente ley. Igualmente, quedarán excluidas de licencia previa las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución a que se refiere el artículo 123 de la presente ley, sin perjuicio de la necesidad de presentación del proyecto técnico, si este fuera exigible.

4. A los efectos de la presente ley, cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por los ayuntamientos en su término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Artículo 147. Nulidad de pleno derecho.

1. Serán nulas de pleno derecho las licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución o los acuerdos que aprueben los proyectos del apartado 4 del artículo anterior:

a) Que se hayan otorgado sin la incorporación al expediente de las autorizaciones o de los informes concurrentes que sean preceptivos de acuerdo con esta ley u otra normativa sectorial aplicable.

b) Que se hayan otorgado sin que la actuación propuesta se haya sometido a información pública, cuando este trámite se exija expresamente en el procedimiento de

otorgamiento por parte de la presente ley o de otra legislación urbanística específica aplicable.

c) Que se hayan otorgado con infracción manifiesta y grave, y confrontación evidente de las determinaciones de la ordenación que derivan directamente de esta ley y de los planes urbanísticos respecto de los actos de parcelación, de urbanización, o de los relativos al número de viviendas, o a las condiciones de uso del suelo y del subsuelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación máxima autorizables.

d) Que se hayan otorgado con infracción de las determinaciones de la presente ley, de los planes urbanísticos o de las ordenanzas municipales, respecto de los actos de parcelación, de urbanización, de edificación y de uso del suelo y del subsuelo, cuando se lleven a cabo en terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes públicas o espacios libres de edificación de carácter público, parques, jardines, infraestructuras y reservas dotacionales, bienes o espacios catalogados en el planeamiento o declarados de interés cultural o catalogados y también los que se lleven a cabo en terrenos clasificados como suelo rústico protegido.

e) Que incurran en causa de nulidad de pleno derecho cuando así lo determine una norma sectorial con rango de ley aplicable por razón de la materia.

2. Estas licencias no producirán ningún efecto, y respecto a las actuaciones que se pudieran realizar a su amparo, se aplicarán las medidas de protección y defensa de la legalidad urbanística y de revisión de los actos administrativos previstas en la presente ley para los actos sin licencia, sin limitación de plazo.

Artículo 148. *Actos sujetos a comunicación previa.*

1. Quedarán sujetas al régimen de comunicación previa, en los términos previstos en la presente ley, las obras de técnica sencilla y entidad constructiva escasa u obras de edificación que no necesiten proyecto, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

2. Los consejos insulares podrán regular, reglamentariamente, la sujeción al régimen de comunicación previa para obras y actuaciones de entre las previstas en el artículo 146.1 anterior y para todos o algunos municipios de la isla. Sin embargo, en ningún caso se podrán sujetar a este régimen los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que se indican a continuación:

a) Con carácter general, cualesquiera actos que se realicen en suelo rústico protegido, y en edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados.

b) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

c) Las obras de edificación y construcción que afecten a la configuración de la cimentación y la estructura portante del edificio.

d) Las obras que supongan alteración del volumen, de las instalaciones y de los servicios de uso común o del número de viviendas y locales de un edificio.

e) La demolición total o parcial de construcciones y edificaciones, excepto en los casos de ruina inminente.

f) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, sean provisionales o permanentes.

g) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, pueda afectar al paisaje.

h) La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas a que se refiere la letra f) anterior.

i) Las obras y los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 128 de la presente ley.

3. La autorización o la previa comunicación de las obras ligadas a la instalación o la adecuación de actividades permanentes o a infraestructuras comunes vinculadas a estas, se regirán por lo previsto en la legislación reguladora de actividades y, supletoriamente, por lo establecido en la presente ley.

Sin perjuicio de todo eso, el régimen de colaboración público-privada regulado en el capítulo III de este título es aplicable respecto de las licencias que, de acuerdo con la legislación mencionada, son exigibles en los casos de actividades que requieren la ejecución de obras e instalaciones.

4. La instalación de placas solares térmicas o fotovoltaicas encima de la cubierta de edificios a todo tipo de suelo, la instalación sobre el terreno de placas solares fotovoltaicas destinadas a autoconsumo hasta un máximo de 10 kW de potencia instalada y la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, con gas natural o gas licuado de petróleo (GLP), quedan sometidas al régimen de comunicación previa.

No se pueden sujetar a este régimen las siguientes instalaciones:

a) Las que se hagan en edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados.

b) Las que afecten a los fundamentos o la estructura del edificio.

c) Las que necesiten una evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa ambiental de aplicación.

Artículo 149. *Actos promovidos por administraciones públicas.*

1. Los actos especificados en los artículos 146 y 148 de esta ley, que sean promovidos por órganos de las administraciones públicas o sus entidades instrumentales de derecho público están igualmente sujetos a licencia o comunicación previa, con las excepciones previstas expresamente por la legislación sectorial o por otras normas con rango de ley.

2. No obstante, no estarán sometidas a la intervención municipal preventiva:

a) Las obras públicas de construcción, modificación y ampliación de equipamientos, infraestructuras o instalaciones que hayan sido declaradas de interés general, autonómico o insular por ley, o por acuerdo del Consejo de Gobierno o del pleno del consejo insular correspondiente, de acuerdo con las competencias respectivas, o bien que estén previstas expresamente, con carácter de necesarias, en un plan especial, un plan territorial insular o un plan director sectorial aprobados definitivamente.

b) Las obras de mejora, mantenimiento y reforma de los equipamientos, las infraestructuras o las instalaciones hechas de acuerdo con lo que prevé la letra anterior, durante su vida útil, que sean complementarias y necesarias para que funcionen adecuadamente.

c) Las que tengan la consideración de obras de emergencia según la legislación específica.

3. La tramitación de los proyectos previstos en el apartado segundo está sujeta a los mismos requisitos de la licencia urbanística o la comunicación previa, según corresponda, y la aprobación por parte del órgano competente para autorizarlos o aprobarlos produce los mismos efectos.

4. En la tramitación de los citados proyectos, es preceptiva la audiencia a los ayuntamientos afectados por un plazo de un mes, y estos se deberán pronunciar sobre la conformidad o la disconformidad de los proyectos con el planeamiento urbanístico vigente. Una vez transcurrido el plazo de un mes, el órgano competente para autorizarlos o aprobarlos podrá continuar su tramitación.

5. En el supuesto de que los actos previstos sean disconformes con el planeamiento municipal, el Gobierno de las Illes Balears o el consejo insular respectivo, en el ámbito de sus competencias por razón de la materia, si aprecia razones de urgencia o de interés público excepcional, puede acordar continuar con el procedimiento, abriendo un plazo de información pública y consultas al ayuntamiento y al resto de administraciones afectadas y personas interesadas, para que en el plazo de 45 días aleguen o emitan los informes pertinentes, tramitando simultáneamente la evaluación ambiental que corresponda.

A la vista del resultado del proceso de participación y evaluación, el Consejo de Gobierno o el Pleno del consejo podrá acordar proceder a la aprobación y ejecución del proyecto de forma inmediata. En este caso, el ayuntamiento deberá adaptar su planeamiento urbanístico e incorporarlo en la primera modificación o revisión del planeamiento urbanístico que se haga, de acuerdo con la tramitación establecida en esta ley.

6. El ayuntamiento solo puede acordar la suspensión de obras cuando se pretenda realizarlas en ausencia de audiencia o, en caso de disconformidad con el planeamiento, si no se ha adoptado la decisión previa habilitante por parte del Consejo de Gobierno o del consejo sobre la procedencia de ejecutar el proyecto. La suspensión se comunicará al órgano redactor del proyecto y al Consejo de Gobierno o al Pleno del consejo insular, según corresponda.

Artículo 150. *Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.*

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponderá al órgano municipal que determinen la legislación y la normativa aplicable en materia de régimen local. Cuando la actuación a realizar se ubique en una finca situada en dos o más municipios, la competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponderá al consejo insular.

Artículo 151. *Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.*

La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales se ajustará a las siguientes reglas:

1. La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretendan realizar, mediante el oportuno documento que, cuando corresponda, será un proyecto técnico. Cuando se trate de un proyecto de edificación, el contenido y las fases se ajustarán a las condiciones establecidas en el Código técnico de la edificación para estos proyectos, que será redactado por personal técnico competente según lo que establezca la normativa estatal vigente.

2. Junto con la solicitud se aportarán las autorizaciones o los informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o la utilización del dominio público, se aportará la autorización o la concesión de la administración titular de este.

3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística vigentes en el momento de otorgarlas, siempre y cuando se resuelvan dentro del plazo establecido. Si se resuelven fuera de plazo, se otorgarán conforme a la normativa vigente en el momento en el que tuvieron que resolverse. En todo caso, deberá constar en el procedimiento el correspondiente informe técnico y jurídico o el certificado de conformidad urbanística expedido por una entidad privada de certificación urbanística sobre la adecuación del acto pretendido a estas previsiones.

En caso de que el ayuntamiento tenga que solicitar un informe o una autorización sectorial para resolver el procedimiento, con la solicitud comunicará al organismo sectorial la fecha de compleción del expediente, de modo que la normativa sectorial de aplicación para emitir el informe o la autorización será la que corresponda según las reglas indicadas en este apartado respecto a la normativa de aplicación para otorgar la licencia.

4. La resolución expresa se notificará en el plazo máximo de tres meses. El cómputo del plazo de resolución del procedimiento se iniciará una vez que la solicitud reúna formalmente los requisitos exigibles y se haya aportado al registro la documentación completa exigida por los respectivos reglamentos de desarrollo de esta ley, por el correspondiente instrumento de planeamiento y por la normativa sectorial.

El plazo máximo de resolución únicamente podrá suspenderse en los casos y términos fijados en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y los respectivos reglamentos de desarrollo de esta ley. En los supuestos de suspensión facultativa, se adoptará un acuerdo expreso de suspensión, notificándose a las personas interesadas. Si la causa de la suspensión es el requerimiento de subsanación de deficiencias de contenido material o la aportación de documentación, el requerimiento se realizará en una notificación única, a menos que del cumplimiento del trámite de subsanación o aportación se deduzcan defectos diferentes de los señalados anteriormente y que el órgano que efectuó el requerimiento no podía apreciar.

Una vez transcurrido el plazo máximo de resolución y notificación, podrá entenderse otorgada la licencia solicitada, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.2 de esta ley, salvo los casos en los que una norma con rango de ley estatal o autonómica prevea expresamente el carácter negativo de la falta de resolución dentro del plazo establecido.

5. El inicio de cualquier obra o uso al amparo de esta requerirá, en todo caso, la comunicación al ayuntamiento con al menos diez días de antelación.

6. Las licencias urbanísticas se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones de la presente ley, del resto de legislación directamente aplicable y de las disposiciones del planeamiento urbanístico y, en su caso, del planeamiento de ordenación territorial. Todo acto administrativo que deniegue la licencia será motivado, con referencia explícita a la norma o la disposición del planeamiento urbanístico que la solicitud contradiga.

Artículo 152. *Proyecto técnico y licencia urbanística.*

1. Cuando, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, la actuación sujeta a licencia exige un proyecto técnico, su presentación constituye un requisito de admisión de la solicitud para iniciar el procedimiento de otorgamiento. El proyecto técnico concretará las medidas de garantía suficientes para llevar a cabo de forma adecuada la actuación, y definirá los datos necesarios a fin de que el órgano municipal competente pueda valorar si se ajusta a la normativa aplicable.

2. El proyecto técnico tendrá un grado suficiente de definición de las obras, que permita que personal facultativo diferente del redactor pueda dirigir las obras o los trabajos correspondientes; irá necesariamente complementado con una memoria urbanística como documento específico, en la cual se indicará la finalidad y el uso de la construcción o la actuación proyectada, y se razonará su adecuación a la ordenación vigente.

3. A los efectos de su tramitación administrativa, todo proyecto técnico se puede desarrollar en una fase única, como proyecto básico y de ejecución, o en dos fases: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución. Cada una de estas fases del proyecto cumplirá las condiciones siguientes:

a) El proyecto básico definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y la justificación de soluciones concretas. El contenido será suficiente para solicitar la licencia urbanística y, en su caso, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar la construcción del edificio, de acuerdo con las determinaciones del Código Técnico de la Edificación.

b) El proyecto de ejecución desarrollará el proyecto básico y definirá la obra en su totalidad con la completa determinación de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipamientos, de acuerdo con las determinaciones del Código Técnico de la Edificación, y no se pueden rebajar las prestaciones declaradas en el básico, ni alterarse los usos y las condiciones bajo los cuales se otorgó la licencia urbanística y, en su caso, las concesiones u otras autorizaciones administrativas. El proyecto de ejecución incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos que, si procede, lo tengan que desarrollar o completar, que se integrarán en el proyecto como documentos diferenciados bajo la coordinación del proyectista.

4. Reglamentariamente, y a los estrictos efectos del contenido necesario para tramitar el procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística, se definirá la documentación que integra los proyectos referidos en el apartado anterior, sin perjuicio del contenido que determina el Código Técnico de la Edificación. En todo caso, una vez presentado ante el ayuntamiento el proyecto técnico, adquiere el carácter de documento oficial, y de la exactitud y la veracidad de los datos técnicos que se consignan responde la persona autora a todos los efectos.

5. Cuando la licencia de obras se haya obtenido y solicitado mediante la presentación de un proyecto básico será preceptiva la presentación, en el plazo máximo de nueve meses desde su concesión, del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones del proyecto básico.

El acto administrativo de otorgamiento de la licencia deberá indicar expresamente dicho deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución en este plazo implica, por ministerio legal, la extinción de sus efectos, en cuyo caso debe solicitarse una nueva licencia.

6. El ayuntamiento dispone de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución al proyecto básico. Una vez transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, se pueden iniciar las

obras. Si el órgano municipal detecta, una vez transcurrido el plazo de un mes, alteraciones de las determinaciones del proyecto básico de acuerdo con las que se otorgó la licencia, se ordenará la paralización inmediata de las obras y la iniciación del expediente de modificación del proyecto, salvo los supuestos previstos en el artículo 156.2 de esta ley.

Artículo 153. *Procedimiento de comunicación previa.*

1. El procedimiento de comunicación previa se iniciará mediante una comunicación suscrita por la persona promotora y dirigida al ayuntamiento correspondiente con una antelación mínima, respecto de la fecha en que se pretenda dar inicio a la realización del acto, de un día, en los casos previstos en el artículo 148.1, y de quince días naturales, en los casos del artículo 148.2 de esta ley. La comunicación adjuntará la documentación que reglamentariamente o mediante la ordenanza municipal se determine y que, como mínimo, consistirá en:

a) Cuando implique la realización de obras o actuaciones, el proyecto completo de la actuación que se pretenda llevar a cabo cuando sea exigible de acuerdo con la normativa vigente y, en otro caso, la documentación gráfica expresiva de la ubicación del inmueble objeto de la actuación, descripción suficiente de la misma y su presupuesto. Igualmente, para toda clase de actos sujetos al régimen de comunicación previa que afecten a la estructura, el diseño exterior, las condiciones de habitabilidad o de seguridad de edificios e instalaciones, será necesario presentar un escrito firmado por personal técnico competente en el que asuma la dirección de la obra, adjuntando los documentos gráficos y escritos que se determinen reglamentariamente así como, en su caso, la documentación referida al cumplimiento del Código técnico de la edificación de acuerdo con la legislación estatal en la materia.

b) La fijación del plazo para la ejecución de la actuación, que en ningún caso será superior a dos años. Este plazo se podrá prorrogar en los mismos términos previstos para las licencias.

c) Las autorizaciones previas de carácter sectorial que legalmente sean exigibles.

d) El justificante de pago de los correspondientes tributos si, de acuerdo con la legislación de haciendas locales y, en su caso, con la respectiva ordenanza fiscal, se estableciera que es de aplicación el régimen de autoliquidación.

e) En los casos previstos en el artículo 148.4 de esta ley, junto con la comunicación previa se adjuntará el proyecto o la memoria técnica exigibles reglamentariamente, así como la declaración de no incurrir en ninguno de los supuestos de las letras a), b) y c) previstos en el artículo 148.4 mencionado.

2. En los supuestos del artículo 148.1 de la presente ley, la persona interesada podrá iniciar las obras al día siguiente de la presentación de la comunicación previa a la administración competente. En el resto de casos, el órgano competente dispondrá de diez días a contar desde la presentación de la comunicación para comprobar el cumplimiento de los requisitos previstos en este artículo. En el supuesto de que se detectaran deficiencias derivadas del incumplimiento o falta de concreción de alguno de los requisitos, se requeriría a la persona promotora su subsanación y se interrumpiría el plazo para el inicio de las obras o actuaciones.

3. Sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo 187 de esta ley, la administración ordenará la suspensión de las obras o actuaciones cuando, iniciadas las actuaciones previa presentación de una comunicación previa, se detecte que la actuación pretendida está sujeta al régimen de licencias o autorizaciones de conformidad con la presente ley y cualquier otra normativa que sea aplicable.

Artículo 154. *Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.*

1. Las licencias que por la naturaleza de los actos que amparen así lo requieran se concederán por un plazo determinado, tanto para su inicio como para su finalización, que se reflejará expresamente en el acto del otorgamiento.

2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras fijarán un plazo para empezarlas y otro para terminarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan

general. En caso de que el plan general no los fije, se entenderá que el plazo para empezar las obras será de seis meses y el plazo para terminarlas será de tres años.

Estos plazos se computarán desde la fecha de notificación de la licencia o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior.

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si la solicitan de una manera justificada, siempre que el coeficiente de construcción ejecutada sea al menos del 50 % y estén finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, y todo ello se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra. El plazo de presentación de la solicitud y los efectos derivados del artículo 51 de la presente ley, y serán los mismos del punto anterior.

5. La licencia urbanística caducará si al acabar cualquiera de los plazos establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que se indicarán expresamente en el acto administrativo del otorgamiento, no se han empezado o no se han acabado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia incorporará la advertencia correspondiente.

6. Una vez caducada la licencia urbanística, el órgano municipal competente lo declarará y acordará la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas y previa audiencia de la persona titular.

7. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se pide y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento.

Artículo 155. *Efectos de las alteraciones del planeamiento sobre las autorizaciones concedidas.*

En el caso en que las alteraciones del planeamiento afecten a títulos administrativos habilitantes para la realización de edificaciones, construcciones y obras previstas en esta ley, en el sentido de que sean discordantes con la nueva ordenación, se aplicará el siguiente régimen:

1. En los casos en que no se haya iniciado la actuación autorizada y se haya superado el plazo de inicio previsto en el artículo anterior, se declarará extinguida la eficacia de la licencia, previa audiencia a las personas interesadas.

2. En el caso en que no se haya superado el plazo para el inicio o la finalización de las obras, la administración podrá iniciar, si así lo recomienda el interés público, el expediente de revocación o modificación del título habilitante, previa audiencia a las personas interesadas, asumiendo la indemnización oportuna de acuerdo con la legislación estatal.

Artículo 156. *Modificaciones durante la ejecución de las obras.*

1. Las obras se paralizarán oportunamente cuando, una vez que se haya concedido una licencia urbanística o se haya efectuado una comunicación previa que legitime la ejecución de obras, se quiera llevar a cabo una modificación que tenga por objeto variar el número de viviendas autorizado o si estas obras comportan la alteración de las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones o la ocupación máxima autorizadas. La normativa de aplicación a este tipo de modificaciones será la vigente en el momento de la autorización de modificación de la licencia, siempre que se resuelvan en plazo, en caso contrario, se otorgarán con la normativa vigente en el momento en que se tuvieran que resolver, o, en su caso, la vigente en el momento de la modificación de la comunicación previa.

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modificara la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, sin alteración de ninguno de los parámetros previstos en el apartado 1 anterior, las obras no se paralizarán durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto

o relación de obras por ejecutar. La autorización o la denegación de las modificaciones corresponderá al órgano que otorgó la licencia originaria. En este caso, la normativa de aplicación a las modificaciones será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya superado el plazo fijado para la ejecución de las obras.

3. En ningún caso se podrán acoger a los beneficios del apartado 2 de este artículo aquellas obras que se lleven a cabo en edificios catalogados o incluidos en conjuntos histórico-artísticos, sujetos a la legislación de protección del patrimonio histórico de las Illes Balears o catalogados o protegidos por el planeamiento urbanístico.

4. Si del contenido de la modificación de la comunicación previa a que se refieren los apartados anteriores se desprendiera que las obras que se ejecutarán ya no podrán ser objeto de este procedimiento, el órgano municipal competente notificará a la persona interesada que las obras se deberán paralizar y que se deberá proceder a la solicitud de licencia urbanística en los términos establecidos en la presente ley.

Artículo 157. *Información en las obras.*

Será obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo del título habilitante de la actuación, la identificación de la persona promotora y cualquier otro dato que se fije de forma reglamentaria o en el plan general.

Si el acto no estuviera sujeto a licencia, se exhibirá una copia de la comunicación previa.

La información contenida en el cartel informativo o de la copia de la comunicación previa se deberá poder leer claramente durante el tiempo que dure la ejecución de la actuación.

Artículo 158. *Autorizaciones urbanísticas para la ocupación de los edificios y la contratación de los servicios.*

1. La licencia de ocupación o de primera utilización tiene como objetivo verificar el cumplimiento de las condiciones de la licencia urbanística previa, comprobar la adecuación al proyecto autorizado de las obras de las edificaciones o las instalaciones llevadas a cabo y autorizar su puesta en uso. La tramitación de estas licencias tiene carácter preferente, y la resolución expresa se notificará en el plazo de un mes desde la solicitud de la persona interesada, con la documentación que se determine reglamentariamente, sin perjuicio de la interrupción del plazo en los términos que fija la legislación sobre procedimiento administrativo.

No se exige la licencia de ocupación o de primera utilización cuando la legislación sectorial lo determine así, supuesto en el cual el ayuntamiento emitirá un certificado de no necesidad, con expresión de la normativa que así lo establezca.

2. En todo caso, para poder estar ocupado cualquier edificio destinado a albergar personas, dispondrá de la cédula de habitabilidad correspondiente en vigor o de la licencia de ocupación o de primera utilización, o del certificado de no necesidad, si procede.

3. La contratación provisional de los servicios respectivos por las empresas distribuidoras, suministradoras y comercializadoras exige la acreditación de la obtención de la licencia de obras, y el plazo de duración de los contratos es, como máximo, el que fija esta licencia para acabar los actos de construcción, edificación o instalación. Una vez transcurrido este plazo, no se puede seguir prestando el servicio, a menos que se verifique alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que, antes de acabar el plazo establecido a la licencia, se acredite que el municipio ha concedido la prórroga correspondiente en los términos que fija esta ley, por lo cual el plazo de duración del contrato se puede alargar hasta la finalización de la prórroga.

b) Que, antes de acabar el plazo inicial o prorrogado del contrato, se presente ante la empresa distribuidora, suministradora o comercializadora un justificante de que se ha solicitado la licencia de ocupación o de primera utilización, o el certificado de no necesidad de esta licencia, acompañado de la declaración de que se ha adjuntado a la solicitud toda la documentación requerida para la normativa aplicable, con lo cual el plazo de duración del contrato se puede alargar nueve meses, a contar desde la fecha de finalización del plazo inicial o prorrogado del contrato.

4. Las empresas mencionadas en el apartado anterior, en todo caso, exigirán para contratar definitivamente los servicios de energía eléctrica, agua, gas y de telecomunicaciones la obtención de la cédula de habitabilidad correspondiente en vigor o el documento equivalente, de acuerdo con la normativa reguladora, o la licencia de ocupación o de primera utilización, o el certificado de no necesidad, si procede.

CAPÍTULO III

Régimen de la colaboración público-privada

Artículo 158 bis. *Colaboración de entidades privadas en el ejercicio de funciones administrativas en el ámbito urbanístico.*

1. Los ayuntamientos pueden ejercer las funciones en materia urbanística a que hace referencia el artículo 158 quater a través de entidades privadas de certificación urbanística. A este efecto, los municipios pueden regular mediante una ordenanza el régimen jurídico y el funcionamiento de las entidades privadas de certificación urbanística mencionadas.

2. No obstante, y a menos que haya una regulación municipal aprobada a este efecto, el régimen jurídico y el funcionamiento de las entidades privadas de certificación en el ámbito urbanístico son los que establecen los artículos 158 ter a 158 sexdecies de esta ley.

Artículo 158 ter. *Concepto de entidades privadas de certificación urbanística.*

1. Se consideran entidades privadas de certificación urbanística las personas jurídicas que, actuando bajo su responsabilidad, cumplen los requisitos establecidos en el artículo 158 septies de esta ley y están debidamente acreditadas por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC) como entidades de tipo A mediante el sistema previsto en la norma UNE-EN ISO/IEC 17020 y autorizadas por el consejo insular correspondiente en su ámbito de actuación.

2. Las entidades privadas de certificación urbanística tendrán carácter técnico y personalidad jurídica propia, disponer de los medios materiales, personales y financieros necesarios para ejercer adecuadamente las funciones recogidas en el artículo siguiente, y constituir la garantía patrimonial que a este efecto se determina en esta ley.

3. A los efectos de esta ley se considerarán entidades privadas de certificación urbanística los colegios profesionales y cualquier otra corporación de derecho público de base asociativa privada a que se refiere el artículo 2.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, siempre que se verifiquen los requisitos establecidos en los apartados anteriores de este artículo y en el artículo 158 septies.

Artículo 158 quater. *Funciones de las entidades privadas de certificación urbanística.*

1. Las entidades privadas de certificación urbanística pueden ejercer las siguientes funciones:

a) De intervención en el procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas, incluidos los procedimientos a que se refieren el segundo párrafo del artículo 148.3 y el artículo 156 de esta ley, a instancia del ciudadano, mediante la emisión de certificados de conformidad urbanística.

En ejercicio de esta función, las entidades mencionadas verificarán el cumplimiento de los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y de la documentación técnica, así como acreditarán mediante la emisión de un certificado que estos proyectos cumplen con las previsiones de la legislación y la ordenación territorial y urbanística y, si procede, de actividades, así como de la normativa sectorial, cuando esta atribuye al municipio la valoración del cumplimiento, incluyendo la valoración de los informes o autorizaciones sectoriales que tenga que aportar el promotor en el procedimiento de tramitación de la licencia urbanística.

b) De intervención en la verificación y la comprobación de actos de uso del suelo o subsuelo y edificación, a instancia del ciudadano, mediante la emisión de certificados de conformidad urbanística.

En ejercicio de esta función, las entidades mencionadas emitirán un certificado de conformidad o de no conformidad de las obras ejecutadas respecto de la licencia otorgada a efectos de la licencia de ocupación o de primera utilización.

2. El ayuntamiento que así lo considere, puede excluir expresamente, mediante un acuerdo plenario que se publicará en el "Butlletí Oficial de les Illes Balears", la intervención de las entidades privadas de certificación urbanística bien en todos o en una parte de los procedimientos de tramitación de licencias a que se refiere la letra a) del apartado anterior, bien en la realización de las actuaciones de verificación y comprobación de todos o de una parte de los actos de uso del suelo o subsuelo y edificación a que se refiere la letra b) del apartado mencionado, o en ambas funciones.

3. Las entidades privadas de certificación urbanística no pueden emitir certificados de conformidad urbanística en los siguientes casos:

a) Licencias urbanísticas sometidas a la tramitación de una autorización o un informe supramunicipal que no puede solicitar el promotor:

– Licencias de actividades en suelo rústico relacionadas con el uso de una vivienda unifamiliar que requieren un informe previo y vinculante de los consejos insulares de acuerdo con el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.

– Licencias para obras, edificaciones e instalaciones sujetas a la autorización de la comisión insular de urbanismo a que hace referencia el artículo 27.2.b) de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.

– Licencias de actividades en suelo rústico que se tengan que declarar de interés general de acuerdo con la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, y en la Matriz de ordenación del suelo rústico del anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias.

– Licencias de obras provisionales reguladas en el artículo 128 de esta ley.

– Licencias de obras cuyo estudio de gestión de residuos esté sujeto a aprobación previa del Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con el artículo 52 de la Ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Illes Balears.

– Licencias de legalización de actos objeto de un expediente de infracción urbanística que está siendo instruido o ya ha sido resuelto por una administración distinta de la municipal, reguladas en el artículo 189.3 de esta ley.

– Cualquier licencia cuya tramitación requiera un informe o autorización que tenga que solicitar el ayuntamiento de acuerdo con la normativa sectorial, salvo en el caso de la autorización estatal a que se refiere el apartado 5 del artículo 158 quinquies.

b) Licencias que otorgan los consejos insulares de acuerdo con el artículo 150 de esta ley.

c) Licencias de actuaciones en terrenos que no cumplen la condición de solar de acuerdo con el artículo 25.1 de esta ley.

d) Licencias para modificar los proyectos que hayan sido objeto de las licencias mencionadas en las letras a), b) y c) anteriores.

Artículo 158 quinquies. *Intervención y alcance de las entidades privadas de certificación urbanística.*

1. Las entidades privadas de certificación urbanística actúan a instancia de la persona interesada, y su intervención no es preceptiva.

2. Las entidades privadas de certificación en el ámbito urbanístico no tienen en ningún caso carácter de autoridad, ni su actuación puede impedir la función de verificación, inspección y control propia de los servicios técnicos municipales.

3. Las personas interesadas, cuando voluntariamente así lo decidan, pueden hacer uso de los servicios de las entidades privadas de certificación urbanística, y del hecho de que estas lleven a cabo alguna de las funciones que contiene el artículo anterior de esta ley no se puede derivar ningún tratamiento diferenciado por parte de los ayuntamientos.

4. En su actuación, las entidades privadas de certificación urbanística emitirán los certificados mencionados en el artículo 158 quater, que serán asumidos por el ayuntamiento e incorporados al expediente administrativo, sin perjuicio de la posibilidad de que el

ayuntamiento se oponga totalmente o parcialmente en los términos que prevé el tercer párrafo del apartado siguiente.

5. De acuerdo con eso, el certificado de conformidad favorable es suficiente para conceder la licencia, salvo los casos en los que la actuación requiere la autorización de la Administración del Estado que prevé el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el cual se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo que dispone el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social. En estos casos, el órgano competente para resolver solicitará de oficio la autorización mencionada.

A los efectos de lo que prevé el artículo 71.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, se entenderá que el expediente se encuentra pendiente únicamente de la resolución a que se refiere el artículo 88 de la misma ley, salvo los casos mencionados en el párrafo anterior.

No obstante, el órgano competente para resolver el procedimiento puede decidir llevar a cabo actuaciones complementarias, incluidos los informes técnicos o jurídicos adicionales que pueda solicitar a este efecto, antes de dictar la resolución final del procedimiento que considere procedente.

6. En todo caso, en los supuestos de certificados de no conformidad, hace falta que los servicios técnicos o jurídicos municipales los ratifiquen o rectifiquen, según el alcance de la no conformidad, previamente a la resolución de concesión o denegación de la licencia.

7. Una vez autorizadas e inscritas en el Registro de entidades privadas de certificación urbanística del consejo insular, estas entidades pueden ejercer sus funciones en todo el territorio de la isla correspondiente.

Artículo 158 sexies. *Régimen jurídico de las entidades privadas de certificación urbanística.*

1. Las entidades privadas de certificación urbanística actuarán con imparcialidad, confidencialidad e independencia.

2. Tanto la entidad de certificación urbanística como su personal serán plenamente independientes, orgánica y funcionalmente, de las partes involucradas en la actuación objeto del certificado solicitado.

3. En ningún caso, la entidad y el personal a su servicio pueden tener relación de dependencia técnica, comercial, financiera, societaria o de cualquier tipo respecto de las personas, entidades o empresas que contraten la entidad.

Esta circunstancia es aplicable asimismo respecto de la persona que redacte la documentación técnica objeto del certificado de conformidad urbanística.

A estos efectos, se considerará que concurre esta dependencia cuando se den las causas de abstención previstas para las administraciones públicas en la legislación en materia de régimen jurídico del sector público.

4. El personal al servicio de la entidad de certificación urbanística no puede en ningún caso elaborar proyectos de obras ni dedicarse a actividades de asesoramiento o tramitación de actuaciones urbanísticas dentro del ámbito insular objeto de la autorización a la entidad en que presta los servicios.

Tampoco puede ocupar cargos públicos o encontrarse en servicio activo como personal de una entidad pública.

5. El ejercicio de la actividad de las entidades privadas de certificación urbanística se llevará a cabo en régimen de libre concurrencia.

6. Las entidades privadas de certificación urbanística responderán de los daños y perjuicios derivados de las actuaciones previstas en el artículo 158 quater que causen un daño a las administraciones públicas, a los titulares de las actuaciones urbanísticas que contraten sus servicios y a terceras personas.

Artículo 158 septies. *Requisitos de acreditación de las entidades privadas de certificación urbanística.*

1. Las entidades privadas de certificación urbanística demostrarán que disponen de los medios materiales, personales y financieros necesarios para ejercer adecuadamente las funciones señaladas en el artículo 158 quater de esta ley.

2. Las entidades privadas de certificación urbanística, además de estar acreditadas de acuerdo con lo que establece el artículo 158 ter, cumplirán los siguientes requisitos:

1.º Disponer de un profesional o más con la titulación académica y profesional habilitante de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, por al caso de proyectos sometidos a su ámbito de aplicación, con experiencia acreditada por un periodo mínimo de cinco años en materias relacionadas con la redacción o la aplicación de instrumentos de planeamiento o la redacción de proyectos de edificación.

2.º Disponer de un profesional o más con la titulación académica y profesional habilitante para redactar documentación técnica no incluida en el ámbito de aplicación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, con experiencia acreditada por un periodo mínimo de cinco años en materias relacionadas con la redacción o aplicación de instrumentos de planeamiento, la redacción de la documentación técnica mencionada en este párrafo o la redacción de proyectos de actividades.

3.º Disponer de un abogado o más, legalmente habilitados, con experiencia acreditada por un periodo mínimo de cinco años en asesoramiento jurídico en materia de redacción o aplicación de instrumentos de planeamiento y aspectos jurídico-técnicos en materia de edificación.

4.º Tener suscrito un seguro de responsabilidad civil por una cuantía mínima de 1.000.000 de euros, que incluirá la actividad de la entidad y de sus profesionales. Esta cuantía, además de no ser limitativa de la responsabilidad, puede ser actualizada por el órgano competente del consejo insular respectivo.

3. En su organización, las entidades privadas de certificación urbanística estarán gestionadas de manera que se permita mantener la capacidad para llevar a cabo las funciones para las cuales han sido acreditadas.

Artículo 158 octies. *Autorización administrativa.*

1. Para actuar en el ámbito de la isla, la entidad privada de certificación urbanística obtendrá la autorización del consejo insular correspondiente, sin perjuicio de lo que dispone el apartado 6 de este artículo.

2. La solicitud de autorización se dirigirá al órgano competente en materia de urbanismo que se determine de acuerdo con las normas de organización de cada consejo insular, el cual dictará una resolución o un acuerdo en el mes siguiente a la presentación de la solicitud.

Una vez transcurrido este plazo sin que se haya notificado la resolución, se entenderá desestimada la solicitud.

3. Para obtener la autorización administrativa se aportarán, junto con la solicitud, los siguientes documentos:

a) Estatutos o normas por los cuales se rige la entidad.

b) Certificado de acreditación emitido por la Entidad Nacional de Acreditación, por el cual se acredita el cumplimiento de los requisitos establecidos en la norma UNO-EN ISO/IEC 17020.

c) Acreditación de disponer de un procedimiento gratuito de reclamaciones que garantice a las personas interesadas la defensa adecuada de sus derechos e intereses legítimos.

d) Declaración de disponer de un sistema de atención al cliente que garantice la atención en todo el ámbito territorial del consejo insular respectivo.

4. La resolución por la cual se conceda la autorización se inscribirá de oficio en el Registro de entidades privadas de certificación urbanística del consejo insular respectivo y se publicará en el "Butlletí Oficial de les Illes Balears".

5. La autorización quedará sin efecto en el supuesto en que la entidad pierda alguno de los requisitos que recoge esta ley.

La autorización tiene la misma vigencia que la acreditación que da lugar, y se puede suspender o extinguir en los casos que prevé esta ley.

6. Las entidades privadas de certificación urbanística que ejerzan legalmente la actividad en cualquier otro lugar del territorio español no necesitan obtener la autorización a que hace referencia este artículo para poder llevar a cabo sus funciones en el ámbito de la isla correspondiente, siempre que para acceder al ejercicio de la actividad en algún otro lugar del mencionado territorio hayan tenido que acreditar el cumplimiento de requisitos materiales, personales y financieros equivalentes o superiores a los exigidos por esta ley.

La autorización, la calificación o el título o documento equivalente obtenido para iniciar la actividad en este otro territorio se aportará junto con la solicitud a que hace referencia el apartado siguiente.

7. Las entidades de certificación urbanística que se acojan a lo que dispone el apartado anterior solicitarán la inscripción en el Registro de entidades privadas de certificación urbanística de cada consejo insular a que se refiere el artículo 158 nonies y la obtendrán con carácter previo al ejercicio de sus funciones en el ámbito de la isla correspondiente.

El consejo insular respectivo puede denegar motivadamente la inscripción cuando no pueda verificar la equivalencia o la superioridad de los requisitos acreditados por la entidad para iniciar la actividad en otro lugar del territorio español.

La circunstancia de que no se haya tenido que obtener autorización de acuerdo con lo que prevé este apartado no excluye la aplicación de los efectos previstos en los artículos 158 undecies y 158 duodecies de esta ley cuando concurra alguna de las causas o motivos que se establecen en estos preceptos.

Artículo 158 nonies. *Registro de entidades privadas de certificación urbanística de los consejos insulares.*

1. El Registro de entidades privadas de certificación urbanística de cada consejo insular depende del órgano competente en materia de urbanismo que se determine de acuerdo con las normas de organización correspondientes, y tiene carácter público.

2. Se inscribirán de oficio en el Registro de entidades privadas de certificación urbanística del consejo insular respectivo las entidades privadas de certificación autorizadas por cada consejo insular.

3. Las anotaciones contendrán, como mínimo, los siguientes extremos:

- a) Datos identificadores de la entidad privada de certificación urbanística.
- b) Alcance de las funciones para las cuales la entidad está acreditada, conformemente al certificado de acreditación.
- c) Extinción y revocación de la autorización, si procede.
- d) Modificaciones que se produzcan en la autorización, ampliando o reduciendo las actividades que puede llevar a cabo la entidad de certificación, si procede.

4. La inscripción en el Registro de entidades privadas de certificación urbanística es preceptiva.

Artículo 158 decies. *Obligaciones de las entidades privadas de certificación urbanística.*

Las entidades privadas de certificación urbanística están sujetas a cumplir las siguientes obligaciones:

- a) Cumplir y mantener vigentes los requisitos que sirvieron de base para su autorización, y comunicar cualquier modificación al órgano que la concedió.
- b) Cumplir adecuadamente las funciones de emisión de certificados de conformidad urbanística.
- c) Garantizar la confidencialidad de la información que obtengan en el ejercicio de sus funciones y cumplir la normativa de aplicación en materia de protección de datos de carácter personal.
- d) No subcontratar actuaciones vinculadas al ejercicio de sus funciones de acuerdo con el certificado de acreditación.
- e) Entregar una copia de todos los certificados que emitan, así como cualquier otra información que les sea requerida, a la administración o al órgano competente en materia de autorización.

f) Disponer de procedimientos específicos para tratar las reclamaciones que presenten los clientes por sus actividades, así como contar con un archivo de todas las actuaciones que estén relacionadas.

g) Tarifar las actuaciones respetando el límite mínimo y máximo y el régimen de pago fijado para el consejo insular respectivo.

h) Registrar y conservar durante un periodo de siete años los expedientes tramitados y los certificados emitidos.

i) Permitir el acceso a las instalaciones y las oficinas a la entidad de acreditación y al personal competente del consejo insular.

j) Dar una información correcta a los ciudadanos en general, y en particular a los clientes, sobre sus funciones, así como de la prestación de los servicios como entidad privada de certificación. En concreto, las entidades informarán a las personas interesadas, de forma individualizada, sobre las siguientes cuestiones:

1.^a El régimen de intervención administrativa al que se encuentra sujeta la actuación pretendida, la tramitación que, si procede, corresponde y los plazos legales.

2.^a La documentación que aportará con carácter general, y la documentación, si procede, específica determinante para justificar pretensiones basadas en situaciones precedentes, o la documentación de que tenga que disponer para hacer la actuación urbanística pretendida.

3.^a La existencia, si es el caso, de exigencias técnicas determinantes que hagan inviable la actuación y el marco normativo aplicable.

4.^a Los precios, las tasas y los impuestos, así como la forma, el momento y la cuantía del pago.

5.^a El procedimiento para presentar quejas y reclamaciones.

6.^a El acceso electrónico, si procede, a la información sobre el estado de la tramitación de la solicitud.

k) Cualquier otra que sea impuesta por la normativa sectorial que les sea aplicable.

Artículo 158 undecies. *Suspensión de la autorización de las entidades privadas de certificación urbanística.*

1. La autorización de las entidades privadas de certificación urbanística se puede suspender cuando concorra alguno de los siguientes motivos:

a) Haber sido sancionada la entidad por una infracción grave o muy grave de las que prevé el artículo 158 quaterdecies de esta ley.

b) Haber sido suspendida la acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación.

2. La suspensión de la acreditación impide a la entidad privada de certificación ejercer sus funciones durante la duración de la suspensión y comporta automáticamente la suspensión de la autorización.

3. El órgano competente en materia de urbanismo del consejo insular que se determine de acuerdo con las normas de organización correspondientes, es el encargado de acordar, mediante una resolución motivada, la suspensión de la autorización.

Esta resolución de suspensión de la autorización se emitirá, con audiencia previa a la entidad de certificación, en el plazo de tres meses desde la firmeza en vía administrativa de la sanción o desde la suspensión de la acreditación, cuando se aprecie que su actuación puede resultar lesiva para el interés general.

4. En los supuestos de suspensión de la autorización que prevé esta ley, la persona interesada puede escoger si quiere que el ayuntamiento del municipio donde se pretende hacer la actuación siga con la tramitación de la solicitud de licencia o si lo encarga a otra entidad de certificación de su elección, y en ningún caso esta circunstancia puede suponer un incremento de los costes para la persona interesada.

5. La autorización se puede suspender por un plazo máximo de doce meses.

6. La suspensión de la autorización se inscribirá en el Registro de entidades de certificación urbanística del consejo insular competente y se publicará en el "Butlletí Oficial de les Illes Balears".

7. La suspensión de la autorización por alguna de las causas previstas no da derecho a ninguna indemnización.

Artículo 158 duodecies. *Extinción de la autorización de las entidades privadas de certificación urbanística.*

1. La autorización de las entidades privadas de certificación urbanística se extingue por las siguientes causas:

- a) Por infracción muy grave o grave de las que prevé el artículo 158 quaterdecies de esta ley dos o más veces.
- b) Por retirada de la acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación.
- c) Por incumplimiento sobrevenido de cualquiera de los requisitos exigidos para la acreditación.
- d) Por renuncia de la entidad privada de certificación.

2. La retirada de la acreditación impide a la entidad de certificación ejercer sus funciones y comporta automáticamente la extinción de la autorización.

3. El órgano competente en materia de urbanismo del consejo insular que se determine de acuerdo con las normas de organización correspondientes, es el encargado de acordar, mediante una resolución motivada, la extinción de la autorización.

Esta resolución de extinción de la autorización se emitirá, con audiencia previa a la entidad de certificación, en el plazo de tres meses desde la firmeza en vía administrativa de la sanción, desde la retirada de la acreditación antes citada, desde el incumplimiento sobrevenido de cualquiera de los requisitos exigidos para la acreditación o desde la renuncia presentada por la entidad privada de certificación. En este último supuesto, la renuncia queda condicionada a la finalización completa de los expedientes cuya tramitación se haya iniciado, a menos que la entidad privada de certificación justifique debidamente la imposibilidad de continuar con esta tramitación.

4. En los supuestos de extinción de la autorización previstos en esta ley, la persona interesada puede escoger si desea que el ayuntamiento del municipio donde se pretende hacer la actuación siga con la tramitación de la solicitud de licencia o si lo encarga a otra entidad de certificación de su elección, y en ningún caso esta circunstancia puede suponer un incremento de los costes para la persona interesada.

5. La extinción de la autorización se inscribirá en el Registro de entidades de certificación urbanística del consejo insular del ámbito correspondiente y se publicará en el "Butlletí Oficial de les Illes Balears".

6. La extinción de la autorización por alguna de las causas que prevé esta ley no da derecho a ninguna indemnización.

Artículo 158 terdecies. *Fijación de precios.*

1. Las entidades privadas de certificación urbanística fijarán anualmente los precios a percibir por el ejercicio de sus funciones.

Estos precios se comunicarán al órgano competente en materia de urbanismo del consejo insular respectivo que se determine de acuerdo con las normas de organización correspondientes, con una antelación mínima de dos meses a la finalización del año natural anterior.

2. El órgano del consejo insular respectivo que se determine de acuerdo con las normas de organización correspondientes puede establecer un importe mínimo y máximo de los precios a que hace referencia el apartado 1 anterior, en función de los costes del servicio y de su evolución.

En este caso, estos importes y el régimen de pago se fijarán el tercer trimestre del año natural anterior a su aplicación y se publicarán en el "Butlletí Oficial de les Illes Balears".

Artículo 158 quaterdecies. *Régimen de responsabilidad de las entidades privadas de certificación urbanística e infracciones.*

1. Las entidades privadas de certificación urbanística reguladas en esta ley son responsables del contenido de las certificaciones que emiten y quedan sujetas al régimen de infracciones que dispone este artículo.

2. Son infracciones muy graves de las entidades privadas de certificación urbanística las siguientes:

- a) Desarrollar actividades y funciones para las cuales no tengan autorización.
- b) Obstaculizar las actuaciones de supervisión del órgano administrativo competente.
- c) Llevar a cabo las actuaciones para las cuales están autorizadas mediante personal técnico no habilitado o no cualificado, en relación con los requisitos de acreditación recogidos en el artículo 158 septies de esta ley.

3. Son infracciones graves de las entidades privadas de certificación urbanística las siguientes:

- a) Expedir certificados que contengan datos falsos o inexactos siempre que tengan carácter esencial o provoquen un perjuicio grave a la seguridad de las personas, de los bienes o del medio ambiente.
- b) No actualizar el importe de la póliza de seguros.
- c) Vulnerar los principios de confidencialidad, imparcialidad e independencia en el ejercicio de sus funciones o el régimen de incompatibilidades que les sea aplicable.

4. Son infracciones leves de las entidades privadas de certificación urbanística las acciones u omisiones que contrarían lo que establece esta ley y que no se puedan calificar como graves o muy graves.

Artículo 158 quincecies. Sanciones.

1. La comisión de las infracciones establecidas en el artículo anterior comporta la imposición de las siguientes sanciones:

- a) Las infracciones leves serán sancionadas con multas de 3.000 euros hasta 10.000 euros.
- b) Las infracciones graves serán sancionadas con multas de 10.001 euros hasta 30.000 euros y pueden comportar la suspensión de la autorización de la entidad de certificación o del personal técnico infractor por un periodo no inferior a seis meses.
- c) Las infracciones muy graves serán sancionadas con multas de 30.001 euros hasta 500.000 euros y pueden comportar la retirada de la autorización de la entidad de certificación con la imposibilidad de volver a solicitarla en un periodo de dos años.

2. La sanción será proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción. A este efecto, se tendrán en cuenta, de manera conjunta o separada, los siguientes criterios:

- a) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad.
- b) La continuidad o la persistencia en la conducta infractora.
- c) La naturaleza de los perjuicios causados.
- d) La reincidencia, por razón de la comisión en el plazo de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando haya sido declarado así por resolución firme en vía administrativa.

3. En ningún caso la infracción cometida puede suponer un beneficio económico para el infractor.

A este efecto, la administración, además de imponer la sanción que corresponda, exigirá, en concepto de sanción accesoria, el pago de una cantidad equivalente al valor del beneficio obtenido.

4. Las cuantías de las sanciones impuestas al amparo de este artículo se reducirán un 50 % si son abonadas en el periodo voluntario y, en este mismo plazo, el infractor muestra por escrito su conformidad y renuncia expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación. La posterior acción de impugnación implica la pérdida de la reducción mencionada.

5. La imposición de sanciones de acuerdo con esta ley se llevará a cabo mediante la instrucción del procedimiento sancionador correspondiente sujeto a lo que disponen la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas; la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público; y el Decreto

1/2024, de 5 de enero, por el cual se aprueba el Reglamento del procedimiento sancionador de la Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

Los órganos encargados de la instrucción y la resolución son, respetando las atribuciones orgánicas establecidas en la legislación de consejos insulares, los que determinen las normas de organización correspondientes.

Artículo 158 sexdecies. *Prescripción de las infracciones y las sanciones.*

1. El plazo de prescripción de las infracciones y las sanciones establecidas en los artículos anteriores es de tres años para las muy graves, de dos años para las graves y de seis meses para las leves.

2. El plazo de prescripción de las infracciones empieza a contar desde el día en que la infracción se ha cometido. En caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo empieza a correr desde que finaliza la conducta infractora.

3. La prescripción se interrumpe por la iniciación, con conocimiento de la persona interesada, del procedimiento sancionador, y el plazo de prescripción se reinicia si el expediente sancionador se paraliza durante más de un mes por una causa no imputable al presunto responsable.

4. El plazo de prescripción de las sanciones empieza a contar desde el día siguiente del día en que es ejecutable la resolución por la cual se impone la sanción o ha transcurrido el plazo para recorrerla.

Interrumpe la prescripción la iniciación, con conocimiento de la persona interesada, del procedimiento de ejecución, y el plazo vuelve a transcurrir si el expediente de ejecución está paralizado durante más de un mes por una causa no imputable al infractor.

CAPÍTULO IV

Parcelaciones urbanísticas

Artículo 159. *Parcelaciones urbanísticas.*

1. La parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con el fin de constituir parcelas edificables que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. Serán ilegales, a efectos urbanísticos:

a) Toda parcelación urbanística en suelo urbano y urbanizable contraria a lo que establezca el planeamiento de aplicación, o que infrinja lo dispuesto en el artículo 160 de esta ley.

b) Toda parcelación urbanística en suelo rústico.

Artículo 160. *Indivisibilidad de las parcelas.*

1. En suelo urbano y urbanizable serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el planeamiento con el fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas por el planeamiento, excepto si adquieren los lotes resultantes simultáneamente las personas propietarias de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, a menos que el exceso sobre el mínimo mencionado pueda segregarse con el fin indicado en la letra anterior.

d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se construyera el correspondiente a toda la superficie o, en el caso de que se edificara en proporción menor, la porción de exceso, con las excepciones indicadas en la letra anterior.

2. La indivisibilidad de las parcelas en suelo rústico se determinará por la legislación específica.

3. Los notarios y los registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas la calidad de indivisible de las que se encuentren en cualquiera de los casos expresados.

4. El otorgamiento de licencia de edificación sobre una parcela comprendida en la letra d) del apartado 1 anterior se comunicará al Registro de la Propiedad para que conste en la inscripción de la finca.

Artículo 161. *Autorización de parcelaciones.*

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente se haya aprobado el plan general cuando afecte a suelo urbano o a suelo urbanizable directamente ordenado, o sin la previa aprobación del plan parcial del sector correspondiente para el suelo urbanizable no ordenado directamente.

2. Cualquier parcelación urbanística quedará sujeta a licencia y toda reparcelación a la aprobación del correspondiente proyecto.

3. Los notarios y los registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos en los que se acredite el otorgamiento de la licencia o la aprobación del proyecto, y los primeros deberán testimoniarlo en el documento.

4. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en los lotes resultantes de una parcelación o reparcelación que se hayan efectuado con infracción de las disposiciones de este artículo o de los que lo preceden.

TÍTULO VIII

La disciplina urbanística

CAPÍTULO I

La inspección urbanística

Artículo 162. *La inspección urbanística.*

1. Naturaleza y funciones de la inspección urbanística:

a) La inspección urbanística es una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo se ajustan a la legislación y a la ordenación urbanística y, en particular, a lo dispuesto en la presente ley y los reglamentos que la desarrollan.

b) Los municipios, los consejos insulares y las entidades previstas en el artículo 15.5 de esta ley desarrollarán estas funciones inspectoras en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y de la cooperación y de la colaboración interadministrativas.

c) Las funciones inspectoras se podrán ejercer de oficio o mediante denuncia de personas particulares o de otras administraciones. En todo caso, las denuncias cumplirán con los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico.

2. Práctica de la inspección urbanística:

a) En el ejercicio de las funciones, el personal inspector gozará de plena autonomía y tendrá, con carácter general, la condición de agente de la autoridad. Estará facultado para requerir y para examinar cualquier tipo de documentos relativos al instrumento de planeamiento y a su ejecución, para comprobar la adecuación de los actos en relación con la legislación y con la ordenación urbanística aplicables y para obtener la información necesaria para cumplir su cometido.

b) El personal inspector ejercerá sus funciones provisto de un documento oficial que acredite su condición, con el que tendrá acceso libre a los edificios, a los locales o a los terrenos donde se hagan las obras o los usos que pretendan inspeccionar, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

c) Cuando se tengan que efectuar inspecciones que impliquen entrar en domicilios y en otros lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de la persona titular, si este no consta de forma expresa, se obtendrá previamente la autorización del juzgado contencioso administrativo correspondiente. No tendrán la consideración de domicilio los locales, los almacenes, las edificaciones y las construcciones no destinadas a morada humana, ni las viviendas inacabadas, cuando resulte acreditado en el expediente que no se encuentran ocupadas de forma efectiva y permanente. El consentimiento se podrá pedir mediante un requerimiento dirigido a la persona que conste como titular, que, si no se contesta dentro del plazo conferido por la administración actuante, se entenderá denegado tácitamente.

d) Excepto en los casos del apartado anterior, la administración actuante podrá requerir la comparecencia de la persona propietaria en el lugar de las obras para que facilite el acceso para efectuar la inspección. A estos efectos, la administración se pondrá en contacto con la propiedad, por cualquier medio admitido en derecho, para que comunique la fecha y la hora para la visita del personal inspector, que será dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de recepción del requerimiento. La falta de respuesta dentro del plazo indicado de 15 días o la negativa sin causa justificada se considerará obstaculización de la potestad inspectora, con las consecuencias sancionadoras previstas en esta ley, y así se advertirá a la persona propietaria en el requerimiento que se le haga.

e) Las actas de la inspección levantadas por el personal inspector en el ejercicio de las competencias propias en materia de disciplina urbanística tendrán presunción de veracidad en cuanto a los hechos que se contengan, excepto prueba en contrario.

f) Los hechos que figuren en las actas de inspección darán lugar a la actuación de oficio del órgano urbanístico competente.

3. Obligaciones ante la inspección urbanística:

a) Tanto las administraciones públicas como los particulares estarán obligados a colaborar con los inspectores urbanísticos y a facilitarles el acceso a las edificaciones, construcciones o instalaciones, el examen de toda la documentación relacionada con el cumplimiento de la legalidad urbanística, así como la obtención de copias o reproducciones de esta.

b) Cuando se trate de personal al servicio de las administraciones públicas, la negativa no fundamentada a facilitar la información que el personal inspector solicite, especialmente la relativa al contenido y a los antecedentes de los actos administrativos pertinentes, constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, sin perjuicio de las medidas disciplinarias procedentes.

c) La administración actuante podrá requerir la comparecencia de las personas presuntamente responsables de una infracción en sus oficinas y citarlas con una antelación mínima de 10 días hábiles, a los efectos de facilitar la práctica de la potestad inspectora, aportar documentos o la información que proceda. En la citación se hará constar expresamente el lugar, la fecha, la hora y el objeto de la comparecencia, y se indicará a la persona destinataria que la incomparecencia sin causa justificada tendrá la consideración de obstaculización de la potestad inspectora, con las consecuencias sancionadoras previstas en la presente ley.

CAPÍTULO II

Las infracciones urbanísticas

Sección 1.ª Las infracciones urbanísticas y sus consecuencias

Artículo 163. *Concepto, clases y consecuencias legales de las infracciones urbanísticas.*

1. Son infracciones urbanísticas las acciones o las omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en esta ley.

2. Clases de infracciones:

a) Las infracciones urbanísticas se clasifican en leves, graves y muy graves.

b) Se considerarán infracciones leves:

i. Prestar, distribuir, comercializar o suministrar servicios por las correspondientes empresas de forma provisional, sin exigir la acreditación de la licencia urbanística correspondiente, cuando proceda o cuando haya transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional.

ii. No someter el edificio a la inspección técnica o a la evaluación de edificios prevista en el artículo 125 de la presente ley, cuando esté obligado por la normativa vigente.

iii. Todas las que en el siguiente apartado sean expresamente exceptuadas de su clasificación como graves.

iv. Incumplir el deber de información y publicidad establecido en el artículo 157 de la presente ley.

c) Se considerarán infracciones graves:

i. Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

ii. Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, contrarios a la ordenación, territorial o urbanística.

iii. Incumplir, a la hora de ejecutar los instrumentos de planeamiento, deberes y obligaciones impuestos por esta ley o por los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución, a menos que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la administración; en este caso tendrán la condición de leves.

iv. Obstaculizar el ejercicio de las funciones propias de la potestad inspectora a que se refiere el artículo 162 de la presente ley.

v. Continuar con la prestación, distribución, comercialización o suministro provisional de los servicios por parte de las correspondientes empresas cuando se haya adoptado la medida de suspensión cautelar de estos servicios, así como contratar de manera definitiva los servicios con infracción de lo dispuesto en el artículo 158 de la presente ley.

vi. Las acciones u omisiones descritas en los apartados 3, 4 y 5 del artículo 164 de la presente ley.

d) Se considerarán infracciones muy graves:

i. Hacer parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo rústico.

ii. Llevar a cabo actividades de ejecución sin el instrumento de planeamiento necesario para su legitimación.

iii. Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a:

– Suelo rústico protegido.

– Parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y otras reservas para dotaciones.

– Bienes o espacios catalogados en el planeamiento municipal, o declarados de interés cultural o catalogados.

3. Consecuencias legales de las infracciones urbanísticas:

a) Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en esta ley implicará adoptar las siguientes medidas:

i. Las necesarias para restablecer la legalidad urbanística o la realidad física.

ii. Las que procedan por la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penales.

iii. Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de las personas responsables.

b) En cualquier caso, cuando no sea posible la legalización, se adoptarán las medidas dirigidas a la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción.

c) Las medidas para restablecer la legalidad urbanística o la realidad física tendrán carácter real y afectarán plenamente también a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de estas medidas o que sean titulares de otros derechos reales.

d) Las medidas previstas en la letra a).i y a).iii no tendrán carácter sancionador y podrán adoptarse en el mismo expediente o en otro complementario, conforme a lo dispuesto en el artículo 164 de la presente ley.

Sección 2.^a Personas responsables

Artículo 164. Personas responsables.

Serán responsables de las infracciones urbanísticas con carácter general:

1. En los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación, de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

a) Las personas propietarias, las promotoras o las constructoras, según se definan en la legislación en materia de ordenación de la edificación, urbanizadoras y todas las otras personas que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concorra dolo, culpa o negligencia grave.

Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la persona propietaria del suelo tiene conocimiento de las obras que constituyen infracción urbanística cuando por cualquier acto, incluida la simple tolerancia, haya cedido su uso a la persona responsable directa de la infracción.

b) Las personas titulares o miembros de los órganos administrativos y el personal funcionario público que, por acción u omisión, hayan contribuido directamente a producir la infracción o hayan obstaculizado la inspección.

2. En los actos a que se refiere el apartado anterior ejecutados, realizados o desarrollados al amparo de actos administrativos que constituyan o legitimen una infracción urbanística:

a) La persona titular del órgano administrativo unipersonal que haya otorgado las licencias o aprobaciones sin los preceptivos informes o en contra de los emitidos en sentido desfavorable por razón de la infracción; los miembros de los órganos colegiados que hayan votado a favor de las licencias o de las aprobaciones en condiciones idénticas, y el secretario o la secretaria que en el informe no haya advertido de la omisión de alguno de los informes técnicos y jurídicos preceptivos, así como el personal funcionario facultativo que haya informado favorablemente las licencias o las aprobaciones.

b) Las personas mencionadas en el apartado 1 anterior en caso de dolo, culpa o negligencia grave.

3. Incurrirán en responsabilidad administrativa urbanística las autoridades y los cargos públicos que, con dolo, culpa o negligencia grave:

a) Dejen caducar los procedimientos de restablecimiento y/o los procedimientos sancionadores de forma masiva y continuada.

b) Dejen prescribir las infracciones urbanísticas de forma masiva y continuada.

c) Dejen prescribir las sanciones impuestas de forma masiva y continuada.

d) No ejecuten subsidiariamente, dentro del plazo máximo establecido, las órdenes de restablecimiento ya dictadas y firmes de forma masiva y continuada.

4. Incurrirán en responsabilidad administrativa urbanística las autoridades o los cargos públicos que sean competentes para dotar a la administración de los medios humanos y materiales suficientes para impedir la caducidad masiva y continuada de los procedimientos sancionadores y/o de restablecimiento y la prescripción masiva y continuada de las infracciones urbanísticas, las sanciones impuestas y las órdenes de restablecimiento ya dictadas y firmes, y no adopten las medidas necesarias para dotar a la administración de los

medios suficientes después de haber sido advertidos de su insuficiencia por el personal responsable de la instrucción o tramitación de los expedientes.

5. Incurrirán en responsabilidad administrativa urbanística las autoridades o los cargos públicos competentes para resolver que dejen de sancionar una infracción urbanística o dejen de ordenar el restablecimiento cuando la persona instructora del procedimiento les eleve una propuesta de resolución en este sentido, o revoquen discrecionalmente y sin fundamento jurídico una resolución sancionadora o de restablecimiento.

6. En el supuesto del apartado anterior, la sanción que se impondrá a la persona responsable será la que corresponderá a la sanción no impuesta o revocada; en caso de que la resolución no adoptada o revocada sea de restablecimiento, la sanción será de cuantía equivalente al coste previsto para su restablecimiento. En los supuestos de los apartados 3 y 4 de este artículo, la sanción que corresponda a cada una de las personas responsables será la multa de mayor cuantía que hubiera correspondido imponer en los procedimientos sancionadores que se hayan dejado caducar o en las infracciones, sanciones u órdenes de restablecimiento firmes que no se hayan ejecutado. Todo ello con independencia de las responsabilidades penales que estos hechos puedan generar.

7. En los casos de prestación, distribución, comercialización o suministro de servicios que se tipifican como infracción urbanística en los artículos 163.2.b).i y 163.2.c).v de esta ley, serán responsables las empresas prestadoras, distribuidoras, comercializadoras o suministradoras.

8. Las personas jurídicas serán responsables de las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos o agentes y, en su caso, asumirán el coste de las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceras personas que correspondan.

Sin embargo, no se podrá imponer sanción a las administraciones públicas, sin perjuicio de las responsabilidades en que hayan podido incurrir las personas físicas que actúen para ellas y de la exigencia de indemnización de daños y perjuicios, así como de la restitución de la realidad física alterada y del beneficio ilícito obtenido.

De la obligación de pago de las multas y del beneficio ilícito obtenido impuesto a las personas jurídicas en virtud de lo establecido en la presente ley serán responsables subsidiarias las personas o las entidades en las que concurra alguna de las circunstancias previstas en las letras a), b), c), g) y h) del artículo 43.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria.

El régimen jurídico aplicable a la exigencia de la responsabilidad subsidiaria será el mismo previsto en la Ley 58/2003, ya citada, y la normativa reglamentaria de desarrollo.

9. También podrán sancionarse las entidades y uniones sin personalidad jurídica, como comunidades de bienes o herencias yacentes, cuando la infracción consista en la transgresión de deberes o de prohibiciones, cuyo cumplimiento les corresponda, y serán responsables solidarios del pago de la multa que, en su caso, se pueda imponer a los partícipes o cotitulares de estas entidades, en proporción a sus respectivas participaciones.

Artículo 165. *Muerte o extinción de las personas responsables de las infracciones.*

1. La muerte de la persona física extinguirá su responsabilidad por las infracciones previstas en esta ley, sin perjuicio de que la administración adopte las medidas no sancionadoras que procedan y que, en su caso, exija a las personas herederas o a las personas que se hayan beneficiado o lucrado con la infracción el beneficio ilícito obtenido de la comisión.

2. Si la persona jurídica autora de una infracción prevista en esta ley se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán autoras las personas físicas que, desde sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas mismas, hayan determinado con su conducta la comisión de la infracción.

3. En caso de extinción de la persona jurídica responsable cuando ya se haya impuesto la sanción:

a) Si se tratara de una persona jurídica a la que la ley limita la responsabilidad patrimonial de los socios, partícipes o cotitulares, estos quedarán obligados solidariamente,

hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les adjudique, del pago de la multa y, en su caso, del coste del restablecimiento de la realidad física alterada.

b) Si se tratara de una persona jurídica a la que la ley no limita la responsabilidad patrimonial de los socios, partícipes o cotitulares, estos quedarán obligados solidariamente al pago íntegro de la multa y, en su caso, del coste del restablecimiento de la realidad física alterada.

4. Si la autora de una infracción fuera una entidad sin personalidad jurídica y se extinguiera, ya sea antes o después de la imposición de la sanción, el pago de la multa y, en su caso, el coste del restablecimiento de la realidad física alterada se transmitirá a los partícipes o cotitulares de estas entidades, que responderán de forma solidaria.

Sección 3.ª Competencias

Artículo 166. *Competencias municipales y supramunicipales.*

1. Los ayuntamientos ejercerán las competencias propias en materia de disciplina urbanística en los términos que determinan la legislación de régimen local y la presente ley. Las competencias comprenderán todas las facultades de naturaleza local que esta ley no atribuya expresamente a otros organismos.

2. Los consejos insulares y las entidades previstas en el artículo 15.5 de esta ley no ostentarán ninguna competencia en materia de disciplina urbanística en suelo urbano y urbanizable. Todas las competencias que se mencionan en los siguientes apartados de este artículo se considerarán aplicables únicamente en suelo rústico y podrán ser ejercidas tanto por los consejos insulares de forma directa como por las entidades previstas en el artículo 15.5 de la presente ley.

3. Los consejos insulares ostentarán todas las competencias en materia de disciplina urbanística en el suelo rústico protegido de los apartados a) (AANP), b) (ANEI), c) (ARIP) y e).1 (APT costera) del artículo 19.1 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias. En concreto, ostentarán las siguientes competencias sobre los mencionados terrenos:

a) La inspección urbanística, en los términos del artículo 162 de esta ley.

b) Las necesarias para restablecer la legalidad urbanística o la realidad física. Sin embargo, los municipios también podrán ejecutar la medida cautelar de suspensión regulada en el artículo 187 de la presente ley.

c) Las que procedan para exigir la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o para instar a la responsabilidad penal.

d) Las pertinentes para resarcir de los daños y para indemnizar los perjuicios a cargo de las personas responsables.

e) Requerir a los ayuntamientos la revisión de oficio de las licencias urbanísticas y las órdenes de ejecución, como también cualquier otro acto administrativo previsto en esta ley, cuyo contenido constituya o habilite de manera manifiesta alguna infracción urbanística grave o muy grave.

f) Impugnar ante la jurisdicción contenciosa administrativa las licencias urbanísticas y las órdenes de ejecución, como también cualquier otro acto administrativo previsto en esta ley, cuyo contenido constituya o habilite de manera manifiesta alguna infracción urbanística grave o muy grave.

g) Cuando las licencias urbanísticas constituyan o legitimen de manera manifiesta alguna infracción urbanística grave o muy grave, el consejo insular requerirá la revisión de oficio al ayuntamiento o interpondrá un recurso contencioso administrativo. En la resolución o el acuerdo de requerimiento de revisión de oficio o de interposición del recurso, o en cualquier momento posterior, el consejo insular podrá requerir al ayuntamiento para que, dentro del plazo de un mes, adopte la medida provisional de suspensión de la eficacia de la licencia y, consecuentemente, la paralización inmediata de los actos que todavía se ejecuten a su amparo. Si el ayuntamiento no adoptara la medida provisional dentro de este plazo, el consejo insular estará habilitado para hacerlo, con la orden de paralización consecuente más todas las medidas para ejecutarla previstas en el artículo 187.6 de esta ley. En caso de que se adopte, la medida cautelar se mantendrá hasta que adquiera firmeza la sentencia dictada

en el proceso contencioso administrativo de impugnación del acto, a menos que la suspensión se levante con anterioridad por la autoridad judicial competente. Sin embargo, instruirá y resolverá el procedimiento de revisión de oficio del acto el municipio afectado.

h) El resto de facultades necesarias para ejercer la disciplina urbanística en esta clase de suelo.

4. En las categorías de suelo rústico no mencionadas en el apartado anterior, los consejos insulares se subrogarán en las competencias municipales de acuerdo con las siguientes reglas:

a) En las actuaciones llevadas a cabo sin el título legitimador legalmente exigible de las cuales ha tenido conocimiento mediante inspección hecha de oficio o en virtud de denuncia, el consejo insular correspondiente tiene que adoptar las medidas cautelares de suspensión que se prevén en el artículo 187 de esta ley, y lo tiene que poner inmediatamente en conocimiento del ayuntamiento, que se tiene que abstener de ejercer esta competencia, y lo tiene que requerir asimismo porque inicie el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alterada.

b) El consejo insular, transcurrido sin efecto el plazo de un mes desde la formulación del requerimiento al ayuntamiento para que inicie el procedimiento de restablecimiento, o constatado el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento de restablecimiento ya incoado, iniciará este procedimiento. Todo ello sin perjuicio de la competencia municipal para legalizar los actos y los usos, en su caso.

c) En los supuestos del apartado anterior, una vez que el consejo insular haya iniciado el procedimiento de restablecimiento, se producirá la pérdida de competencia por parte del ayuntamiento, el cual, cuando reciba la notificación del acto correspondiente, archivará las actuaciones que haya podido iniciar. Esta circunstancia afectará tanto a la competencia para iniciar y resolver el procedimiento de restablecimiento como a la competencia para iniciar y resolver el procedimiento sancionador.

d) El transcurso del plazo de un mes mencionado en el apartado b) anterior sin que se atienda el requerimiento correspondiente dará lugar, además, a todas las responsabilidades civiles, administrativas y penales que se deriven legalmente.

e) De conformidad con el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, las actuaciones que desarrolle el consejo insular en sustitución del ayuntamiento irán a cargo de este. A tal efecto, el ayuntamiento liquidará la tasa correspondiente ante el consejo insular en el momento en que se inicie la actividad sustitutoria. Los ingresos así derivados quedarán afectados a la financiación de los gastos recogidos en el artículo 178.3 de la presente ley.

5. En cualquier categoría de suelo rústico, los consejos insulares, podrán, previo requerimiento al ayuntamiento para que ejerza su competencia en el plazo de un mes, subrogarse en las siguientes competencias municipales:

a) Una vez que sean firmes las órdenes de restablecimiento de la realidad física alterada dictadas por los ayuntamientos, imponer las multas previstas en el artículo 194 de esta ley y ejecutar subsidiariamente las órdenes.

b) En la situación de fuera de ordenación del artículo 129.2.b) de esta ley, cuando se trate de edificaciones o construcciones que se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987: requerir a las empresas prestamistas, distribuidoras, comercializadoras o suministradoras el cese en la prestación, distribución, comercialización o suministro de los servicios de energía eléctrica, gas, agua, saneamiento, teléfono, telecomunicaciones o de naturaleza similar, habiendo constatado previamente que la edificación mencionada no dispone de la cédula de habitabilidad preceptiva en vigor o de la licencia de ocupación o de primera utilización, o del certificado de no necesidad, si procede.

c) En los supuestos de los apartados a) y b) anteriores, una vez que el consejo insular se haya subrogado en la competencia municipal y haya iniciado las correspondientes actuaciones, se producirá la pérdida de competencia por parte del ayuntamiento, el cual, cuando reciba la notificación del correspondiente acto, archivará las actuaciones que haya podido iniciar. El transcurso del plazo de un mes sin que se atienda el requerimiento correspondiente dará lugar, además, a todas las responsabilidades civiles, administrativas y penales que se deriven legalmente. De conformidad con el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2

de abril, reguladora de las bases de régimen local, las actuaciones que desarrolle el consejo insular en sustitución del ayuntamiento irán a cargo de este. A tal efecto, el ayuntamiento liquidará la tasa correspondiente ante el consejo insular en el momento en que se inicie la actividad sustitutoria. Los ingresos así derivados quedarán afectados a la financiación de los gastos recogidos en el artículo 178.3 de la presente ley.

6. A pesar de lo establecido en los apartados anteriores de este artículo, la competencia para sancionar las infracciones de los artículos 170.3 y 174 de esta ley, relativas a la conservación de obras de urbanización y de construcciones y edificaciones y al incumplimiento de los deberes de inspección o evaluación de los edificios, será exclusivamente municipal, con independencia de la clase de suelo donde se cometan estas infracciones.

CAPÍTULO III

Sanciones por infracción urbanística

Sección 1.ª Clases de sanciones

Artículo 167. Obras y usos.

1. La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100 % del valor de las obras.

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en terrenos destinados a parques, jardines o espacios libres, equipamientos, infraestructuras y otras reservas para dotaciones se sancionará con multa del 150 al 300 % del valor de las obras.

2. La realización de las obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo rústico no protegido sin el título administrativo habilitante se sancionará con multa del 100 al 250 % del valor de las obras.

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo rústico protegido sin el título administrativo habilitante se sancionará con multa del 250 al 300 % del valor de las obras.

3. El uso de una edificación, construcción o instalación sin disponer del título urbanístico preceptivo que habilite su uso se sancionará con multa del 25 al 50 % del valor de la edificación, de la construcción o de la instalación si el uso está permitido por la normativa urbanística y territorial vigente en la fecha de inicio del procedimiento de restablecimiento; y del 50 al 100 % del valor de la edificación, de la construcción o de la instalación si el uso no está permitido o es un uso condicionado de acuerdo con la normativa urbanística y territorial vigente en la fecha de inicio del procedimiento de restablecimiento. Esta sanción será independiente de la prevista en los dos apartados anteriores, dado que se trata de infracciones urbanísticas distintas.

4. El cambio de uso de una construcción, edificación o instalación sin disponer del título urbanístico preceptivo que habilite el cambio de uso, y con independencia de que se ejecuten o no obras para alcanzar este cambio, se sancionará con la multa de superior cuantía entre las dos siguientes:

a) La que corresponda según los apartados 1 y 2 de este artículo, lo que supondrá tener en cuenta únicamente el valor de las obras ejecutadas para alcanzar el cambio de uso y si el nuevo uso alcanzado está admitido, condicionado o prohibido de acuerdo con la normativa urbanística o territorial.

b) Multa del 25 al 50 % del valor de la edificación, de la construcción o de la instalación si el uso está permitido por la normativa urbanística y territorial vigente en la fecha de inicio del procedimiento de restablecimiento; y del 50 al 100 % del valor de la edificación, de la construcción o de la instalación si el uso no está permitido o es un uso condicionado de acuerdo con la normativa urbanística y territorial vigente en la fecha de inicio del procedimiento de restablecimiento.

5. Cuando la comisión de las infracciones previstas en los apartados 1, 2 y 4 de este artículo suponga también la comisión de alguna de las infracciones previstas en el artículo siguiente, se aplicará únicamente la sanción de mayor cuantía.

Artículo 168. *Actos con incidencia en bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico y en materia de medio ambiente.*

1. Actos con incidencia en bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico:

a) El derribo o la demolición, el desmontaje o la desvirtuación grave, total o parcial, de los bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico, incluyendo los bienes o espacios protegidos por los catálogos municipales previstos en el artículo 48 de esta ley, se sancionarán con una multa del 200 al 300 % del valor de lo destruido o alterado.

b) Cualquier otra vulneración del régimen de usos y obras de los bienes o espacios mencionados en el apartado 1 anterior se sancionará con una multa del 100 al 150 % del valor de lo construido o alterado.

c) Las sanciones procedentes de acuerdo con los dos apartados anteriores serán independientes y compatibles con las que puedan corresponder por aplicación del régimen sancionador de la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico, dado que se trata de la protección de bienes jurídicos distintos. Sin embargo, si las actuaciones de los apartados anteriores no implicaran ninguna obra ni ningún cambio de uso, únicamente se sancionarán aplicando la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico-artístico, dado que no se habrá vulnerado ninguna norma de carácter urbanístico.

2. Actos con incidencia en bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de medio ambiente:

a) La realización de obras de construcción, edificación o instalación que afecten a espacios o bienes objeto de protección por cualquier instrumento normativo en materia de medio ambiente, se sancionarán con una multa del 200 al 300 % del valor de la obra ejecutada.

b) La tala, la quema, el derribo o la eliminación con agentes químicos de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados protegidos por los instrumentos de planeamiento, se sancionará con una multa del 100 al 150 % de su valor.

c) Las sanciones que procedan de acuerdo con los dos apartados anteriores serán independientes y compatibles con las que puedan corresponder por aplicación del régimen sancionador de la normativa medioambiental, dado que se trata de la protección de bienes jurídicos distintos.

Artículo 169. *Parcelaciones, segregaciones, divisiones y agrupaciones.*

1. Las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano o urbanizable que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística se sancionarán con multa del 10 al 30 % del valor en venta de los terrenos afectados.

2. La división o agrupación de locales o viviendas sin el correspondiente título urbanístico habilitante se sancionará con multa del 150 % del aumento del valor obtenido con la operación.

3. Parcelaciones y segregaciones en suelo rústico:

a) Las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen de suelo rústico se sancionarán con una multa del 40 al 80 % del valor de los terrenos afectados, valor que no podrá ser nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de las correspondientes parcelas.

b) Las segregaciones sobre terrenos que tengan dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento se sancionarán con multa del 20 al 40 % del valor de los terrenos afectados.

c) Se sancionarán con multa del 50 % del valor de la construcción las obras de cierre de parcelas en suelo rústico cuando provengan de una división o segregación que se haya

efectuado en contra de lo que disponga la legislación agraria o forestal sobre unidades mínimas de cultivo o del planeamiento urbanístico.

Artículo 170. *Desarrollo de instrumentos de gestión y ejecución.*

1. El incumplimiento de las obligaciones y los deberes para la ejecución del planeamiento derivados de los instrumentos de gestión y de ejecución correspondientes se sancionará con una multa de 600 a 60.000 euros. La cuantía de la multa se determinará teniendo en cuenta el valor de las obligaciones que se hayan incumplido.

2. La realización de obras de vialidad, infraestructuras, servicios y otras de urbanización que se ejecuten en cualquier clase de suelo contraviniendo las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable, se sancionarán con multa del 100 al 250 % del valor de las obras ejecutadas.

3. El incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, como también las de conservar y rehabilitar las construcciones y edificaciones que el instrumento de planeamiento considere de especial protección por su valor arquitectónico, histórico o cultural, se sancionará con una multa de 600 a 60.000 euros. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono producido por el incumplimiento de los elementos de la urbanización, de las dotaciones y de los servicios públicos correspondientes y, en su caso, de las construcciones y las edificaciones.

Artículo 171. *Otras actuaciones sobre el suelo.*

La extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales en cualquier clase de suelo no se considerarán infracciones urbanísticas y, por lo tanto, serán actos que sólo podrían ser sancionados por la administración competente si implicaran infracciones de normas sectoriales.

Artículo 172. *Información en las obras y obstaculización a la tarea inspectora.*

1. El incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 157 de la presente ley se sancionará con una multa de 100 euros, con independencia de la posibilidad de paralización inmediata de las obras si se diera el supuesto del artículo 187 de esta ley.

2. La infracción descrita en el artículo 162 de la presente ley se sancionará con una multa de 3.000 a 6.000 euros.

Artículo 173. *Prestación, comercialización o suministro de servicios.*

1. La infracción descrita en el artículo 163.2.b).i se sancionará con una multa de 600 a 3.000 euros, sin perjuicio de la aplicación de la cláusula de exclusión de beneficio económico prevista en esta ley.

2. La infracción descrita en el artículo 163.2.c).v se sancionará con una multa de 10.000 a 15.000 euros, sin perjuicio de la aplicación de la cláusula de exclusión de beneficio económico prevista en esta ley.

Artículo 174. *Inspección técnica o evaluación de edificios.*

La infracción descrita en el artículo 163.2.b).ii se sancionará con una multa de 600 a 3.000 euros.

Artículo 175. *Sanciones accesorias.*

1. La comisión de infracciones urbanísticas muy graves, además de las multas, podrá dar lugar, cuando sea necesario, a la imposición de las siguientes sanciones accesorias:

a) Prohibición de contratar obras con la correspondiente administración pública.

b) Inhabilitación de la persona para ser beneficiaria de subvenciones, de incentivos fiscales y de cualesquiera otras medidas de fomento de los actos que, conforme a esta ley, necesiten de licencias, aprobaciones, autorizaciones u órdenes de ejecución, según la índole del acto con motivo del cual se haya cometido la infracción.

c) Prohibición del ejercicio del derecho de iniciativa para atribución de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanística y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o en alternativas formuladas por terceras personas propietarias.

2. Las sanciones a que se refiere el apartado anterior se podrán imponer por un máximo de dos años. Sin embargo, estas sanciones accesorias quedarán sin efecto si, antes de que transcurran los plazos que se prevén, las personas infractoras reponen voluntariamente la realidad física alterada o acceden a la legalización de la construcción o el uso.

Sección 2.^a Determinación y destino de las multas

Artículo 176. *Reducción e importe mínimo de las sanciones.*

1. Si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50 % si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un 40 %, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

2. El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un 60 %; y un 50 %, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

3. No obstante los apartados 1 y 2 de este artículo, cualquier sanción por infracción urbanística tiene que tener un importe mínimo de 600 euros para cada una de las personas responsables o corresponsables, con independencia de que pueda ser objeto o no de alguna de las reducciones reguladas en este artículo o en el artículo 202 de esta ley.

Artículo 177. *Valoración de las obras.*

1. Cuando la sanción que corresponda a una infracción urbanística suponga un porcentaje de la valoración de las obras, de los edificios o de las instalaciones, esta deberá tener en cuenta el valor de las actuaciones efectivamente ejecutadas, calculado según el valor en venta del inmueble en relación con otros de similares características y emplazamiento.

2. Si no fuera posible la mencionada comparación, la valoración se hará de acuerdo con el coste de ejecución material de la edificación, acreditado documentalmente por la persona infractora o bien calculado aplicando las tablas y los coeficientes elaborados por cualquier colegio oficial de profesión técnica habilitada, o mediante otra metodología contrastada.

3. No se incluirán en la valoración de las obras los conceptos referidos a beneficio industrial, a gastos generales, a tributos y a honorarios profesionales.

4. En cualquier caso, la administración fijará la valoración con un informe técnico previo y dará audiencia a la persona interesada al inicio del procedimiento sancionador.

Artículo 178. *Destino de las multas.*

1. El importe de la multa corresponderá al respectivo municipio, excepto cuando el consejo insular o alguna de las entidades previstas en el artículo 15.5 de esta ley haya iniciado y resuelto el procedimiento sancionador, en cuyo caso se aplicará lo previsto en el apartado 4 de este artículo.

2. Los importes en concepto de sanciones y de multas coercitivas, una vez descontado el coste de la actividad administrativa, se destinarán a cualquiera de las finalidades que esta ley prevé para los ingresos y recursos derivados de la gestión del patrimonio público de suelo.

3. El coste de la actividad administrativa, a efectos del apartado anterior, se determinará en cada administración mediante el correspondiente informe técnico-económico sobre la financiación de los servicios implicados que, en todo caso, cubrirá los siguientes gastos:

a) Todos los correspondientes a personal directamente destinado a tareas de protección de la legalidad urbanística.

b) Los causados por el mantenimiento de los medios necesarios para la actividad de inspección urbanística.

c) Los derivados de la ejecución de resoluciones judiciales en materia de disciplina urbanística, incluidas las responsabilidades patrimoniales que se deriven.

d) Los derivados de la ejecución subsidiaria de las órdenes de restablecimiento que se prevean realizar en cada ejercicio, a menos que también se prevea girar a la persona o personas responsables una liquidación provisional previa por el importe del coste de ejecución previsto.

e) Los originados por las inscripciones registrales que legalmente se tengan que practicar, incluidos los de solicitudes de notas simples que hagan falta para conseguirlas.

4. Cuando las sanciones y multas coercitivas sean impuestas por los consejos insulares o por las entidades previstas en el artículo 15.5 de la presente ley, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Las cuantías de las sanciones y multas coercitivas impuestas en ejercicio de las competencias de los apartados 3, 4 y 5 del artículo 166 de la presente ley, o en virtud de la delegación de competencias prevista en el artículo 15.5 corresponden a los consejos insulares o a las entidades del artículo 15.5 de esta ley.

b) Los importes recaudados por sanciones y multas coercitivas impuestas, una vez descontado el coste de la actividad administrativa de acuerdo con el apartado 3 de este artículo, se repartirán entre los municipios de la siguiente manera:

i. Los importes recaudados en el ejercicio de las competencias de los apartados 3, 4 y 5 del artículo 166 de la presente ley se repartirán entre los municipios de cada isla en proporción a las sanciones y multas impuestas en el territorio de cada municipio durante el ejercicio o ejercicios presupuestarios correspondientes.

ii. Los importes recaudados en el ejercicio de las competencias delegadas se repartirán únicamente entre los municipios delegantes en proporción a las sanciones y multas impuestas en el territorio de cada municipio delegante durante el ejercicio o los ejercicios correspondientes.

c) Los municipios destinarán estos importes a cualquiera de las finalidades que esta ley prevé para los ingresos y recursos derivados de la gestión del patrimonio público de suelo.

d) Los importes ingresados por aplicación de la tasa prevista en los artículos 166.4.e) y 166.5.c) de esta ley, así como las aportaciones presupuestarias que los consejos insulares puedan destinar al sostén de la actividad administrativa en materia de disciplina urbanística, quedarán afectados a la financiación de los gastos recogidos en el apartado 3 de este artículo.

e) Cuando las sanciones y multas coercitivas sean impuestas por las entidades previstas en el artículo 15.5 de la presente ley, los excedentes o el superávit presupuestario que estas entidades puedan generar no se destinarán ni total ni parcialmente a la reducción del endeudamiento de la administración matriz, sino que se destinarán a los municipios de acuerdo con las reglas de este apartado 4.

f) Los reglamentos que desarrollen esta ley o los estatutos de las entidades previstas en su artículo 15.5 podrán desarrollar y completar las reglas anteriores. En especial, podrán prever, como excepción a lo previsto en el apartado 4.b) de este artículo, que los importes de las sanciones y multas coercitivas impuestas en ejercicio de las competencias subrogadas de los apartados 4 y 5 del artículo 166 de la presente ley, una vez descontado el coste de la actividad administrativa, se destinen de forma total o parcial únicamente a los municipios que han delegado sus competencias en materia de disciplina urbanística, de acuerdo con los criterios que se recojan.

Sección 3.^a Reglas para la exigencia de responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones

Artículo 179. *Anulación del acto o actos administrativos legitimadores como presupuesto de la exigencia de responsabilidad.*

1. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 147 de la presente ley, cuando los actos constitutivos de infracción se realicen al amparo de la aprobación o licencia preceptivas o, en su caso, en virtud de una orden de ejecución y de acuerdo con las respectivas condiciones, no se podrá imponer una sanción administrativa mientras no se anule el título administrativo que en cada caso los ampare, y siempre que concurra dolo, culpa o negligencia grave de las personas interesadas.

2. Cuando la anulación sea consecuencia de la anulación del instrumento de planeamiento o de gestión que ejecutaran o aplicaran, no habrá lugar a la imposición de ninguna sanción a las personas que hayan actuado ateniéndose a dichos actos administrativos, excepto a las que hayan promovido el instrumento anulado en caso de dolo, culpa o negligencia grave.

Artículo 180. *Compatibilidad y carácter independiente de las multas.*

1. Las multas por la comisión de infracciones se impondrán con independencia de las otras medidas previstas en la presente ley.

2. Las multas que se impongan a las diferentes personas responsables de una misma infracción urbanística tendrán entre sí carácter independiente.

Artículo 181. *Infracciones concurrentes y continuadas.*

1. Se impondrán a la persona responsable de dos o más infracciones tipificadas en esta ley las sanciones correspondientes a cada una de ellas.

2. Las sanciones previstas en la presente ley no impedirán imponer las previstas en otras leyes por infracciones concurrentes, a menos que estas leyes dispongan otra cosa.

3. No será de aplicación lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo a quien, en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión, realice una pluralidad de acciones u omisiones que infrinjan el mismo precepto o preceptos de igual o similar naturaleza de esta ley. Estos casos se sancionarán como infracción continuada, con la sanción prevista para la infracción más grave, que se impondrá en su mitad superior.

4. También procederá imponer una única sanción, a pesar de la existencia de varias infracciones urbanísticas concurrentes, cuando un solo hecho constituya dos o más infracciones, cuando una haya sido medio imprescindible para cometer la otra, o cuando de la comisión de una derive necesariamente la de las otras. En estos casos se impondrá la sanción prevista para la infracción más grave en su mitad superior, sin que pueda exceder a la que represente la suma de las que correspondería aplicar si las infracciones se sancionaran por separado. Cuando, en aplicación de este criterio, la sanción superara este límite, las infracciones se sancionarían por separado.

Artículo 182. *Exclusión de beneficio económico.*

1. En ningún caso las infracciones urbanísticas podrán reportar a sus responsables un beneficio económico. Cuando la suma de la multa y del coste de la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción dé una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el importe de este.

2. En los casos en que el restablecimiento del orden infringido no exija actuación material, ni haya terceras personas perjudicadas, la multa no podrá ser inferior al beneficio obtenido.

3. En las parcelaciones urbanísticas ilegales el importe de la multa, cuando sea inferior al 15 % del beneficio obtenido, se incrementará hasta llegar a este importe. En ningún caso podrá ser inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de las correspondientes parcelas.

Artículo 183. *Graduación de las sanciones.*

1. Cuando en el procedimiento haya alguna circunstancia agravante o atenuante de las recogidas en los dos siguientes artículos, la multa se impondrá por una cuantía de la mitad superior o inferior de la correspondiente escala, respectivamente, fijándose esta en función de la ponderación de la incidencia de estas circunstancias en la valoración global de la infracción. Las mismas reglas se observarán, según los casos, cuando concorra alguna o algunas de las circunstancias mixtas establecidas en el artículo 184 de esta ley.

2. Si no concurriera ninguna circunstancia agravante ni atenuante, la multa se impondrá necesariamente en el grado medio de la escala correspondiente.

Artículo 184. *Circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas.*

1. Serán circunstancias agravantes:

a) Prevalerse, para la comisión de la infracción, de la titularidad de un oficio o cargo público, a menos que el hecho constitutivo de la misma haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

b) Cometer la infracción por persona a quien se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves de las establecidas en la presente ley en los últimos ocho años.

c) Ejecutar obras en edificios, construcciones o instalaciones respecto de las cuales se haya dictado una orden de restablecimiento de la realidad física alterada todavía no materializada, con conocimiento de esta circunstancia.

d) Transmitir a terceros, una vez iniciado el procedimiento, la propiedad de los bienes inmuebles afectados por la presunta infracción sin advertirles expresamente de su situación.

e) Iniciar los actos sin orden escrita del personal técnico titulado director y las modificaciones en su ejecución sin instrucciones expresas de este.

f) No observar las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

g) Obstaculizar la potestad inspectora de la administración, impidiendo o dificultando el acceso a las edificaciones, construcciones o instalaciones de los inspectores, coaccionándolos, denegándoles información o documentación, o en los casos de los artículos 162.2.d) y 162.3.c) de la presente ley.

2. Serán circunstancias atenuantes:

a) No tener intención de causar un daño grave a los intereses públicos o privados afectados.

b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras.

c) Paralizar las obras o cesar la actividad o el uso, de manera voluntaria, antes de que la administración adopte la medida cautelar de suspensión.

3. Serán circunstancias que, según cada caso concreto, atenúen o agraven la responsabilidad:

a) El grado de conocimiento de la normativa legal y de las reglas técnicas de observancia obligatoria por razón del oficio, de la profesión o de la actividad habitual.

b) El beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, la comisión de esta sin considerar el posible beneficio económico.

CAPÍTULO IV

Las licencias u órdenes de ejecución incompatibles con la ordenación urbanística

Artículo 185. *Suspensión y revisión de licencias y de órdenes de ejecución.*

1. El órgano competente, de oficio o a solicitud de cualquier persona, así como a instancia de los consejos insulares o de las entidades del artículo 15.5 de esta ley, dispondrá

la suspensión de la eficacia de una licencia urbanística o la orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de los actos que todavía se ejecuten a su amparo, cuando el contenido de estos actos administrativos constituya o legitime de manera manifiesta alguna de las infracciones urbanísticas graves o muy graves definidas en la presente ley. Esta medida cautelar se adoptará al iniciarse el procedimiento de revisión de oficio del acto administrativo o, fuera de este caso, mediante una resolución motivada que aprecie el carácter manifiesto, y grave o muy grave, de la infracción.

2. Las actuaciones a que se refiere este artículo serán independientes de las de carácter sancionador.

3. La suspensión administrativa de la eficacia de las licencias comportará la suspensión de la tramitación de las de ocupación o de primera utilización, y la suspensión de la prestación de los servicios que, con carácter provisional, se hayan contratado con las empresas suministradoras, a las que se dará traslado de este acuerdo.

4. Los consejos insulares y las entidades previstas en el artículo 15.5 de esta Ley, cuando el acto que constituya o legitime de manera manifiesta una infracción urbanística grave o muy grave se haya otorgado en terrenos ubicados en las clases de suelo rústico protegido que sean de competencia disciplinaria directa de los consejos insulares de acuerdo con lo previsto en el artículo 166.3 de esta ley, requerirán la revisión de oficio al ayuntamiento o interpondrán un recurso contencioso administrativo, conforme a lo establecido en la letra g) del mismo artículo y con la facultad de adoptar las medidas cautelares previstas en el mismo.

5. Sin perjuicio de lo que disponen los apartados anteriores, el órgano municipal competente revisará las licencias urbanísticas y las órdenes de ejecución, como también cualquier otro acto administrativo previsto en la presente ley, cuyo contenido constituya o habilite de manera manifiesta alguna de las infracciones urbanísticas graves o muy graves que se definen, de conformidad con lo que se establece en la legislación reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. Los procedimientos de revisión o de declaración de lesividad serán independientes de los de carácter sancionador.

CAPÍTULO V

Procedimientos en materia de disciplina urbanística

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 186. *Relación entre los procedimientos.*

1. Toda infracción urbanística dará lugar a dos procedimientos:

- a) El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas.
- b) El procedimiento sancionador.

2. Para la tramitación de estos dos procedimientos, la administración competente podrá:

a) Instruir y resolver conjunta y simultáneamente, con la posibilidad de agrupar los siguientes actos administrativos:

i. Una única resolución de inicio que incluya la iniciación del procedimiento de restablecimiento y la del procedimiento sancionador.

ii. Una única propuesta de resolución que incluya la propuesta de restablecimiento y la propuesta de sanción.

iii. Una única resolución final que incluya la resolución del procedimiento de restablecimiento y la resolución del procedimiento sancionador.

b) Iniciar en primer lugar el procedimiento de restablecimiento y con posterioridad el procedimiento sancionador.

Sección 2.^a El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas

Artículo 187. *Medida cautelar de suspensión.*

1. Cuando un acto de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier aprobación o licencia urbanística o comunicación previas, se realice, ejecute o desarrolle sin estos títulos habilitantes o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones, el órgano administrativo competente ordenará, en todo o en la parte que proceda, la suspensión inmediata de las obras o el cese del acto o el uso en curso de ejecución, de realización o de desarrollo, como también el suministro de cualesquiera servicios públicos. Esta medida se adoptará cuando se aprecie la concurrencia de las circunstancias anteriores, incluso con carácter previo al inicio del procedimiento de restablecimiento, y se preservará la proporcionalidad debida entre sus efectos y las circunstancias y la naturaleza de la presunta infracción.

2. Se actuará de la misma manera:

a) Cuando se inicien o se modifiquen en la ejecución de las obras las actuaciones amparadas por comunicación previa y se constate que están sujetas al régimen de licencias o autorizaciones.

b) Cuando las modificaciones en la ejecución de las obras no puedan ser objeto del procedimiento previsto en el artículo 156.2 de la presente ley.

c) Si se detectaran alteraciones de las determinaciones del proyecto básico, de acuerdo con las que se otorgó la licencia, en el supuesto del artículo 152.6 de la presente ley.

d) Si se suspendiera la eficacia de una licencia urbanística en el supuesto del artículo 185 de la presente ley.

e) En el caso del artículo 149.4 de la presente ley.

3. Se podrá notificar la orden de suspensión, indistintamente, a la persona promotora, a la persona propietaria, a la persona responsable o, si no, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Una vez que hayan transcurrido 24 horas desde la notificación sin que se haya cumplido la orden notificada, se podrán precintar las obras, las instalaciones o el uso. En caso de que en el momento de notificar la orden de suspensión en el lugar de las obras o usos no se encuentre presente ninguna persona relacionada con la ejecución, el personal de la administración podrá colocar en un lugar visible un cartel informativo de la suspensión, donde se hará constar expresamente la fecha y la hora en que se cuelga el cartel y que el transcurso del plazo de 24 horas a partir del momento de la colocación del cartel sin que se haya cumplido la orden habilitará el precinto de las obras, instalaciones o usos.

Se dará traslado de la orden de suspensión a las empresas suministradoras de servicios públicos para que en el plazo máximo de 24 horas interrumpan estos servicios.

4. La orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

5. Cuando las medidas cautelares se ordenen antes de iniciarse el procedimiento de restablecimiento, se confirmarán, modificarán o levantarán en el acto que inicie el mismo, que se dictará en el plazo de quince días a partir de la fecha en que se decidan las medidas. Estas quedarán sin efecto si se incumpliera cualquiera de las dos condiciones mencionadas.

6. El incumplimiento de la orden de suspensión tendrá las siguientes consecuencias:

a) Cuando la orden de suspensión notificada se desatienda, se podrá disponer la retirada y el depósito de la maquinaria y de los materiales de las obras, instalaciones o usos, y los gastos que resulten correrán a cargo de la persona promotora, propietaria o responsable del acto.

b) El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del 10 % del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de

600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de un mes, si se tratara de las tres primeras; y de quince días, si fueran posteriores.

c) Se comunicará el incumplimiento, en su caso, al ministerio fiscal, a efectos de exigir la responsabilidad que corresponda.

Artículo 188. *Inicio del procedimiento de restablecimiento.*

1. Una vez adoptada la medida cautelar de suspensión, o simultáneamente a esta, la administración competente incoará el procedimiento de restablecimiento. En los casos del artículo 187.2.c) y d) de esta ley, se seguirán los procedimientos previstos respectivamente.

2. El acto de iniciación incluirá el siguiente contenido mínimo:

a) Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.

b) Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística.

c) Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.

d) Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente. En caso de que las obras, las construcciones, las instalaciones, los usos o las edificaciones sean manifiestamente ilegalizables se podrá prescindir de la realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.

e) Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.

f) Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria del procedimiento, designados de entre el funcionariado de la administración actuante.

g) Indicar el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

h) Practicar la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la incoación del expediente, cuando sea obligatoria, según la normativa de aplicación.

3. El acto administrativo que incoe el procedimiento de restablecimiento se notificará a todas las personas interesadas y a las que denunciaron los hechos constitutivos de la infracción urbanística.

4. Cuando, de conformidad con la ley, la notificación prevista en el punto anterior se efectúe por medio de un anuncio en el boletín oficial correspondiente, se podrá complementar con la publicación del acto administrativo en la sede electrónica de la administración actuante o con la colocación de carteles informativos en el lugar de las obras.

Artículo 189. *Legalización de actos o de usos ilegales.*

1. Las personas responsables de los actos o de los usos ilegales estarán siempre obligadas a reponer la realidad física alterada, o a instar a su legalización dentro del plazo de dos meses desde el requerimiento hecho por la administración.

2. Las obligaciones de reponer y de legalizar se transmitirán a las terceras personas adquirentes o sucesoras de las personas responsables, que quedarán subrogadas en la misma posición que estas, sin perjuicio de las acciones civiles que, en su caso, puedan ejercer entre ellas.

3. Si se solicitara una licencia de legalización de actos objeto de un expediente de infracción urbanística que estuviera siendo instruido o ya hubiera sido resuelto por una administración distinta de la municipal, no se podrá resolver la solicitud de licencia sin que previamente el ayuntamiento haya solicitado de aquella administración la emisión de un informe, que se regirá por las siguientes reglas:

a) El ayuntamiento adjuntará a la solicitud de informe un ejemplar del proyecto de legalización.

b) El informe tendrá por objeto constatar si los actos o usos objeto de la solicitud de legalización abarcan la totalidad de los que son objeto del expediente de infracción urbanística, y en este sentido el informe será vinculante para el ayuntamiento.

c) El informe también podrá incluir observaciones sobre el cumplimiento de la normativa territorial o urbanística de carácter supramunicipal, en especial sobre el régimen de los edificios existentes y sobre el régimen de fuera de ordenación. El incumplimiento de estas observaciones podrá dar lugar a que la administración emisora requiera al ayuntamiento la revisión de oficio de la resolución de otorgamiento de la licencia o que directamente la impugne ante la jurisdicción contenciosa administrativa.

d) La administración emisora dispondrá del plazo de un mes para emitir y comunicar el informe, transcurrido el cual sin haberlo recibido, el ayuntamiento podrá continuar con la tramitación del procedimiento, sin perjuicio de que deberá tener en cuenta su contenido si lo recibe antes de la resolución de la solicitud de licencia.

e) Si durante la tramitación de la solicitud de la licencia de legalización, y una vez emitido el informe, se modificara el proyecto en algún aspecto que pudiera afectar a la legalización de la infracción urbanística, el ayuntamiento tendrá que volver a solicitar el informe.

4. En caso de que la regularización urbanística de una unidad predial exija conjuntamente una licencia de legalización de determinadas obras o usos y el restablecimiento a su estado anterior de otras obras o usos, se podrá presentar ante el ayuntamiento un proyecto único que incluya conjuntamente la legalización y la demolición o el restablecimiento. La parte del proyecto que incluya la demolición o el restablecimiento seguirá la tramitación simplificada prevista en el artículo 193.1 de esta ley, de manera que, transcurridos los plazos establecidos sin comunicación en contrario por parte de la administración, se iniciarán las obras de demolición o restablecimiento, para las que se dispondrá del plazo improrrogable establecido en el expediente de infracción urbanística. El ayuntamiento no podrá otorgar la licencia de legalización hasta que no haya constatado la ejecución material previa de las demoliciones o los restablecimientos previstos en el proyecto único.

Como alternativa a lo establecido en el párrafo anterior, se podrá presentar en primer lugar el proyecto de demolición o restablecimiento, siguiendo la tramitación simplificada del artículo 193.1 de esta ley, y una vez ejecutadas las obras, solicitar la licencia de legalización del resto de obras o usos que quieran regularizarse.

Artículo 190. *Actuaciones de urbanización o de edificación manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística.*

1. La administración competente dispondrá la demolición o el restablecimiento inmediato de los actos que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística cuando consistan en actuaciones de urbanización o de edificación.

2. A este efecto, una vez notificado el inicio del procedimiento de restablecimiento, que no incluirá el requerimiento para que en el plazo máximo de dos meses las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística soliciten el correspondiente título habilitante, y una vez evacuado el trámite de alegaciones y de audiencia, se dictará y notificará la orden de demolición o restablecimiento en el plazo máximo de un año, a contar desde la fecha de la resolución de inicio, transcurrido el cual se producirá la caducidad del procedimiento de restablecimiento.

Artículo 191. *Propuesta de restablecimiento de la realidad física alterada.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la persona que instruya el procedimiento formulará la propuesta de restablecimiento de la realidad física alterada cuando:

a) Se haya solicitado la legalización, con suspensión del plazo para resolver el procedimiento de restablecimiento, pero este plazo se haya reanudado por haberse dado alguna de las circunstancias del artículo 195.2.b) de la presente ley que no sea la concesión expresa o presunta de la licencia de legalización.

b) No se haya instado la legalización en el plazo concedido a este efecto.

2. La propuesta de restablecimiento se notificará a las personas interesadas, para que en el plazo de diez días puedan formular las alegaciones que estimen convenientes y puedan consultar la documentación que conste en el expediente. Sin embargo, si estas personas no hubieran formulado alegaciones a la resolución de inicio, la persona instructora podrá no otorgar el plazo mencionado y trasladar la propuesta directamente al órgano competente para resolver para que dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que no haya variado la descripción de los actos objeto de restablecimiento que figura en la resolución de inicio.

3. Cuando no se tenga que formular propuesta de restablecimiento porque las obras se hubieran legalizado, hubiera transcurrido el plazo máximo para ordenar las medidas de restitución correspondientes, o se produjera otra circunstancia que dejara sin objeto el procedimiento, el acto que lo resuelva se pronunciará con respecto a las medidas cautelares adoptadas, las anotaciones registrales que se hubieran practicado y la situación de fuera de ordenación en que pudieran quedar las construcciones, las edificaciones, las instalaciones o los usos.

Artículo 192. *Orden de restablecimiento de la realidad física alterada.*

1. Una vez transcurrido el plazo para efectuar alegaciones a la propuesta de restablecimiento sin que se formulen o cuando se desestimen, la administración competente dictará la orden de restablecimiento de la realidad física alterada.

2. La orden de restablecimiento dispondrá la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos.

3. La resolución del procedimiento recogerá el plazo para ejecutar la orden de restablecimiento y las consecuencias de su incumplimiento. El plazo mencionado incluirá el de ejecución de las tareas materiales indicado en la propuesta de restablecimiento y el plazo de que disponga la persona interesada para presentar ante el ayuntamiento el proyecto de restablecimiento, que no podrá exceder de dos meses.

4. Se notificará el acto administrativo que adopte la orden de restablecimiento a todas las personas interesadas y a las que denunciaron los hechos constitutivos de la infracción urbanística.

Artículo 193. *Restablecimiento voluntario de la realidad física alterada.*

1. Como excepción a la regla general establecida en el artículo 146.1.f) de esta ley, la demolición o el restablecimiento de construcciones, edificaciones o usos que sean objeto de una orden de restablecimiento ya dictada o de un procedimiento de restablecimiento ya iniciado no quedarán sujetos a la previa obtención de licencia urbanística, sino al siguiente procedimiento:

a) El proyecto de restablecimiento recibirá el visado previo del colegio profesional correspondiente si incluye obras de demolición de edificaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.d) del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

b) El proyecto de restablecimiento se presentará ante el ayuntamiento, junto con la documentación que el planeamiento urbanístico municipal pueda exigir a este tipo de proyectos. Una vez presentada la documentación completa, el ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para comprobar si el proyecto contiene toda la documentación e información que la normativa vigente exige a un proyecto de restablecimiento. En todo caso, el ayuntamiento no solicitará ningún informe o autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas a un estado preexistente.

Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento que figura en la orden de restablecimiento, o que figura en la resolución de inicio del procedimiento de restablecimiento si el proyecto se presentara durante la tramitación de este procedimiento pero antes de que se dicte la orden de restablecimiento. Si el órgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, que el proyecto no contiene

toda la documentación e información requeridas, el ayuntamiento ordenará la paralización inmediata de las obras y requerirá la presentación de un nuevo proyecto que haya subsanado los incumplimientos detectados.

c) Los municipios podrán establecer el cobro de una tasa por las tareas administrativas que genera la tramitación del proyecto de restablecimiento, en especial por la emisión de los informes necesarios para constatar si el proyecto contiene toda la documentación e información requeridas por la normativa aplicable.

d) En caso de que la orden de restablecimiento haya sido dictada o que el procedimiento de restablecimiento haya sido iniciado por una administración distinta de la municipal, una vez elaborado, y en su caso visado, el proyecto de restablecimiento y antes de presentarlo ante el ayuntamiento, la persona interesada solicitará de aquella administración la emisión de un informe, que se regirá por las siguientes reglas:

i. Se adjuntará a la solicitud de informe un ejemplar del proyecto.

ii. El informe tendrá por objeto constatar si los actos o usos que se pretendan restablecer con el proyecto abarcan la totalidad de los que son objeto del expediente de infracción urbanística.

iii. La administración emisora dispondrá del plazo de un mes para emitir y notificar el informe, transcurrido el cual sin haberlo recibido, la persona interesada ya podrá presentar el proyecto ante el ayuntamiento.

iv. La administración emisora notificará el informe a la persona solicitante y también al ayuntamiento para su conocimiento.

2. Cuando la infracción urbanística consista en la realización sin el título urbanístico habilitante preceptivo de:

i. La demolición de una construcción, edificación o instalación existente y el levantamiento de otra.

ii. La reforma integral de una construcción, edificación o instalación.

iii. La implantación de un nuevo uso diferente del preexistente.

Si la construcción, edificación, instalación o uso preexistente se encuentra en situación de fuera de ordenación, conforme a lo previsto en el artículo 129.2 de la presente ley, el restablecimiento de la realidad física alterada en ningún caso podrá comportar la recuperación de la construcción, edificación, instalación o uso preexistente. Todo ello sin perjuicio de que la normativa vigente sobre edificios fuera de ordenación, inadecuados o existentes pueda implicar otros supuestos en que no se pueda recuperar la situación preexistente.

Artículo 194. *Incumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada.*

1. El incumplimiento, una vez que sean firmes, de las órdenes de restablecimiento de la realidad física al estado anterior dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y con una cuantía, en cada ocasión, del 10 % del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.

2. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución del procedimiento de restablecimiento para que la persona interesada cumpla voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de esta; ejecución que procederá, en todo caso, una vez transcurrido el plazo derivado de la decimosegunda multa coercitiva.

3. Los reglamentos insulares de desarrollo de esta ley regularán el procedimiento de ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento.

4. Se establecerá un plazo máximo de 15 años para la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento por parte de la administración. Este plazo se iniciará el día que adquiera firmeza la resolución que ordene el restablecimiento, y se interrumpirá con cualquier acto administrativo formal tendente a la ejecución de la orden. Se consideran actos administrativos tendentes a la ejecución de la orden de restablecimiento, entre otros, la imposición de multas coercitivas o la resolución de inicio del procedimiento de ejecución

subsidiaria. Una vez producida la interrupción, volverá a empezar el plazo de 15 años mencionado.

Artículo 195. *Caducidad del procedimiento de restablecimiento.*

1. El plazo máximo para notificar la resolución expresa que se dicte en el procedimiento de restablecimiento será de un año, a contar desde la fecha de la iniciación.

2. Suspenderán el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento, además de los supuestos de suspensión potestativa y preceptiva establecidos en la normativa básica estatal reguladora del procedimiento administrativo común:

a) El plazo de dos meses para solicitar la licencia de legalización.

b) La presentación de la solicitud de licencia de legalización ante el ayuntamiento. El plazo de caducidad quedará suspendido desde la fecha de presentación y hasta que el ayuntamiento no resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo. Sin embargo, en caso de que el procedimiento de restablecimiento sea instruido por una administración distinta de la municipal, la suspensión se iniciará el día en que la persona interesada o el ayuntamiento le comuniquen que se ha presentado la solicitud, y se levantará el día en que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

i. La persona solicitante de la licencia o el ayuntamiento comunique formalmente a la administración instructora la resolución expresa de la solicitud de legalización.

ii. El ayuntamiento comunique expresamente a la administración instructora que se ha producido el silencio administrativo que corresponda, derivado de la falta de contestación de la solicitud dentro del plazo legalmente establecido.

iii. Transcurran 6 meses desde la fecha de inicio de la suspensión sin que se haya producido ninguna de las dos circunstancias anteriores y sin que el ayuntamiento haya comunicado a la administración instructora qué motivos de legalidad impiden resolver expresamente la solicitud y qué motivos de legalidad impiden la producción del silencio administrativo.

c) La presentación del proyecto de restablecimiento ante el ayuntamiento. El plazo de caducidad quedará suspendido desde la fecha de presentación hasta la fecha de finalización del plazo improrrogable para ejecutar el restablecimiento que figura en la resolución de inicio del procedimiento de restablecimiento.

d) La solicitud del informe previsto en el artículo 193.1.d) de la presente ley. El plazo de caducidad quedará suspendido desde la fecha de presentación de la solicitud de informe y durante el plazo de un mes establecido para su emisión y notificación. Si la notificación se produjera antes del transcurso de este plazo, el plazo de caducidad se reanudará en la fecha de la notificación.

Artículo 196. *Plazo máximo para iniciar el procedimiento de restablecimiento.*

1. El procedimiento de restablecimiento sólo se podrá iniciar válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, de realización o de desarrollo y dentro de los ocho años siguientes a su finalización completa, y siempre que antes del transcurso de este plazo se haya notificado o intentado legalmente la notificación de la resolución de inicio del procedimiento a las personas interesadas.

2. No prescribirá la acción para iniciar el procedimiento de restablecimiento cuando se trate:

a) De actos o usos ilegales o no admitidos, que en el momento de ejecutarlos se encuentren en terrenos que tengan la clasificación de suelo rústico protegido.

b) De actos o usos ilegales o no admitidos que afecten a bienes o a espacios catalogados en el planeamiento municipal o declarados de interés cultural o catalogados, parques, jardines, espacios libres, infraestructuras públicas u otras reservas para dotaciones.

3. El plazo se computa desde el día en que acaban los actos definitivamente. A este efecto, la obra se entiende acabada totalmente cuando así se acredita por cualquier medio de prueba admitido en derecho, cuya valoración se hará de acuerdo con los criterios que establece la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, y cuya carga recae en quién alega.

4. Los actos de uso o los cambios de uso de edificaciones sin la licencia correspondiente tendrán carácter permanente. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la fecha en que cese la actividad o el uso ilegal.

5. En los supuestos de actos que se hagan al amparo de aprobación, de licencia preceptiva o de orden de ejecución, el plazo empezará a computar desde el momento en que se anule el título administrativo que los ampara.

Sección 3.ª El procedimiento sancionador

Artículo 197. *Procedimiento para ejercer la potestad sancionadora.*

1. La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento establecido a tal efecto por la normativa básica estatal y por la normativa autonómica en materia de procedimiento sancionador.

2. El plazo máximo en que se notificará la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

3. La potestad disciplinaria se ejercerá observando el procedimiento establecido en la legislación reguladora de la función pública.

4. A efectos de la exigencia de la responsabilidad disciplinaria de las personas titulares, de los miembros de órganos administrativos y del funcionariado público, la determinación del tipo de infracción y de la cuantía de la sanción será la que para cada caso se prevé en esta ley.

Artículo 198. *Requerimiento de legalización y procedimiento sancionador.*

Apreciar la presunta comisión de una infracción urbanística definida en la presente ley dará lugar a la incoación, la instrucción y la resolución del procedimiento sancionador correspondiente, sean o no legalizables los actos o los usos objetos de este.

Artículo 199. *Suspensión del procedimiento sancionador.*

En caso de que el procedimiento sancionador se tramite de forma simultánea al procedimiento de restablecimiento, los supuestos de suspensión de la caducidad del procedimiento de restablecimiento establecidos en el artículo 195.2 de esta ley también serán supuestos de suspensión de la caducidad del procedimiento sancionador.

Artículo 200. *Concurrencia con ilícito penal.*

1. En los casos de indicios de ilícito penal en los hechos que motiven el inicio del procedimiento sancionador, la administración competente para imponer la sanción los pondrá en conocimiento del ministerio fiscal, y suspenderá la instrucción del procedimiento sancionador hasta que la autoridad competente se pronuncie. El plazo de caducidad del procedimiento sancionador quedará suspendido desde la fecha de entrada en el ministerio fiscal de la comunicación y hasta que la autoridad competente comunique formalmente a la administración su pronunciamiento.

2. También se suspenderá el procedimiento desde el momento en que el órgano administrativo tenga conocimiento de la sustanciación de actuaciones penales por este hecho. En este caso, el plazo de caducidad del procedimiento sancionador quedará suspendido desde la fecha en que la administración reciba documentación oficial acreditativa de que se están sustanciando actuaciones penales y hasta la fecha de comunicación a la administración del pronunciamiento firme que ponga fin a estas actuaciones.

3. El traslado y la suspensión los acordará el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador, a propuesta, motivada debidamente, de la persona que instruya el expediente.

4. La suspensión prevista en los apartados 1 y 2 de este artículo no afectará a las medidas cautelares adoptadas, no impedirá dictar medidas nuevas, ni tampoco comportará la suspensión del procedimiento de restablecimiento o de las medidas de restablecimiento de la realidad física alterada que haya que adoptar en relación con estos hechos.

5. En todo caso, los hechos declarados probados por resolución judicial firme serán vinculantes para los procedimientos sancionadores que se sustancien.

Artículo 201. *Repercusión de los gastos de inscripción en los registros públicos.*

Los gastos de la administración para las inscripciones obligatorias en registros públicos derivadas de la infracción urbanística se repercutirán a las personas infractoras. Esta repercusión se podrá incluir en la resolución que ponga fin al procedimiento sancionador o se podrá establecer en procedimiento separado. En caso de que sean diversas las personas infractoras, la repercusión se dividirá entre ellas a partes iguales.

Artículo 202. *Reducciones de las sanciones.*

Las multas previstas en la presente ley quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176 de esta ley:

a) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un 20 %.

b) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40 %, de manera que el pago anticipado será de un 60 % de la multa indicada.

Artículo 203. *Cobro de las multas.*

1. Las personas infractoras pagarán las multas dentro del plazo máximo de treinta días, a contar desde el día siguiente de la fecha en que la resolución sea ejecutiva por no poder interponerse contra ella ningún recurso ordinario en vía administrativa. Acabado este plazo sin que se haya producido el pago voluntario de la sanción, y una vez que sea firme en vía administrativa, la administración lo cobrará por la vía de apremio.

2. Para asegurar el cobro de las multas, el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador podrá aplicar en todos sus términos el régimen de medidas provisionales regulado en el artículo 56 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. La resolución que ponga fin al procedimiento sancionador podrá incluir también medidas cautelares para garantizar su eficacia hasta el momento en que sea ejecutiva, que podrán consistir en el mantenimiento de las medidas provisionales previamente adoptadas.

3. Para conseguir el cobro de las multas por infracciones urbanísticas, los órganos administrativos encargados de la tramitación del procedimiento sancionador y de la recaudación ostentarán las potestades que para la administración tributaria prevén los artículos 93 a 95 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en los mismos términos y con los mismos límites que los establecidos en estos preceptos.

Artículo 204. *Publicidad de las resoluciones sancionadoras.*

Las resoluciones sancionadoras firmes en vía administrativa por infracciones urbanísticas graves o muy graves se publicarán en la página web de la administración resolutoria, con mención de las sanciones impuestas, los sujetos responsables, las infracciones cometidas y las posibles medidas de restablecimiento de la realidad física alterada que se hayan adoptado a consecuencia de la infracción.

Artículo 205. *Prescripción de las infracciones y las sanciones.*

1. Prescripción de las infracciones:

a) Las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescribirán a los ocho años y las leves al año. Ello sin perjuicio de la posibilidad de adoptar en todo momento las medidas de restablecimiento de la realidad física alterada en los supuestos que se recogen en el artículo 196.2 de esta ley.

b) El plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas se computa desde el día en que acaban definitivamente los actos constitutivos de la infracción. A este efecto, la obra se entiende acabada totalmente cuando así se acredita por cualquier medio de prueba admitido en derecho, cuya valoración se hará de acuerdo con los criterios que establece la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y cuya carga recae en quién alega.

c) Las infracciones urbanísticas consistentes en actos de uso o los cambios de uso de edificaciones sin la licencia correspondiente tendrán carácter permanente. El cómputo del plazo de prescripción se iniciará a partir de la fecha en que cese la actividad o el uso ilegal.

d) En los supuestos de actos constitutivos de una infracción urbanística que se hagan al amparo de aprobación, de licencia preceptiva o de orden de ejecución, el plazo de prescripción empezará a computar desde el momento en que se anule el título administrativo que los ampare.

2. Prescripción de las sanciones:

a) Las sanciones prescribirán a los cuatro años, a contar desde el día siguiente del día en que la resolución por la que se impone la sanción adquiera firmeza.

b) El cómputo y la interrupción del plazo de prescripción del derecho de la administración para exigir, en vía de apremio, el pago de las sanciones consistentes en multa se regirán por lo que disponga la normativa tributaria.

Disposición adicional primera. *Informe del seguimiento de la actividad de ejecución urbanística.*

Los municipios con una población superior a 5.000 habitantes elevarán, con una periodicidad cuatrienal, al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere la legislación estatal, con respecto a la actividad desarrollada en el ámbito de su competencia.

A efectos de esta disposición, se entenderá por actividad de ejecución urbanística de competencia municipal la que sea promovida por parte del ayuntamiento mediante la gestión directa o indirecta, y, en todo caso, cuando se ejecuten planes, sea cual sea la persona promotora.

Aprobado el informe a que se refiere esta disposición, se le dará publicidad telemática mediante la inserción en la dirección o en el punto de acceso electrónico del municipio, y asimismo se le dará traslado al consejo insular correspondiente y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

Disposición adicional segunda. *Estandarización y normalización de los instrumentos urbanísticos.*

El Gobierno de las Illes Balears, en colaboración con los consejos insulares y los ayuntamientos:

a) Fijará los criterios de estandarización y normalización de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística, con el fin de facilitar su interoperabilidad, así como la eventual futura implementación de la tramitación de forma telemática.

b) Promoverá un sistema informativo integrado sobre urbanismo y suelo que incluirá, entre otros, los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística vigentes, y procurará su compatibilidad con otros sistemas de información y, en particular, con el sistema de información urbana previsto en la legislación estatal.

Disposición adicional tercera. *Los estudios de movilidad de grandes centros generadores de movilidad.*

1. Los estudios de movilidad de los grandes centros generadores serán los instrumentos de evaluación de la movilidad que tendrán por objeto definir las medidas y actuaciones necesarias para garantizar que las necesidades de movilidad generadas por determinados desarrollos urbanísticos se satisfarán de acuerdo con los principios de la legislación sectorial en materia de transportes. Corresponderá a la persona promotora de la actuación la redacción de este estudio.

2. A los efectos de esta disposición, se considerarán grandes centros generadores:

- a) Los establecimientos definidos como gran establecimiento comercial en la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears.
- b) Edificios para oficinas con un techo de más de 10.000 m².
- c) Instalaciones deportivas, lúdicas, culturales, con un aforo superior a 2.000 personas.
- d) Hospitales, clínicas, centros sanitarios y similares con una capacidad superior a 200 camas.
- e) Centros educativos con una capacidad superior a 1.000 alumnos.
- f) Edificios, centros de trabajo y complejos donde trabajen más de 500 personas.
- g) Otras instalaciones que puedan generar de forma recurrente un número de viajes al día superior a 5.000.

3. La previa aprobación de los estudios de movilidad de los grandes centros generadores será preceptiva y su contenido, vinculante, para el otorgamiento de las licencias municipales de:

- a) Proyectos de nueva planta de gran centro generador de movilidad.
- b) Proyectos de reforma de instalaciones existentes que como consecuencia de la reforma pasen a tener la consideración de gran centro generador de movilidad.
- c) Proyectos de ampliación de los grandes centros generadores de movilidad existentes.

Lo dispuesto en este apartado se entenderá cumplido cuando los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados definitivamente con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley, ya hayan incluido la implantación de estos centros, hayan incorporado el correspondiente estudio de movilidad y detallen las medidas correctoras que se deban adoptar, así como la correspondiente repercusión de costes que se puedan generar.

4. Su contenido constará de la siguiente documentación:

- a) Una memoria descriptiva y justificativa, donde se determinará la caracterización de la movilidad en el ámbito afectado antes de la ejecución del gran centro generador, así como la cuantificación de los efectos potenciales de este sobre la movilidad, las infraestructuras y el sistema de transporte.
- b) Planos de información y, en su caso, de propuesta de nueva ordenación viaria y de transporte.
- c) Presupuesto estimativo de las actuaciones que se realizarán.
- d) Otra documentación que se determine reglamentariamente.

5. El órgano competente en materia de movilidad del Gobierno de las Illes Balears y el consejo insular informarán sobre los estudios de movilidad de grandes centros generadores, y los aprobará la administración competente en el otorgamiento de la autorización del proyecto que se pretenda. Cuando esta autorización no corresponda al ayuntamiento, este también informará sobre el estudio.

El acto de aprobación del estudio de movilidad, a iniciativa del órgano competente o de acuerdo con los informes de otras administraciones, podrá prever la adopción de medidas compensatorias sobre las externalidades negativas que genere la implantación del gran centro generador.

Si se observaran discrepancias sustanciales entre los diferentes informes emitidos o con el estudio presentado, se abriría un periodo de consulta entre las administraciones afectadas con el fin de resolver las discrepancias manifestadas. Este periodo tendría una duración máxima de un mes y supondría la suspensión de los plazos legalmente establecidos para resolver el procedimiento de que se trate.

Disposición adicional cuarta. *Actualización de la cuantía de las multas.*

Se habilitará al Consejo de Gobierno para que actualice el importe de las multas previstas en la presente ley en la cantidad que corresponda, de acuerdo con la variación de los índices de precios al consumo o el parámetro que la sustituya.

Disposición adicional quinta. *Plazos para la urbanización cuando no vengan fijados en el planeamiento.*

Cuando los instrumentos de planeamiento no fijen plazos para ejecutar las obras de urbanización previstas, se entenderá que el proyecto correspondiente se aprobará en el plazo de seis meses y las obras se ejecutarán en un plazo máximo de dos años a contar desde la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición adicional sexta. *Régimen específico de la isla de Formentera.*

1. El actual instrumento de ordenación territorial y urbanística vigente en Formentera, Plan Territorial Insular-Normas Subsidiarias, pasa a denominarse, a todos los efectos, Plan Territorial Insular de Formentera.

2. El Plan Territorial Insular de Formentera constituye el instrumento integral para la definición de la ordenación territorial y urbanística de la isla, por lo cual contendrá, además de las determinaciones que resulten exigibles en aplicación de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial, las propias del plan general y de los planes de ordenación detallada, de acuerdo con lo que establece la presente ley.

El informe que emitirá la Comisión de Coordinación de Política Territorial, conforme a la citada Ley de ordenación territorial, atenderá especialmente a las consecuencias y derivaciones de cualquier orden, que implican los hechos diferenciales especiales que, en el marco de la comunidad autónoma, atesora Formentera, como por ejemplo la insularidad específica del territorio i el régimen jurídico-administrativo propio de la isla. Corresponde, en todo caso, al pleno del consejo insular la aprobación inicial y definitiva del presente instrumento.

3. La tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico en desarrollo de lo que prevé el Plan Territorial Insular de Formentera se ajustará a lo que señale esta ley.

Corresponde en todo caso al pleno del consejo insular la aprobación definitiva de los citados instrumentos, y se establecerán reglamentariamente los órganos competentes para la emisión del informe previo a la aprobación definitiva de la primera formulación, revisión o modificaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos de Formentera.

4. Todos los instrumentos, ya sean de ordenación territorial, ja sean urbanísticos, necesitan disponer de las tramitaciones ambientales correspondientes de conformidad con la legislación ambiental de aplicación.

5. Se habilita al Consejo Insular de Formentera, mediante la aprobación del reglamento general de desarrollo de esta ley que prevé la disposición final primera, para efectuar las adaptaciones oportunas y la articulación de funciones que esta ley atribuye a los ayuntamientos para concretar la asignación de competencias en las diferentes fases de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y para las demás materias y funciones que, por la singularidad del régimen de la isla de Formentera, así lo requieran.

6. En cualquier caso, las competencias del Consejo Insular de Formentera abarcan tanto las que le corresponden como ayuntamiento como las que le corresponden como consejo insular, y ambas se ejercerán der manera necesaria y sucesiva, en consonancia con lo que establece la disposición transitoria tercera de la Ley 6/2007, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y económico-administrativas, por la que se aprobaron las medidas urgentes de gobierno, administración y régimen jurídico del municipio y de la isla de Formentera.

7. Los asentamientos en medio rural contemplados en el Plan Territorial Insular de Formentera a la aprobación de esta ley, se regularán por lo establecido en ese instrumento. Los núcleos que en adelante se puedan delimitar, en su caso, deberán regirse por lo establecido en esta ley.

8. El régimen de las edificaciones existentes en suelo rústico determinado en el Plan Territorial Insular de Formentera prevalecerá sobre el resto de normativa de aplicación, de acuerdo con el modelo territorial propio de la isla.

Disposición adicional séptima. *Modificación del artículo 13 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears.*

1. Se modifica el título del artículo 13 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears, que queda redactado de la siguiente manera:

«**Artículo 13.** *Particularidad de la evaluación ambiental estratégica de las normas territoriales cautelares y de las normas provisionales de planeamiento.*»

2. Se añade un nuevo punto 4, redactado de la siguiente manera:

«4. Todo lo indicado en este artículo también será aplicable a las normas provisionales de planeamiento.»

Disposición adicional octava. *Actuaciones en parcelas o solares afectados por la ejecución de obra pública.*

1. En los supuestos en que, como consecuencia de la ejecución de una obra pública que comporte la expropiación de terrenos, se tenga que demoler total o parcialmente una edificación o instalación implantada legalmente en suelo clasificado como rústico, previa tramitación del procedimiento correspondiente, se podrá autorizar la reconstrucción dentro de la parte restante de la misma parcela a pesar de que no cumpla el parámetro de superficie mínima que establezca la legislación y el planeamiento urbanístico municipal, siempre que se cumplan todos los siguientes requerimientos:

a) Que la reconstrucción de los elementos se sitúe fuera del dominio público y de las zonas de servidumbre o asimiladas que regule la legislación sectorial de acuerdo con la que se haya ejecutado la obra pública.

b) Que no se emplace en una calificación de suelo rústico protegido, excepto en el caso de que se trate de un área de protección territorial de carreteras o de vías ferroviarias cuya ejecución haya implicado la demolición total o parcial de la edificación o la instalación; ni tampoco se emplace en terrenos objeto de protección por la legislación de patrimonio histórico o por el catálogo de elementos y espacios protegidos del planeamiento.

c) Que se puedan aplicar las determinaciones sobre retranqueos de límites de la edificación o instalación que establezca el planeamiento urbanístico; que se mantenga para el nuevo edificio o instalación o la parte objeto de reconstrucción el mismo uso de que disponía y que el volumen, la superficie y la ocupación no superen en ningún caso los parámetros previos del elemento demolido o la parte objeto de demolición.

2. Asimismo, en las parcelas de suelo rústico o de suelo urbano que, como consecuencia de la ejecución de una obra pública que comporte la expropiación de terrenos, queden en situación de incumplimiento del requisito de superficie o de fachada mínima que determine el planeamiento urbanístico aplicable, y previa tramitación del procedimiento que corresponda, se podrán autorizar los usos, las edificaciones o las instalaciones que admita el planeamiento y la legislación, a pesar de que la parcela o el solar no se adecúen a los requisitos de superficie o fachada mencionados, siempre que se cumplan los requisitos que prevén los puntos 1.a) y 1.b) anteriores, si procede al tratarse de una parcela de suelo rústico, así como todo el resto de requisitos que determine la legislación y el planeamiento vigente. En todo caso, estas autorizaciones quedarán supeditadas a la solicitud expresa de la persona propietaria en un plazo máximo de un año a contar desde la fecha del acta de ocupación del suelo correspondiente a la superficie de la parcela o el solar que haya sido objeto de expropiación.

Disposición adicional novena. *Ordenación urbanística del campus de la Universidad de las Illes Balears y del Parque Balear de Innovación Tecnológica.*

1. La ordenación urbanística del campus de la Universidad de las Illes Balears se llevará a cabo por el Plan General de Ordenación del municipio de Palma, que podrá prever la ordenación detallada mediante un plan especial que se tramitará y aprobará de acuerdo con lo que disponga la legislación urbanística, sin perjuicio de que se pueda formular por la Universidad.

2. **(Derogado)**

Disposición adicional décima. *Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears.*

Todas las referencias efectuadas por la normativa sectorial de la comunidad autónoma de las Illes Balears al Jurado Provincial de Expropiación se entenderán realizadas a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears.

Disposición adicional decimoprimer. *Valoraciones urbanísticas.*

1. A los efectos exclusivos de determinar el uso y la edificabilidad de referencia del suelo urbanizado que no tenga asignada edificabilidad o uso lucrativo por la ordenación urbanística, se considerará como ámbito espacial homogéneo:

a) En aquellos casos en que este suelo esté delimitado, porque provenga de un planeamiento parcial o esté insertado en una unidad de actuación, el ámbito espacial coincidirá con el de estas delimitaciones.

b) En los casos restantes, el ámbito espacial será el de las zonas urbanísticas de usos lucrativos limítrofes con este suelo y si todas ellas fueran de uso no lucrativo, el ámbito abarcaría las zonas urbanísticas de usos lucrativos limítrofes con estas.

2. A los únicos efectos de la remisión que hace el artículo 5.3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de suelo, respecto de la definición que del concepto de ruina física haga la legislación urbanística autonómica, se establecerá que un edificio o una parte de este se encuentra en situación de ruina física cuando, independientemente de que no haya expediente administrativo correspondiente de declaración de ruina, resulte manifiestamente inhabitable por estar derruido o semiderruido.

Disposición adicional decimosegunda. *Modificación de la disposición transitoria segunda de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.*

Se modifica el punto 2 de la disposición transitoria segunda de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, que queda redactado de la siguiente manera:

«2. Las viviendas existentes en suelo rústico, implantadas legalmente de acuerdo con el planeamiento urbanístico aplicable en el momento de la autorización, pero que no se ajusten a las determinaciones sobre el parámetro de parcela mínima de acuerdo con la legislación y el planeamiento de ordenación territorial y urbanístico en vigor, no podrán ser objeto de actuaciones que comporten su ampliación.»

Disposición adicional decimotercera. *Adición de una nueva disposición transitoria a la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears.*

Se adiciona una nueva disposición transitoria a la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears, con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria cuarta.

1. En tanto no se desarrolle reglamentariamente el procedimiento de concesión de las autorizaciones reguladas en el artículo 13, la solicitud iniciadora del procedimiento irá acompañada, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 14, de la siguiente documentación:

a) Proyecto técnico de actividad, junto con una memoria descriptiva referida a las características del establecimiento, su ubicación y la distribución de la superficie útil comercial, que irá acompañado de planos generales y de la documentación exigible para la autorización de la actividad de acuerdo con la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

b) Informe del ayuntamiento competente en el que se acredite que el establecimiento proyectado se ubicará en una parcela con clasificación de suelo

urbano de acuerdo con el planeamiento urbanístico municipal, como también la condición de solar.

- c) Documento acreditativo del abono del importe de la tasa correspondiente.
- d) Cualquier otra que se establezca legal y reglamentariamente.

2. La instrucción del procedimiento incluirá, al menos, los siguientes trámites:

a) Informe favorable del ayuntamiento competente sobre la instalación y las obras del establecimiento. Este informe tendrá el contenido y la consideración de título habilitante de la instalación y de las obras a los efectos de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, ya citada.

b) Informe favorable del ayuntamiento competente sobre la incidencia del proyecto en las infraestructuras y los servicios públicos de ámbito municipal.

c) Informe favorable del consejo insular competente sobre la incidencia del proyecto en las infraestructuras y los servicios públicos de carácter supramunicipal.

El procedimiento quedará suspendido hasta la recepción del informe al que se refiere la letra a) anterior.

Los informes a que se refieren las letras b) y c) anteriores podrán condicionar su carácter favorable a la adopción de medidas compensadoras de las externalidades negativas que genere la implantación o la ampliación de un gran establecimiento comercial.

3. Pondrá fin al procedimiento la resolución motivada que dicte el consejero competente en materia de comercio. Notificada la resolución, el ayuntamiento competente entregará a la persona interesada el cartel informativo previsto en las obras en la normativa urbanística.

4. En caso de que se hayan superado los plazos máximos para iniciar y finalizar las obras de construcción del establecimiento, la caducidad del título habilitante se determinará por el ayuntamiento competente siguiendo los trámites previstos en la normativa urbanística de aplicación. La caducidad declarada por el ayuntamiento determinará, mediante resolución motivada del consejero competente en materia de comercio, la caducidad de la licencia comercial.

5. Una vez realizada la obra en la instalación, para la apertura del establecimiento se procederá de acuerdo con la citada Ley 7/2013, de 26 de noviembre.

6. En los términos que se determinen reglamentariamente se podrán autorizar ampliaciones de la superficie útil de exposición y venta de los grandes establecimientos comerciales, siempre que no supongan, en ningún caso, aumento de la superficie edificada.»

Disposición adicional decimocuarta. *Modificación de la letra b) del punto 1 del artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Illes Balears.*

Se modifica la letra b) del punto 1 del artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Illes Balears, que queda redactada de la siguiente manera:

«b) Agroturismos: son los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento turístico ubicados en edificaciones construidas antes del 1 de enero de 1960, situadas en suelo rústico y en una finca o fincas que tengan una superficie mínima de 21.000 m² y que constituyan una explotación agraria, ganadera o forestal preferente.»

Disposición adicional decimoquinta. *Modificación de la Definición de las actividades reguladas en la matriz de ordenación de suelo rústico, referente a los Equipamientos, que figuran en el anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias.*

Se modifica el apartado D) 2 de la Definición de las actividades reguladas en la matriz de ordenación de suelo rústico, referente a los Equipamientos, que figuran en el anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias, que queda redactada de la siguiente manera:

«2. Resto de equipamientos:

Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socio-asistenciales, y al turismo de cierta dimensión que, por sus características, necesariamente se tienen que situar en suelo rústico.

Se incluyen, a manera de ejemplo, los campings, refugios de animales domésticos y/o de compañía, parques zoológicos o circuitos deportivos.

Los refugios de animales domésticos y/o de compañía en riesgo, maltrato o en situación de abandono son un equipamiento de uso admitido de hasta 70 unidades, de las cuales un máximo de 20 pueden ser canes. En cualquier caso, no se considerarán refugios de animales domésticos y/o de compañía cuando los animales sean destinados a actividades deportivas, lucrativas, recreativas o de ocio.»

Disposición adicional decimosexta. *Medidas de desclasificación de suelo de desarrollo urbano no transformado.*

A la entrada en vigor de esta ley, en el ámbito territorial de la isla de Mallorca, quedarán automáticamente clasificados como suelo rústico con calificación de suelo rústico común, los terrenos de cualquier uso que, en instrumentos de planeamiento no adaptados a las Directrices de ordenación territorial estén en alguna de las siguientes situaciones:

1. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado por un plan general de ordenación urbana con vigencia superior a ocho años.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable programado o como suelo apto para la urbanización que, incumpliendo los plazos establecidos en el planeamiento general respectivo, no estén tramitando el correspondiente planeamiento parcial. En caso de que el planeamiento general no hubiera previsto plazos, se entenderá que se incumplen dichos plazos cuando hayan transcurrido ocho años desde la vigencia del planeamiento general que previó el polígono o sector respectivo.

3. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para la urbanización que, a pesar de disponer de planeamiento parcial definitivamente aprobado, no estén tramitando el proyecto de urbanización correspondiente, en los plazos que prevé el planeamiento general o el planeamiento parcial. En caso de que estos planeamientos no hubieran previsto plazos, se entenderá que se incumplen dichos plazos cuando hayan transcurrido cuatro años desde la vigencia del planeamiento parcial.

A los efectos de esta disposición se entenderá que un plan parcial o proyecto de urbanización está en tramitación cuando, habiendo superado el trámite de la aprobación inicial, no ha sido resuelto definitivamente.

La modificación o la revisión del planeamiento general correspondiente asignará el régimen urbanístico a los terrenos afectados por esta disposición de acuerdo con el modelo territorial que proponga, sin que eso impida la atribución de la clasificación de suelo urbanizable dentro de los límites de crecimiento y condiciones que determinen los instrumentos de ordenación territorial.

Disposición adicional decimoséptima. *Norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas.*

1. Las solicitudes de cambio de uso a residencial de locales comerciales, oficinas, aparcamientos que excedan de las reservas obligatorias o locales sin uso determinado o cualquier definición análoga así reconocida en el planeamiento municipal, que se presenten en un plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del Decreto ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, y se ejecuten de conformidad con los plazos y las prórrogas que establece esta ley, en los inmuebles situados en edificaciones existentes en el suelo urbano en los que esté permitido por el planeamiento urbanístico el uso residencial plurifamiliar, independientemente de la localización o de la distribución del uso plurifamiliar en el edificio, quedan exoneradas del cumplimiento del parámetro de intensidad residencial que determina el planeamiento y de la reserva obligatoria de aparcamiento, hasta una densidad máxima de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela permitida por el planeamiento, redondeada al número entero por defecto. Este parámetro prevalece sobre cualquier otro establecido en el planeamiento que determine el número máximo de viviendas por parcela.

En caso de edificaciones inadecuadas, si la superficie construida fuera superior a la máxima permitida por el planeamiento vigente, la densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificada sobre rasante en la parcela, redondeada al número entero por defecto.

Asimismo, en edificaciones en régimen de propiedad horizontal que estén en situación de fuera de ordenación, en virtud del artículo 129.2.c) de esta ley, si la superficie construida fuera superior a la máxima permitida por el planeamiento, la densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie legalmente edificada sobre rasante en la parcela, redondeada al número entero por defecto.

2. El cambio de uso de locales situados en edificios declarados BIC, bien cultural o incluidos en los catálogos municipales de elementos y espacios protegidos, requiere la previa autorización de la administración competente de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio.

3. Las nuevas viviendas cumplirán con las condiciones de habitabilidad y normativa en materia de edificación, a excepción de la altura libre, que podrá ser de 2,40 m, y podrán tener el acceso directamente desde la vía pública.

Las ventilaciones y las extracciones que saldrán por la cubierta podrán conducirse por fachadas de patios interiores y situarse más allá de la profundidad edificable o superando la ocupación máxima permitida. Asimismo, la extracción de humos de las cocinas podrá sustituirse por sistema de filtración internos homologados.

Las partes de los locales existentes que se sitúen en zonas con un uso residencial prohibido por el planeamiento urbanístico podrán destinarse a anexos vinculados a la nueva vivienda, sin superar las superficies máximas computables estipuladas y sin perjuicio de que la superficie útil real sea mayor.

4. Las nuevas viviendas creadas como consecuencia de esta disposición tendrán la condición de vivienda de precio limitado (VPL).

5. Sin perjuicio de la eficacia inmediata de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, podrán acordar, mediante un acuerdo del pleno, la publicación en el "Butlletí Oficial de les Illes Balears" en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda, no aplicar esta disposición, o bien exceptuar los locales de planta baja o superiores situados en determinados viales, sectores, calificaciones urbanísticas o ámbitos en que, por las características existentes, bien de ejes cívicos o comerciales, bien porque se considere necesario garantizar la implantación de diversidad de usos, se estima conveniente la mezcla de actividades con prevalencia del uso de locales en las plantas bajas o superiores.

En el caso de que en el citado plazo no se adopte ningún acuerdo, las medidas contenidas en esta disposición serán de aplicación plena, a no ser que ya se hubiera adoptado el citado acuerdo al amparo del Decreto-ley 6/2023, de 2 de octubre, ya citado.

6. Las actuaciones sujetas a esta disposición podrán acogerse al régimen excepcional de declaración responsable para el inicio de las obras, excepto para los locales situados en

edificios declarados BIC, bien cultural o incluidos en los catálogos municipales de elementos y espacios protegidos.

La declaración responsable se presentará con una antelación mínima, con respecto a la fecha en que se pretenda iniciar la realización del acto, de quince días hábiles, constará de un campo con la condición de la nueva o las nuevas viviendas de precio limitado creadas y se adjuntará el proyecto técnico visado redactado por personal técnico competente, en el que constará una memoria urbanística justificativa del cumplimiento de la densidad máxima establecida, con indicación de la nueva o las nuevas viviendas de precio limitado creadas, sin perjuicio de los acuerdos previos necesarios que exige la legislación en materia de propiedad horizontal para determinadas actuaciones. Finalizadas las obras, se continuará el procedimiento aplicable al final de obras y a la primera ocupación que establece esta ley.

Con posterioridad a la obtención de la licencia de primera ocupación, en la que constará la condición de vivienda de precio limitado, se realizará la primera inscripción en el Registro autonómico de viviendas a precio limitado, como requisito previo a las posteriores transmisiones, arrendamientos u otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho.

7. La ejecución de las obras de acuerdo con las licencia otorgadas al amparo de esta disposición no implica, en ningún caso, la alteración de la situación urbanística de la construcción o edificación a un régimen de inadecuación en virtud del artículo 129 de esta ley, sin perjuicio de su situación previa a la actuación.

8. La reconversión de locales existentes en viviendas prevista en esta norma temporal no será de aplicación en los casos en que los locales se ubiquen por debajo de la cota de inundación, dentro de la delimitación de las zonas de flujo preferente o del resto de zonas inundables que resulte de los estudios hidrológicos o hidráulicos aprobados o validados por la Administración hidráulica, de acuerdo con el procedimiento establecido por el artículo 17 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.

Disposición adicional decimoctava. *Norma temporal para modificar la densidad de viviendas y para facilitar la división de viviendas unifamiliares entre medianeras.*

1. Para las solicitudes de autorizaciones de intervención en edificios existentes, ampliación o nueva planta de viviendas que se presenten en un plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del Decreto-ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, y se ejecuten de conformidad con los plazos y las prórrogas que establece esta ley, situados en el suelo urbano en parcelas con un uso residencial plurifamiliar permitido, incluida cualquier tipología sometida al régimen de propiedad horizontal, la densidad máxima es de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela permitida por el planeamiento, redondeada al número entero por defecto. Este parámetro prevalece sobre cualquier otro establecido en el planeamiento que determine el número máximo de viviendas por parcela.

En caso de edificaciones inadecuadas, si la superficie construida fuera superior a la máxima permitida por el planeamiento vigente, la densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificada sobre rasante en la parcela, redondeada al número entero por defecto.

Asimismo, en edificaciones en régimen de propiedad horizontal que se encuentren en situación de fuera de ordenación en virtud del artículo 129.2.c), si la superficie construida fuera superior a la máxima permitida por el planeamiento, la densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie legalmente edificada sobre rasante en la parcela, redondeada al número entero por defecto.

2. Para las solicitudes de autorizaciones de división de viviendas unifamiliares existentes que se presenten en un plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del citado decreto ley y se ejecuten de conformidad con los plazos y las prórrogas que establece esta ley, en parcelas que tienen calificaciones de tipología entre medianeras y una altura máxima de tres plantas sobre rasante, incluida la planta baja, situadas en suelo urbano con un uso residencial unifamiliar permitido y plurifamiliar prohibido, la densidad máxima es de una vivienda por cada 90 m² de superficie edificable residencial de la parcela.

Este parámetro prevalece sobre cualquier otro establecido en el planeamiento que determine el número máximo de viviendas por parcela.

3. Las solicitudes de viviendas de los puntos anteriores situados en edificios declarados BIC, bien cultural o incluidos en los catálogos municipales de elementos y espacios protegidos requieren la autorización previa de la administración competente, de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio.

4. Sin perjuicio de la eficacia inmediata de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, pueden acordar, mediante un acuerdo del pleno, que se tiene que publicar en el “Butlletí Oficial de les Illes Balears” en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda, no aplicar esta disposición, o bien exceptuar las parcelas situadas en determinados viales, sectores, calificaciones urbanísticas o ámbitos en que, por sus características o por otra motivación que se considere adecuada, se estima conveniente no aumentar las viviendas existentes.

En caso de que en el plazo mencionado no se adopte ningún acuerdo, las medidas contenidas en esta disposición serán de aplicación plena, salvo que ya se hubiera adoptado el acuerdo mencionado al amparo del citado Decreto-ley 6/2023, de 2 de octubre.

5. Las nuevas viviendas en edificios existentes creados como consecuencia de esta disposición quedan exonerados del cumplimiento de la reserva obligatoria de aparcamiento y tienen la condición de vivienda de precio limitado.

Las nuevas viviendas en edificios de nueva planta creados como consecuencia de esta disposición que resulten por exceso respecto de los permitidos por el planeamiento urbanístico quedan exoneradas del cumplimiento de la reserva obligatoria de aparcamiento y tienen la condición de vivienda de precio limitado.

Las actuaciones del apartado 2 de esta disposición quedan exoneradas, si se procede, de la obligatoriedad de instalar ascensor.

6. En las nuevas viviendas de precio limitado creados en edificios existentes, las ventilaciones y las extracciones que saldrán por la cubierta se pueden conducir por fachadas de patios interiores y situar más allá de la profundidad edificable o superando la ocupación máxima permitida.

Asimismo, la extracción de humos de las cocinas se puede sustituir por sistemas de filtración internos homologados.

7. Se adjuntará a la solicitud de licencia municipal el proyecto técnico visado correspondiente redactado por personal técnico competente, en el cual constará una memoria urbanística justificativa del cumplimiento de la densidad máxima establecida, con indicación de las nuevas viviendas de precio limitado creadas, sin perjuicio de los acuerdos previos necesarios que exige la legislación en materia de propiedad horizontal para determinadas actuaciones.

Con posterioridad a la obtención de la licencia de primera ocupación, en la cual constará la condición de la nueva o las nuevas viviendas de precio limitado creadas, se hará la primera inscripción en el Registro autonómico de viviendas de precio limitado, como requisito previo a las posteriores transmisiones, arrendamientos u otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho.

8. Se pueden acoger al régimen excepcional de declaración responsable para el inicio de las obras las actuaciones que no supongan obras de ampliación o de nueva planta, con las mismas condiciones mencionadas para la norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas.

Las actuaciones que se lleven a cabo en edificios declarados BIC, bien cultural o incluidos en los catálogos municipales de elementos y espacios protegidos se cursarán mediante licencia urbanística municipal.

9. Los edificios en los cuales se hayan ejecutado obras de acuerdo con las licencias otorgadas al amparo de esta disposición quedan legalmente incorporados al planeamiento como edificios adecuados si esta era su situación antes de la ejecución de las obras.

Disposición adicional decimonovena. *Régimen especial para la obtención de la cédula de habitabilidad de carencia o renovación de viviendas situadas en suelo urbano.*

1. Las viviendas implantadas legalmente en suelo urbano, en situación de fuera de ordenación porque se han ejecutado obras de ampliación o de reforma que afectan a su distribución en un 60 % de la superficie útil, ya sea modificándola o reconstruyéndola, sin disponer de licencia o con licencia que haya sido anulada, y respecto de las cuales a la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, ya no era procedente adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, podrán obtener la cédula de habitabilidad o de renovación de habitabilidad de carencia o de renovación, según sea el caso, siempre que la vivienda cumpla las condiciones de mediciones, higiene e instalaciones establecidas en la normativa en materia de habitabilidad, y su situación de fuera de ordenación no podrá ser motivo de denegación.

2. Cuando las obras de ampliación o de reforma referidas en el punto anterior hayan supuesto un incremento en el número de plazas de la vivienda, estas no serán objeto de cómputo, por lo cual no figurarán en la cédula que se otorgue, pero se tendrá en cuenta el incremento de ocupantes a los efectos de la aplicación de las determinaciones de la normativa vigente en materia de habitabilidad.

Disposición adicional vigésima. *Norma temporal de cambio de uso y de aprovechamiento en los terrenos calificados como equipamientos públicos y privados.*

1. Para las solicitudes de licencia que se presenten en un plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, y se ejecuten en un máximo de tres años desde el inicio de las obras en parcelas situadas en suelo urbano con una calificación de equipamiento de titularidad pública, sin edificar o con edificaciones no destinadas todavía al uso de equipamiento, o bien que, si ya se dispone de un equipamiento en funcionamiento, exista una edificabilidad remanente, se permitirá, además del uso de equipamiento, el uso residencial destinado a vivienda protegida en régimen de alquiler o en cesión de uso. La administración pública titular de los terrenos podrá reservar una parte de la edificación para destinarla al uso de equipamiento en función de sus necesidades.

La edificabilidad de estas parcelas será la media del ámbito espacial homogéneo de los usos residenciales, definido según los puntos 1.a) y 1.b) de la disposición adicional undécima de esta ley, o la actual que le asigne el planeamiento, si esta es superior. La altura máxima no podrá superar la altura máxima permitida de la calificación urbanística mayoritaria allá donde se ubique o la que le asigne el planeamiento si esta es superior. La densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela, redondeada al número entero por defecto.

2. Para las solicitudes de licencia que se presenten en un plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, y se ejecuten en un máximo de tres años desde el inicio de las obras en parcelas situadas en suelo urbano con una calificación de equipamiento privado, sin edificar o con edificaciones no destinadas todavía al uso de equipamiento, o bien que, si ya dispone de un equipamiento en funcionamiento, exista una edificabilidad remanente, se permitirá, además del equipamiento, que podrá ubicarse en otro edificio de la misma parcela, el uso residencial destinado a vivienda de precio limitado.

La edificabilidad de estas parcelas será la media del ámbito espacial homogéneo de los usos residenciales, definido según los puntos 1.a) y 1.b) de la disposición adicional undécima de esta ley o el actual que le asigne el planeamiento, si esta es superior. La altura máxima no podrá superar la altura máxima permitida de la calificación urbanística mayoritaria allá donde se ubique o la que le asigne el planeamiento si esta es superior. La densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela, redondeada al número entero por defecto. La edificabilidad que se asignará al equipamiento será, como mínimo, de un 10 % de la nueva edificabilidad que se asigne a la parcela.

Con posterioridad a la obtención de la licencia de primera ocupación, en la que constará la condición de las nuevas viviendas de precio limitado creadas, se realizará la primera inscripción en el Registro autonómico de viviendas de precio limitado, como requisito previo

a sus posteriores transmisiones, arrendamientos u otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho.

3. Sin perjuicio de la eficacia inmediata de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, podrán acordar, mediante acuerdo del pleno, que se publique en el Boletín Oficial de las Illes Balears en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda, la no aplicación de esta disposición, o bien exceptuar su aplicación en aquellos equipamientos que por razones paisajísticas, de procedencia, de movilidad o cualquier otra naturaleza justifiquen la no implantación de vivienda protegida o de precio limitado en aquel ámbito. En el caso de que en el citado plazo no se adopte ningún acuerdo, las medidas contenidas en esta disposición serán de plena aplicación, a no ser que ya se hubiera adoptado este acuerdo al amparo del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre.

En el caso del Parque Balear de Innovación Tecnológica (ParcBit), la competencia para adoptar dicho acuerdo es del Consejo de Gobierno de las Illes Balears.

4. Las cubiertas de los aparcamientos exteriores de las actuaciones ejecutadas al amparo de esta disposición que se realicen con instalaciones fotovoltaicas no computarán a los efectos de los parámetros urbanísticos de edificabilidad y ocupación.

5. Las actuaciones de los puntos 1 y 2 anteriores no podrán desarrollarse cuando el equipamiento se ubique en sectores o ámbitos con usos industriales predominantes.

6. Los edificios en los que se hayan ejecutado obras de acuerdo con las licencias otorgadas al amparo de esta disposición quedarán legalmente incorporados al planeamiento como edificios adecuados, y su calificación urbanística se corresponderá con su volumetría específica.

7. Las actuaciones que se ubiquen en parcelas que cumplan las condiciones de los puntos anteriores y estén confrontadas con una parcela con un equipamiento público en funcionamiento de uso docente, sanitario o sociosanitario requerirán de un informe preceptivo previo a la solicitud de la licencia, que emitirá la consejería competente en la materia que corresponda, a los efectos de poder limitar o dejar sin efecto la viabilidad del cambio de uso si existe una necesidad de ampliación del equipamiento existente.

8. La parcela edificable destinada a equipamiento público o privado que se acoja a esta norma podrá ser objeto de una reordenación volumétrica y señalamiento de nuevas alineaciones que la asimile con las manzanas de uso residencial plurifamiliar del ámbito, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, con el objeto de garantizar la mejor implantación de las nuevas viviendas protegidas o de precio limitado si de la aplicación de los parámetros edificatorios vigentes en el solar se desprende la imposibilidad de implantar correctamente las nuevas viviendas protegidas o de precio limitado.

A tal efecto, y de acuerdo con la edificabilidad, altura máxima y densidades fijadas en el segundo párrafo de los puntos 1 y 2 de este artículo, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, podrán aplicar en la parcela edificable objeto de reordenación volumétrica y señalamiento de nuevas alineaciones los mismos parámetros edificatorios regulados por las ordenanzas que en las parcelas edificables colindantes o pertenecientes al mismo ámbito espacial homogéneo. El proyecto básico presentado incluirá el estudio de reordenación volumétrica y su justificación urbanística. También podrá presentarse en el ayuntamiento un estudio previo de reordenación con el nivel de detalle suficiente para que los servicios técnicos puedan emitir el informe previo.

En ningún caso esta reordenación podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes o incluidas en el mismo ámbito espacial.

9. La aplicación de la medida establecida en el punto 1 requiere que el Ayuntamiento identifique de forma motivada conforme a la norma básica estatal el suelo susceptible de acoger vivienda protegida.

El Pleno, previa información pública por un plazo de siete días, sin más trámites ni informes, acordará sobre la medida.

Este acuerdo se publicará en el "Boletín Oficial de las Illes Balears" y se incorporará al planeamiento afectado en la primera modificación que se tramite.

Disposición adicional vigesimoprimera. *Actuaciones para permitir el crecimiento en altura.*

1. En los terrenos clasificados como suelo urbano donde el uso residencial plurifamiliar esté permitido podrán autorizarse las actuaciones encaminadas a armonizar las alturas de las edificaciones de un frente de manzana o tramo de calle delimitado por dos viales o espacios públicos. La altura máxima autorizable podrá superar en un 50 % la altura media de las edificaciones de este frente de manzana o tramo de calle, calculada de forma ponderada a la longitud de fachada de la parcela y según un número entero por defecto a partir de las permitidas por el planeamiento urbanístico o de las existentes en el caso de edificaciones inadecuadas al planeamiento por su altura.

Estas alturas se calcularán de acuerdo con la situación a la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda. En ningún caso computarán edificaciones en situación de fuera de ordenación según el artículo 129.2.b) ni las ampliaciones de edificaciones en situación de fuera de ordenación del artículo 129.2.c), ambos de esta ley.

La altura máxima reguladora resultante del crecimiento en altura no podrá superar la del edificio más alto de la manzana donde se ubica ni tampoco 1,4 veces la anchura del vial o espacio público al que da frente.

El número de viviendas autorizables en cada actuación será el entero por defecto que resulta de dividir por 60 la superficie construida de esta, que incluye tanto la superficie edificada legalmente como la edificable con el incremento de altura, parámetro que prevalecerá sobre cualquier otro del planeamiento que determine el número máximo de viviendas por parcela.

Las licencias urbanísticas para este tipo de actuaciones se solicitarán en el plazo de cuatro años a partir de la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, y ejecutarse de conformidad con los plazos y las prórrogas que establece esta ley.

Sin perjuicio de la eficacia inmediata de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, podrán acordar, mediante acuerdo del pleno, que se publique en el Boletín Oficial de les Illes Balears en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda, la no aplicación o la limitación de esta disposición por razones paisajísticas, de proporción de la sección vial urbana, de preservación del entorno o de cualquier otra circunstancia que se acuerde en uso de su competencia municipal. Esta limitación también podrá ser parcial en determinados ámbitos, calificaciones urbanísticas, manzanas, tramos de calles u otros conceptos análogos.

En caso de que en el citado plazo no se adopte acuerdo alguno, las medidas contenidas en esta disposición serán de plena aplicación, salvo que ya se hubiera adoptado el citado acuerdo al amparo del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre.

2. En el caso de edificios, entornos o ámbitos declarados BIC, bien cultural o incluidos en los catálogos municipales de elementos y espacios protegidos, esta actuación únicamente podrá realizarse previa autorización de la administración competente conforme a la legislación en materia de patrimonio.

3. El exceso de edificabilidad que resulte como consecuencia de la aplicación de esta disposición, respecto de la permitida por el planeamiento urbanístico, será destinada íntegramente a viviendas de precio limitado.

Las nuevas viviendas que resulten quedarán exoneradas del cumplimiento de la reserva obligatoria de aparcamiento y podrán situarse en cualquier planta del edificio que permita el uso residencial.

4. Con posterioridad a la obtención de la licencia de primera ocupación, donde conste la condición de las nuevas viviendas de precio limitado creadas, se realizará la primera inscripción en el Registro autonómico de viviendas de precio limitado, como requisito previo a sus posteriores transmisiones, arrendamientos u otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho.

5. Los edificios en los que se hayan ejecutado obras de acuerdo con las licencias otorgadas al amparo de esta disposición quedarán legalmente incorporados al planeamiento

como edificios adecuados y su calificación urbanística se corresponderá con su volumetría específica.

6. A los efectos de esta disposición, se entiende por altura media el número entero por defecto que resulta de la siguiente fórmula:

$$HM = \frac{\sum(Pi \times Li)}{Lt}$$

Donde:

Pi: número de plantas, computadas desde la planta baja, permitidas por el planeamiento o existentes en el caso de edificaciones inadecuadas al planeamiento por su altura, de cada una de las parcelas del frente de manzana o tramo de calle limitado entre dos viales o espacios públicos.

Li: longitud de fachada de cada una de las parcelas del frente de manzana o tramo de calle limitado entre dos viales o espacios públicos.

Lt: suma total de la longitud de fachada de las parcelas del frente de manzana o tramo de calle limitado entre dos viales o espacios públicos.

7. Cuando las parcelas del frente de manzana o tramo de calle, en lugar de tener una tipología de edificación definida por alineación en vial, número máximo de plantas y profundidad edificable, tengan una ordenación o tipología de edificación según regulación de parcela en la que el número autorizable de plantas del edificio que se va a construir depende del cumplimiento del resto de parámetros de edificación, a efectos del cálculo de la altura media del tramo de calle, se entenderá por Pi en parcelas sin edificar el número máximo de plantas, computadas desde la planta baja, permitidas por el planeamiento con independencia del resto de parámetros de edificación, y parcelas con edificios adecuados e inadecuados al planeamiento las existentes.

Se entenderá por Li, en vez de la longitud de fachada de parcela, la longitud máxima de fachada del edificio permitida por el planeamiento en parcelas sin edificar con independencia del resto de parámetros de edificación, y el existente en parcelas con edificios adecuados e inadecuados al planeamiento.

Lt corresponderá a la suma total de las longitudes de fachada de los edificios existentes y las máximas permitidas por el planeamiento en caso de parcelas no edificadas del frente de manzana o tramo de calle limitado entre dos viales o espacios públicos.

Disposición adicional vigesimosegunda. *Norma de cambio de uso y aprovechamiento en los terrenos con calificaciones que admitan el uso de alojamiento turístico.*

1. Para las solicitudes de licencia urbanística en parcelas vacantes no vinculadas a la actividad turística de alojamiento, situadas en suelo urbano y con una calificación que admita el uso de alojamiento turístico, se permite el cambio de uso a residencial para la ejecución de edificaciones de uso residencial destinadas exclusivamente al alojamiento del personal empleado y de dirección de la empresa turística, definida según la legislación en materia turística, sin que se puedan destinar estos alojamientos de personal a otros usos diferentes. Únicamente se podrán autorizar edificaciones destinadas a las modalidades de residencia comunitaria o de alojamientos con espacios comunes complementarios.

2. La edificabilidad de estas parcelas en las que se opte por el cambio de uso a residencial del personal es la media del ámbito espacial homogéneo de usos residenciales, definida según los puntos 1.a) y 1.b) de la disposición adicional decimoprimer de esta ley, o la actual que le asigna el planeamiento, si esta es superior. La altura máxima no puede superar la altura máxima permitida de la calificación urbanística mayoritaria allí donde se ubica o la que le asigna el planeamiento, si esta es superior. La densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable de la parcela.

3. Sin perjuicio de la eficacia inmediata de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, pueden, mediante un acuerdo del pleno que deberá publicarse en el "Butlletí Oficial de les Illes Balears" en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda, acordar la no

aplicación de esta disposición, o bien exceptuar su aplicación en aquellos ámbitos en que así lo consideren por su procedencia o cualquier otra que estimen oportuna.

4. Las parcelas que se beneficien de la aplicación de esta norma quedarán vinculadas al uso residencial del personal de la empresa turística; teniendo que quedar constancia registral de esta vinculación en la inscripción de la finca con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística municipal y sin que la edificación resultante pueda ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal. La edificación resultante solo podrá obtener una cédula de habitabilidad o documento equivalente que incluya el número total de las plazas residenciales.

5. Los edificios en los que se hayan ejecutado obras de acuerdo con las licencias otorgadas al amparo de esta disposición quedan legalmente incorporados al planeamiento como edificios adecuados y su calificación urbanística se corresponde con su volumetría específica.

6. En todos los casos, el promotor abonará a la administración municipal competente, en concepto de monetización de la cesión de aprovechamiento, el 5 % del presupuesto de ejecución material de las obras. Estos ingresos se destinarán a actuaciones e inversiones en la zona donde se ha hecho el cambio de uso, después del informe previo y vinculante de la administración turística competente.

Disposición adicional vigesimotercera. *Especificidades para la mejora energética de los edificios de viviendas.*

Para favorecer la mejora energética de los edificios de viviendas con una antigüedad superior a treinta años, siempre y cuando no estén en situación de fuera de ordenación, quedan excluidos del cumplimiento de parámetros urbanísticos municipales, establecidos en el planeamiento municipal, los proyectos de mejora energética ejecutados con el Sistema de Aislamiento Térmico Exterior, únicamente en lo que hace referencia al conjunto de materiales aislantes, adhesivos y morteros para el exterior de la fachada a partir de la primera planta.

Disposición transitoria primera. *Instrumentos de planeamiento vigentes y formulación del nuevo planeamiento.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes en el momento en que entre en vigor la presente ley conservarán su vigencia y su ejecutividad hasta que se revisen, se cumplan o se ejecuten totalmente de acuerdo con sus previsiones. Sin embargo, las determinaciones contenidas en los instrumentos mencionados que contradigan las disposiciones de esta ley se considerarán inaplicables. En cualquier caso, todas las determinaciones de estos instrumentos de planeamiento se interpretarán de conformidad con la presente ley, y no serán aplicables las que las contradigan.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 anterior, para el desarrollo de los instrumentos de planeamiento general que estén en situación legal y real de ejecución y con el objeto de disponer del instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda y del instrumento de ejecución material aprobados definitivamente y estén, asimismo, en situación real de ejecución de las obras que prevea, se someterán al régimen jurídico determinado por la legislación urbanística vigente en el momento de la aprobación definitiva de la ordenación detallada del ámbito.

3. Asimismo, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 anterior, los municipios de las Illes Balears formularán los planes generales y los planes de ordenación detallada que regula la presente ley en los siguientes plazos:

a) Para los municipios que no dispongan de instrumento de planeamiento general, ni de proyecto de delimitación de suelo urbano, o con planeamiento general aprobado con la legislación urbanística estatal anterior a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, se establece un plazo de dos años, desde la fecha de aprobación de la presente ley.

b) Para los municipios con planeamiento general aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se establece un plazo de cuatro años desde la fecha de aprobación de la presente ley.

c) Para los municipios con planeamiento general aprobado con posterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se mantiene el plazo indicado en las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general, para que deban ser objeto de revisión, con un plazo máximo de seis años desde la fecha de su aprobación definitiva.

Disposición transitoria segunda. *Instrumentos de planeamiento en tramitación.*

1. Los procedimientos relativos a los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de esta ley:

a) Adaptarán sus determinaciones a lo previsto en esta ley, excepto cuando ya hayan superado el trámite de la aprobación inicial.

b) Se tramitarán de acuerdo con la ordenación de los procedimientos y de las competencias administrativas contenidas en esta ley, excepto cuando ya hayan superado el trámite de la aprobación provisional.

2. Sin embargo, el ayuntamiento promotor de la formulación del plan general podrá optar por reiniciar su tramitación y acogerse a las disposiciones relativas a la desagregación entre el plan general y los planes de ordenación detallada establecidas en la presente ley, conservando, a estos efectos, los procedimientos y actos administrativos ya realizados y comunes a ambas leyes.

3. En la primera revisión o adaptación a esta ley de los planes generales de ordenación o de normas subsidiarias de planeamiento formuladas conforme a legislaciones urbanísticas anteriores a esta, a la vez que se redacte y tramite el nuevo plan general con las determinaciones de carácter estructural que le sean propias, el ayuntamiento formulará al mismo tiempo un plan de ordenación detallada de todo el ámbito del territorio municipal, en los términos establecidos en el artículo 40 de la presente ley, comprensivo de las determinaciones de carácter detallado procedentes del planeamiento anterior que pretenda mantener sin modificación y, en su caso, de las que pretenda modificar o incorporar *ex novo*, con la finalidad de disponer de un marco normativo completo, claro y desagregado.

Para ello, procederá la formulación en un único expediente de tramitación de los dos documentos plenamente diferenciados, tanto el correspondiente al plan general, como el correspondiente al plan de ordenación detallada, con la finalidad de que las aprobaciones iniciales de los dos planes, por parte del ayuntamiento, se produzcan en un mismo acto. Sin embargo, la aprobación definitiva del plan de ordenación detallada será posterior a la del plan general al que pertenece, de acuerdo las dos con lo establecido en el artículo 54 de la presente ley.

4. El resto de planes y otros instrumentos de ordenación urbanística que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de la presente ley adaptarán sus determinaciones a lo previsto en la misma, excepto cuando ya hayan superado el trámite de la aprobación inicial.

Disposición transitoria tercera. *Proporción de espacios libres en determinados núcleos.*

Mientras no se produzca el desarrollo reglamentario previsto en el artículo 37.f) de la presente ley, para la determinación de la proporción de espacios libres públicos se seguirán las siguientes reglas:

– Para los núcleos existentes de carácter tradicional que tengan unas tipologías predominantes de núcleo antiguo y de zonas intensivas y con una población inferior a los 3.000 habitantes, la proporción de espacios libres públicos no podrá ser inferior a 2 m² por habitante.

– Para el resto de casos, la proporción no podrá ser inferior a 5 m² por habitante. En ningún caso se podrá disminuir la superficie de los espacios libres públicos existentes a la entrada en vigor de esta ley. A los efectos de ser computables para el cumplimiento del estándar, los espacios libres públicos formarán parte de un sistema coherente desde el punto de vista de la accesibilidad de la población a la que sirva.

Disposición transitoria cuarta. *Procedimiento de implementación de la red de saneamiento.*

1. Los municipios que, con anterioridad al 21 de agosto de 2017, hayan aprobado inicialmente una modificación puntual de su planeamiento donde hayan previsto ámbitos de suelo urbano sin red de saneamiento, de acuerdo con lo indicado en la disposición adicional octava de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, podrán seguir tramitándola conforme a la legislación anterior.

2. En los suelos urbanos de uso predominantemente residencial existentes a fecha de 21 de agosto de 2016 que no dispongan de red de saneamiento, y para los que no resulte procedente la aplicación de lo previsto en el apartado anterior, se podrán otorgar licencias de edificación de nueva planta para uso residencial, así como los correspondientes finales de obra, licencias de primera ocupación y cédulas de habitabilidad correspondientes, de acuerdo con la normativa aplicable, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) Que no sean edificios plurifamiliares.
- b) Que dispongan de un sistema de recogida de aguas residuales homologado que garantice un adecuado tratamiento.
- c) Que los promotores garanticen, de cualquier forma admitida en derecho, la ejecución de las obras para la conexión a la red de saneamiento, una vez que esta esté efectivamente implantada y en funcionamiento.
- d) Que el ayuntamiento, mediante un acuerdo plenario, haya expresado su compromiso de:

- i. Dotar de alcantarillado estas zonas urbanas que no dispongan de red de saneamiento.
- ii. O, si fuera el caso, en zonas urbanas en las que sea inviable la dotación de alcantarillado, modificar el planeamiento general del municipio, de conformidad con lo indicado en la disposición adicional octava de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

e) Que la licencia se otorgue dentro de los plazos indicados en los puntos 3 y 4 de esta disposición.

En cumplimiento del requisito previsto en el apartado 2.b) anterior se acreditará que el interesado ha hecho una comunicación previa en la que se indicará detalladamente el sistema homologado de tratamiento ante la administración competente en recursos hídricos a fin y efecto de que controle los impactos posibles sobre el medio ambiente.

En cumplimiento del requisito previsto en el apartado 2.d) anterior, el acuerdo del pleno será eficaz a partir de la fecha de su publicación en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears».

3. Para poder hacer efectiva la posibilidad de otorgar estas licencias de edificación en el caso del supuesto indicado en el punto 2.d).i anterior, se establecerán los siguientes plazos:

- a) Se establecerá un plazo máximo de un año desde la fecha de 21 de agosto de 2016. Si durante este plazo el ayuntamiento no hubiera aprobado el correspondiente proyecto de urbanización, de dotación de servicios o de obras ordinarias —según sea el caso— para implantar la red de saneamiento en la zona donde se demande la licencia y las conexiones al sistema general de depuración, la exención que permite otorgar licencias, según lo establecido en el punto 2 anterior, quedará automáticamente sin vigencia.

Cuando el proceso de aprobación del proyecto indicado requiera un informe preceptivo y/o vinculante o autorización de otra administración, el plazo máximo establecido quedará interrumpido. A tal efecto, no computará en este plazo el periodo comprendido entre la fecha de solicitud del informe a la administración correspondiente y la fecha de entrada en el ayuntamiento del mencionado documento.

Sin embargo, el plazo no quedará interrumpido en los periodos que excedan de lo legalmente previsto en que el ayuntamiento no cumplimente los requerimientos o las peticiones de documentación realizados por la administración que informará o autorizará.

- b) En las zonas donde se haya cumplido lo indicado en el apartado 3.a) anterior, se establecerá un plazo añadido de dos años desde la aprobación del correspondiente proyecto.

Si durante este plazo el correspondiente ayuntamiento no hubiera adjudicado las actuaciones u obras correspondientes al proyecto referido anteriormente, la exención que permita otorgar licencias, según lo establecido en el punto 2 anterior, quedará automáticamente sin vigencia.

c) En las zonas donde se haya cumplido lo indicado en el apartado 3.b) anterior, se establecerá otro plazo añadido de dos años desde la adjudicación de las referidas obras.

Si durante este plazo el ayuntamiento correspondiente no hubiera ejecutado las mencionadas actuaciones u obras, la exención que permita otorgar licencias, según lo establecido en el punto 2 anterior, quedará automáticamente sin vigencia.

d) En las zonas donde se haya cumplido lo indicado en el apartado 3.c) anterior, se establecerá un último plazo de un año desde el acta de recepción de las referidas actuaciones u obras.

Si durante este plazo la administración responsable, el ayuntamiento y/o el Gobierno, no hubiera puesto en funcionamiento el sistema de depuración, distribución y emisión de las aguas depuradas de forma adecuada, la exención que permita otorgar licencias, según lo establecido en el punto 2 anterior, quedará automáticamente sin vigencia.

4. Para poder hacer efectiva la posibilidad de otorgar estas licencias de edificación en el caso del supuesto indicado en el punto 2.d).ii anterior, se establecerán los siguientes plazos:

a) Se establecerá un plazo máximo de un año desde la fecha de 21 de agosto de 2016.

Si durante este plazo el ayuntamiento correspondiente no hubiera aprobado inicialmente la modificación del planeamiento general, la exención que permita otorgar licencias, según lo establecido en el punto 2 anterior, quedará automáticamente sin vigencia.

b) En las zonas en que se haya cumplido lo indicado en el apartado 4.a) anterior, se establecerá un plazo añadido de dos años desde la aprobación inicial de la modificación del planeamiento general.

Si durante este plazo el ayuntamiento no hubiera obtenido la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento general, la exención que permita otorgar licencias, según lo establecido en el punto 2 anterior, quedará automáticamente sin vigencia.

Cuando el proceso de aprobación requiera informes de otras administraciones, el plazo máximo establecido quedará interrumpido. A tal efecto no computará en este plazo el periodo comprendido entre la fecha de solicitud de los informes a las correspondientes administraciones y la fecha de entrada en el ayuntamiento del último de los documentos mencionados.

Sin embargo, el plazo no quedará interrumpido en los períodos que excedan de lo previsto legalmente en que el ayuntamiento no cumplimente los requerimientos o las peticiones de documentación realizados por la administración que debe informar.

5. Aunque la exención quede sin vigencia por el transcurso de los plazos establecidos, las licencias ya otorgadas podrán obtener los correspondientes finales de obra, licencias de primera ocupación y cédulas de habitabilidad.

6. En caso de que haya transcurrido uno de los plazos definidos en los números 3 y 4 de esta disposición, si el ayuntamiento realizase la actuación prevista y no hubiera transcurrido el siguiente plazo, volverá a ser de aplicación la exención que permite otorgar licencias.

Disposición transitoria quinta. *Conservación de urbanizaciones.*

En caso de que la conservación de las obras y los servicios de urbanización esté encomendada, a la entrada en vigor de la presente ley, a entidades urbanísticas con esta finalidad u objeto, se seguirán conservando de acuerdo con el régimen vigente en el momento de su constitución.

Disposición transitoria sexta. *Acreditación de la habitabilidad.*

La habitabilidad de las edificaciones de uso residencial se acreditará de acuerdo con las previsiones de la normativa sectorial aplicable.

Disposición transitoria séptima. *Régimen de las condiciones de los espacios libres públicos existentes y reconocidos por el planeamiento vigente.*

Todos los espacios libres públicos que se hayan considerado en el cómputo para el cálculo de los estándares mínimos de zonas verdes y espacios libres públicos en los planeamientos vigentes a la entrada en vigor de la presente ley, podrán seguir computando a todos los efectos sin que les sean de aplicación las condiciones impuestas en la presente ley y demás normativa concordante.

Disposición transitoria octava. *Régimen transitorio de las medidas en materia de disciplina urbanística.*

1. Los artículos 162, 183.2, 193.2, 195.2, 200, 202, 203.1, 203.2 y 204 de esta ley serán de aplicación a los procedimientos ya iniciados y todavía no resueltos a la fecha de su entrada en vigor, con independencia de la fecha en que se haya cometido la presunta infracción.

2. Los apartados 3 a 7 del artículo 164 de la presente ley no serán de aplicación a los supuestos de hecho ocurridos antes de su entrada en vigor.

3. La competencia directa de los consejos insulares y de las entidades del artículo 15.5, regulada en el artículo 166.3, ambos de esta ley, será de aplicación:

a) A todas las infracciones urbanísticas cometidas a partir de la entrada en vigor de la presente ley.

b) A las infracciones cometidas con anterioridad en los casos en que el ayuntamiento no haya iniciado el procedimiento de restablecimiento a la fecha de entrada en vigor de la presente ley.

c) A las infracciones cometidas con anterioridad en los casos en que, a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, haya caducado el procedimiento de restablecimiento iniciado previamente por el ayuntamiento.

d) A las infracciones cometidas con anterioridad en los casos en que, a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente ley, caduque el procedimiento municipal de restablecimiento.

e) Cuando se produzcan los supuestos de los apartados b), c) y d) anteriores, los municipios tendrán la obligación de comunicar este hecho al consejo insular o a la entidad del artículo 15.5, ya citado, que asuma la competencia, y adjuntarán toda la documentación de que disponga el municipio sobre la infracción.

4. La competencia potestativa de los consejos insulares y de las entidades del artículo 15.5, regulada en el artículo 166.5, ya citados, será de aplicación a los supuestos de hecho de los apartados a) y b) de este artículo 166.5 acaecidos antes de la entrada en vigor de la presente ley.

5. Los artículos 167 a 174 de esta ley serán de aplicación a las infracciones cometidas antes de la fecha de su entrada en vigor, a excepción de que la aplicación de estos artículos suponga una multa de mayor cuantía que la que se derive de la aplicación del régimen legal anterior.

6. El artículo 178 de esta ley se aplicará a todas las cuantías que se recauden a partir de su entrada en vigor.

7. Los artículos 186, 188.2, 190.2 y 191.2 de esta ley se aplicarán a todos los procedimientos que se inicien a partir de su entrada en vigor, con independencia de la fecha en que se haya cometido la presunta infracción.

8. El artículo 187.3 de esta ley se aplicará a todas las órdenes de suspensión que se dicten a partir de su entrada en vigor.

9. Los apartados 3 y 4 del artículo 189 de esta ley se aplicarán a todas las solicitudes de licencia que se presenten a partir de la fecha de su entrada en vigor.

10. El artículo 191.1.a) de esta ley se aplicará a todas las solicitudes de legalización que se presenten a partir de su entrada en vigor y a las que se encuentren sin resolver expresamente a la fecha de su entrada.

11. El artículo 193.1 de esta ley se aplicará a todos los proyectos de restablecimiento que se presenten en los ayuntamientos a partir de su entrada en vigor.

12. El artículo 194.4 de esta ley se aplicará a todas las órdenes de restablecimiento no ejecutadas a la fecha de su entrada en vigor.

13. El artículo 196.1 de esta ley se aplicará a todas las infracciones urbanísticas respecto de las que, a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, todavía no hayan transcurrido ocho años desde la total finalización de los actos que las fundamenten.

14. El artículo 203.3 de esta ley se aplicará a todas las multas por infracción urbanística todavía no cobradas en su totalidad a la fecha de su entrada en vigor.

Disposición transitoria novena. *Publicidad telemática del planeamiento urbanístico y soporte digital.*

Los consejos insulares y los ayuntamientos posibilitarán la consulta efectiva a los ciudadanos de los instrumentos de planeamiento territorial, urbanístico o de gestión urbanística por medios telemáticos, desde la entrada en vigor de la presente ley, excepto cuando se trate de municipios de menos de 5.000 habitantes, para los que el plazo será de tres años. Asimismo, se promoverá el soporte digital en la tramitación de planeamientos, en especial las copias, en sustitución del soporte papel.

Disposición transitoria décima. *Régimen transitorio de la infracción consistente en el uso de las edificaciones, construcciones o instalaciones sin título habilitante.*

1. El carácter permanente de la infracción urbanística consistente en el uso o el cambio de uso de las edificaciones, construcciones o instalaciones sin disponer del preceptivo título urbanístico que lo habilite no podrá aplicarse con carácter retroactivo a la entrada en vigor de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, por lo que el carácter permanente se aplicará únicamente a los usos clandestinos que se hayan iniciado a partir de la entrada en vigor de la mencionada ley.

2. A los únicos efectos del apartado anterior, se considerará que también se inicia un nuevo uso cuando se produzca un cambio de uso de la edificación, construcción o instalación, y se considerará infracción por cambio de uso, entre otros, dar de alta a la edificación como vivienda destinada a estancias turísticas de acuerdo con la normativa turística sin que la vivienda disponga del preceptivo título urbanístico que habilite para su uso. Si el uso previo al cambio no dispone del título urbanístico que lo habilite, el cambio de uso provocará la pérdida definitiva del uso previo, de manera que no se podrá volver a ejercer si no se solicita y se obtiene el título urbanístico que lo habilite, de acuerdo con la normativa aplicable a la solicitud.

Disposición transitoria decimoprimera. *Régimen de suelo urbano clasificado en el planeamiento general que no dispone de los servicios urbanísticos básicos.*

1. Los terrenos que a la entrada en vigor de esta ley se encuentren clasificados formalmente como suelo urbano en los instrumentos de planeamiento urbanístico general y que no dispongan de los servicios urbanísticos básicos a los que se refiere el artículo 22 de esta ley, pasan a tener la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada.

2. Las personas propietarias de este suelo acabarán, completarán o ejecutarán a su cargo la urbanización necesaria, y cederán los terrenos destinados a viales, en su caso, para que los terrenos alcancen la condición de solar y los edificarán en los plazos que resulten de aplicación del artículo 29 de esta ley. Si para esto son necesarias actuaciones de transformación urbanística distintas de la simple compleción de la urbanización en los términos que se definen en el apartado 2 del artículo 29 mencionado, se aplicará lo previsto en el apartado 3 con las siguientes especificaciones:

a) Los deberes previstos en las letras b), c), g), h) e i) se llevarán a cabo de acuerdo con las determinaciones del planeamiento en vigor.

b) Los deberes previstos en la letra d) serán de aplicación cuando el porcentaje del deber de cesión de suelo lucrativo libre de cargas de urbanización no lo establezca el planeamiento urbanístico en vigor.

En el caso de aplicación de esta letra d), dado que en ella se permite un ajuste de este porcentaje, se supedita a los resultados del informe de sostenibilidad económica y de la

memoria de viabilidad económica formulados de acuerdo con lo que se establece en los artículos 47.2 y 47.3 de la presente ley y en la legislación estatal.

c) Independientemente de lo que prevé la letra b) anterior, si la gestión y ejecución de la actuación de transformación urbanística lo hace necesario, el ayuntamiento debe delimitar una unidad de actuación de acuerdo con el artículo 73 de esta ley.

3. No obstante lo que prevén los apartados anteriores, el ayuntamiento correspondiente conserva la potestad de alteración del planeamiento, sea para conferir una nueva ordenación de los terrenos manteniendo la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada, sea para conferirles una nueva clasificación como suelo urbanizable o como suelo rústico.

4. Se establece el plazo de un año, desde la aprobación de esta ley, para que los municipios afectados por esta disposición modifiquen su planeamiento general para adaptarse a ella.

5. Las desclasificaciones de suelos urbanos conforme a lo previsto en la presente disposición no darán lugar a indemnización, de acuerdo con lo previsto por la legislación estatal.

Disposición transitoria decimosegunda. *Municipios sin planeamiento general o sin proyecto de delimitación de suelo urbano.*

1. En los municipios sin planeamiento general o sin proyecto de delimitación de suelo urbano, y a los efectos previstos en la disposición transitoria decimosexta de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, se podrá aprobar un proyecto de delimitación de suelo urbano para concretar en esta clase de suelo la aplicación del régimen urbanístico definido en la mencionada disposición transitoria.

2. Los proyectos de delimitación de suelo urbano a los que se refiere el apartado 1 anterior se someterán a los requisitos materiales y a las reglas de tramitación siguientes:

a) Los terrenos que se incluyan en la delimitación deben cumplir alguna de las siguientes condiciones:

i. Tener servicios de acceso rodado, de abastecimiento de agua, de evacuación de aguas residuales y de suministro de energía eléctrica, con las características adecuadas para la edificación existente o que se tenga que construir.

ii. Estar ocupados por la edificación al menos en las dos terceras partes de la superficie que el mismo proyecto de delimitación prevé que pueda ser objeto de edificación.

b) La tramitación del proyecto de delimitación de suelo urbano se sujetará al siguiente procedimiento:

i. La aprobación inicial corresponde al pleno del ayuntamiento, y se somete al trámite de información pública en las condiciones previstas por la presente ley para los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Durante el periodo de información pública se solicitará un informe vinculante sobre su contenido al órgano que ejerza las competencias en materia de urbanismo del consejo insular correspondiente.

ii. La aprobación definitiva corresponde al pleno del ayuntamiento. Esta aprobación, así como su publicación oficial y la comunicación al correspondiente consejo insular y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears, se sujeta a los mismos términos y condiciones previstos por la presente ley para los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Dado que el proyecto de delimitación de suelo urbano afecta a ámbitos a los que ya se ha conferido una clasificación y ordenación directa de acuerdo con la disposición transitoria decimosexta de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, y que por tanto no efectúa ni planificación ni ordenación, no se encuentra sujeto a la tramitación de evaluación ambiental de planes.

c) El proyecto de delimitación de suelo urbano identificará, a los efectos de lo que indica el punto 3 de la disposición transitoria decimosexta de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, la zona de núcleo antiguo e intensiva y la zona extensiva. Asimismo, en su caso identificará los ámbitos

de suelo urbano sin urbanización consolidada a que se refiere la disposición transitoria decimoprimeras de la presente ley.

3. La aprobación de los proyectos de delimitación de suelo urbano a que se refiere esta disposición transitoria, en ningún caso exime al municipio correspondiente del deber de formulación subsiguiente del planeamiento urbanístico, en los términos y condiciones que determina la presente ley.

Disposición transitoria decimotercera. *Expedientes expropiatorios en tramitación.*

Una vez constituida la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears, la fijación definitiva del precio justo en vía administrativa corresponderá a este órgano, incluidos los expedientes que en el momento de su constitución se encuentren en tramitación en el Jurado Provincial de Expropiación, que deberán remitirse a dicha Comisión.

Disposición transitoria decimocuarta. *Régimen para el suelo clasificado como urbanizable en el planeamiento general vigente que ya disponga de los servicios urbanísticos básicos y esté consolidado por la edificación.*

1. Los terrenos que a la entrada en vigor de la presente ley se encuentren clasificados formalmente como suelo urbanizable en los instrumentos de planeamiento urbanístico general vigente, con independencia de su clasificación legal posterior, y que, en el ámbito que se delimite, ya cuenten con los servicios urbanísticos básicos, a que se refiere el artículo 22 de la presente ley, y estén consolidados por la edificación en más del 90 % de la superficie susceptible de ser edificada según la ordenación que se establezca, pueden clasificarse como suelo urbano cuando se revise su planeamiento general.

2. Todos estos terrenos deberán incluirse en una unidad de actuación con la finalidad de que las personas propietarias de estos suelos cumplan con todos los deberes de cesión que corresponden a los suelos urbanizables (viales, aparcamientos, equipamientos y espacios libres públicos), dando cumplimiento a lo que se indica en el artículo 43.4 de esta ley, en la proporción que corresponda al ámbito delimitado, así como de los suelos destinados a situar el aprovechamiento urbanístico público, a que se refiere el artículo 24.3 de la presente ley.

En el supuesto de imposibilidad física del cumplimiento del deber legal de cesión de algunos de estos terrenos, se podrá optar por el pago de una cantidad sustitutoria en metálico, que deberá ser fijada por los servicios técnicos municipales de acuerdo con la normativa vigente en materia de valoraciones urbanísticas.

3. En el ámbito de la unidad de actuación que finalmente se delimite, además de los viales públicos, tan sólo se pueden incluir parcelas lucrativas, con un aprovechamiento urbanístico que no puede ser superior al que ya tengan a la entrada en vigor de esta ley, así como terrenos de dominio público, con usos de equipamientos, aparcamientos o de espacios libres públicos, para dar cumplimiento a cesiones de las indicadas en su punto 2.

Asimismo los terrenos tienen que mantener los usos que ya tengan a la entrada en vigor de esta ley, que únicamente se podrán cambiar si suponen un beneficio público.

Disposición transitoria decimoquinta. *Aplicación de la Disposición adicional sexta de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.*

En el ámbito territorial de la isla de Eivissa, en los procedimientos relativos a revisiones de planes que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de esta ley y hayan superado el trámite de aprobación inicial, podrá aplicarse la disposición adicional sexta de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo en las Illes Balears.

Disposición transitoria decimosexta.

Régimen transitorio aplicable a las modificaciones o revisiones de planeamiento que delimiten nuevos sectores de suelo urbanizable.

Las determinaciones contenidas en el apartado 2 del artículo 20 de esta ley no serán de aplicación a las modificaciones o revisiones de planeamiento municipal que delimiten nuevos sectores de suelo urbanizable que, en fecha 27 de diciembre de 2022, se encuentren en tramitación.

A efectos de la aplicación de esta disposición, se entiende que se está tramitando una modificación o revisión de planeamiento municipal cuando se ha adoptado el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento, siempre y cuando no haga más de tres años del último acto esencial en la tramitación del procedimiento de adaptación del planeamiento municipal.

Disposición transitoria decimoséptima. *Régimen de utilización provisional de edificaciones incluidas en ámbitos afectados por la disposición adicional decimosexta.*

1. Con la aprobación inicial de las modificaciones o de las revisiones de planeamiento general a que se refiere el último párrafo de la disposición adicional decimosexta de esta ley, excepcionalmente y de manera transitoria, los ayuntamientos pueden autorizar determinados usos provisionales de acuerdo con la nueva regulación urbanística que haya sido objeto del mencionado trámite de aprobación inicial, siempre que se verifiquen todas las circunstancias y condiciones específicas que regulan los apartados siguientes de esta disposición.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado, urbanizable programado o suelo apto para la urbanización en el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general vigente en el momento de la entrada en vigor de esta ley y que estén afectados por la mencionada disposición adicional decimosexta, tienen que haber sido clasificados formalmente como suelo urbano en un planeamiento anterior derogado, sustituido o anulado, y tienen que tener implantados los servicios urbanísticos básicos y consolidada la edificación de acuerdo con la referida clasificación al menos en una tercera parte de la superficie apta.

La modificación o la revisión del planeamiento que se tramite propondrá, asimismo, la reincorporación de los terrenos afectados, ya sea en su totalidad o sólo en una parte, al proceso de desarrollo urbanístico del municipio con la mencionada clasificación de suelo urbano, y con el establecimiento del régimen urbanístico detallado que considere adecuado de acuerdo con el modelo territorial.

3. Las autorizaciones provisionales a que se refiere el apartado 1 requieren, además de cumplir con las circunstancias que prevé el apartado 2, las siguientes condiciones:

a) Que se refieran a las actuaciones estrictamente necesarias para la utilización de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes y legalmente implantados en el ámbito correspondiente, de acuerdo con la vigencia del planeamiento anterior que clasificaba el ámbito como suelo urbano.

b) Que las actuaciones se adecuen a los usos urbanísticos y a todo el resto de parámetros de la edificación previstos en el documento de modificación o de revisión del planeamiento que se apruebe inicialmente.

c) Que la solicitud de la persona interesada se formule en el plazo máximo de tres meses desde la publicación en el "Butlletí Oficial de les Illes Balears" del acuerdo de aprobación inicial e incluya la asunción de las condiciones de provisionalidad de la autorización solicitada, sin derecho a percibir ninguna indemnización en caso de que no se llegue a producir la aprobación definitiva de la modificación o la revisión del planeamiento.

d) Que la duración inicial de la autorización provisional no exceda de un año a contar desde la fecha de esta.

Excepcionalmente, por razones motivadas de interés público, y con la solicitud previa de la persona interesada, se puede prorrogar la duración de la autorización provisional concedida por un año adicional.

4. En caso de que la alteración del planeamiento general a que se refiere esta disposición transitoria adopte la modalidad de modificación y no la de revisión, y no afecte más de dos ámbitos anteriores de suelo urbanizable no programado, urbanizable o apto para la urbanización del mismo municipio a que se refiere la disposición adicional decimosexta, la aprobación definitiva corresponde al ayuntamiento, con el informe previo del Consejo Insular de Mallorca que prevé el apartado 6 del artículo 55 de esta ley.

Disposición derogatoria única.

1. Quedan derogadas todas las disposiciones legales que se opongan a lo establecido en la presente ley y, en particular, las siguientes:

- La Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo de las Illes Balears.
- Los artículos 4.1 y 5 y la disposición adicional primera del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el cual se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Illes Balears.
- Los puntos 1 y 3 del artículo 59; el apartado a) del artículo 93; el artículo 94; el apartado c) del punto 2 del artículo 95; el punto 2 del artículo 100; el punto 4 del artículo 102; el artículo 104; el artículo 128; la disposición adicional primera; la disposición adicional segunda y los puntos 4, 5, 6 y 7 de la disposición final segunda de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Illes Balears.
- Las disposiciones adicionales quinta, sexta, séptima y novena; y la disposición transitoria primera de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible.
- Los artículos 1, 2, 3, 4 y 12 de la Ley 11/2005, de 7 de diciembre, de medidas específicas y tributarias para las islas de Eivissa y Formentera en materia de ordenación territorial, urbanismo y turismo.
- La disposición adicional decimoprimeras de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y de función pública.
- Los puntos 1 y 2 del artículo 2; el apartado 2 del artículo 5; el artículo 9; el título II; los artículos 31, 32 y 33; los artículos 38 y 39; las disposiciones adicionales primera, segunda, tercera, cuarta y octava; los apartados 2 y 3 de la disposición transitoria primera; la disposición transitoria tercera y la disposición final primera de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.
- La Ley 1/1994, de 23 de marzo, sobre condiciones para la reconstrucción en suelo no urbanizable de edificios e instalaciones afectadas por obras públicas o declaradas de utilidad pública y ejecutadas por el sistema de expropiación forzosa.
- La Ley 2/1993, de 30 de marzo, de creación del Parque Balear de Innovación Tecnológica.
- Los puntos 1, 3, 5 y 6 del artículo 3 de la Ley 9/1990, de 27 de junio, de atribución de competencias a los consejos insulares en materia de urbanismo y habitabilidad.
- La Ley 14/2012, de 19 de diciembre, de ordenación urbanística de la Universidad de las Illes Balears.
- Los artículos 1 y 5; y los puntos 1, 2, 3, 5 y 6 de la disposición adicional única del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística.
- El punto 1 del artículo 2 del Decreto Ley 2/2016, de 22 de enero, de modificación del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística.

2. En la medida en que no hayan resultado tácitamente derogadas por la legislación de rango superior aprobada posteriormente, quedan asimismo derogadas expresamente las disposiciones reglamentarias siguientes:

- El Decreto 81/1994, de 30 de junio, por el que se prorrogan los plazos para el cumplimiento de los deberes establecidos por el Decreto 12/1992.
- El Decreto 105/1990, de 29 de noviembre, de atribución de competencias para emitir informes urbanísticos previstos en la Ley 9/1990.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

1. Se autoriza a los consejos insulares para:
 - a) Desarrollar reglamentariamente, total o parcialmente, la presente ley.
 - b) Dictar las disposiciones reglamentarias necesarias para cumplir las remisiones que la presente ley hace a normas de este carácter.
2. Sin perjuicio de lo que establece el apartado 1 anterior, se autoriza al Gobierno de las Illes Balears para desarrollar reglamentariamente:
 - a) El Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.
 - b) La regulación relativa a la estandarización y normalización de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística de acuerdo a lo fijado en la disposición adicional segunda anterior.

c) La composición y el funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Expropiaciones de las Illes Balears.

d) La regulación relativa a la evaluación de los edificios y a la inspección de construcciones y edificaciones.

3. El Archivo de Urbanismo de las Illes Balears tendrá por objeto facilitar la publicidad de la totalidad de los instrumentos en vigor de planeamiento urbanístico, y permitirá su consulta pública, tanto de forma presencial como por medios telemáticos.

4. Con la integración de la documentación que conforme el Archivo de Planeamiento, el Gobierno de las Illes Balears desarrollará y gestionará un sistema de información territorial de la comunidad autónoma con la colaboración de los consejos insulares, los ayuntamientos y el resto de administraciones públicas y sus órganos instrumentales, que incluya un sistema de información geográfica con los datos e informaciones necesarias para conocer de forma actualizada los procesos y las situaciones de cambio que se produzcan en el territorio.

Asimismo, en colaboración con la Administración General del Estado y en los términos de la legislación estatal, promoverá la formación y la actualización de un sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, y procurará igualmente la compatibilidad y la coordinación con el resto de sistemas de información, particularmente con el catastro inmobiliario.

Disposición final segunda. *Régimen transitorio de normativa reglamentaria.*

1. De acuerdo con la disposición transitoria cuarta del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, y mientras no la desplace el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera de la presente ley, en las islas de Eivissa, Formentera y Menorca continuará siendo aplicable supletoriamente, en todo aquello que sea compatible con esta ley y el resto de disposiciones vigentes, la siguiente normativa estatal de rango reglamentario:

a) El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento.

b) El Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de gestión urbanística.

c) Los artículos 18 a 28 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística, en todo lo que afecte a la tramitación de ruina de las construcciones.

d) El Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de edificación forzosa y Registro Municipal de Solares.

2. Hasta que no sea sustituido por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera anterior, en el ámbito de la isla de Mallorca, continuará siendo vigente, en todo lo que sea compatible con esta ley y el resto de disposiciones, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del Suelo, para la isla de Mallorca, aprobado por acuerdo del pleno del Consejo Insular de Mallorca de 16 de abril de 2015. Se considera en todo caso incompatible con esta ley el título VIII del citado reglamento, a excepción de su capítulo V.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor de la ley.*

La presente ley entrará en vigor el 1 de enero de 2018.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos guarden esta Ley y que los Tribunales y las Autoridades a los que corresponda la hagan guardar.

Palma, 29 de diciembre de 2017.

La Presidenta,
Francesca Lluç Armengol i Socas.

Información relacionada

Téngase en cuenta que el Gobierno, mediante disposición publicada únicamente en el "Boletín Oficial de las Illes Balears", podrá actualizar el importe de las multas previstas en la presente ley en la cantidad que corresponda, de acuerdo con la variación de los índices de precios al consumo o el parámetro que la sustituya, según se establece en la [disposición adicional cuarta](#).

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.