

## I. DISPOSICIONES GENERALES

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

**9374** *Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible.*

EL PRESIDENTE 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

Garantizar el principio de seguridad jurídica es un deber de los poderes públicos y ha de ser, por tanto, uno de los objetivos de cualquier regulación. Sin embargo, en épocas de crisis económica como la actual, en que se hace necesario reforzar la confianza de los agentes económicos y de los ciudadanos en general, este principio deviene vertebrador de la mayoría de regulaciones que se aprueban para hacer frente a la coyuntura adversa y poder iniciar de forma firme un proceso de recuperación económica.

Si hay un sector en el que más ha sido puesto en duda el principio de seguridad jurídica ha sido el urbanismo, competencia exclusiva de la comunidad autónoma, así como la ordenación del territorio, de conformidad con lo que establece el artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, en concordancia con el artículo 148.1.3.<sup>a</sup> de la Constitución Española. La dispersión normativa que en nuestra comunidad autónoma ha tenido esta importante función pública se ha agravado con una rigidez normativa y procedimental que ha provocado una parálisis de esta función pública como tal. La situación ha devenido insostenible tanto en el momento de fuerte expansión, cuando la necesidad de suelo y el dinamismo del mercado iban a una velocidad muy superior a la de la ordenación urbanística municipal, como ahora, en que los ayuntamientos se encuentran atados por una red de trámites que hacen casi imposible la innovación de una figura de planeamiento en un tiempo razonable. Si en una situación de crisis económica como la actual se necesitan respuestas rápidas y decididas para impulsar la recuperación, es evidente para cualquiera que los instrumentos de ordenación urbanística actuales devienen ineficaces.

Uno de los aspectos que ha contribuido a esta ineficacia es la existencia de normativa a menudo confusa y que ha dado lugar a interpretaciones divergentes y contradictorias. Un caso paradigmático es posiblemente el de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears, la cual fue objeto ya de modificaciones al poco tiempo de su promulgación y que sigue presentando problemas importantes tanto por lo que respecta a la regulación del suelo urbano como a la aplicación de los deberes y las cargas a los promotores. Por esta razón, se ha considerado conveniente fijar una nueva regulación del suelo urbano y urbanizable, definiendo claramente ambas clases de suelo y fijando un nuevo régimen de cargas a partir de la normativa estatal. El resto de disposiciones hace referencia a medidas dirigidas a facilitar las innovaciones en la ordenación urbanística y a aquéllas que deben permitir una mejora en la eficacia de las administraciones competentes y una mejor utilización del suelo, compatibilizando el desarrollo social y económico y la sostenibilidad ambiental.

De forma ya más concreta, el capítulo I de la ley fija un concepto estricto de suelo urbano, de forma que este suelo sólo puede serlo en la medida en que se encuentre transformado por la urbanización, transformación que debe incluir al menos los servicios básicos que se fijan. Por primera vez se regula la posibilidad de clasificar como urbanos asentamientos la dimensión o las características de los cuales no permiten o no hacen

aconsejable exigir la totalidad de los servicios urbanísticos básicos. De forma especial, y como se encuentra ya previsto en la normativa comunitaria, se pueden excepcionar de estos asentamientos las redes de alcantarillado, que serán sustituidas por sistemas individualizados alternativos, igualmente respetuosos con el medio natural y que resultarán, en estos casos, menos agresivos y costosos. Es importante remarcar, en todo caso, que esta regulación pretende fijar la posibilidad de que los ayuntamientos puedan ordenar estos espacios urbanizados y prever su consolidación de forma integral y respetuosa con el entorno, no permitiéndose en ningún caso la previsión de un nuevo asentamiento.

En conexión con esta regulación, hay que hacer mención a la previsión de la disposición adicional primera, la cual prevé el reconocimiento como urbanos de aquellos terrenos que ya se encuentran transformados por la urbanización y, por tanto, han perdido los requisitos que los mantendrían en la situación de suelo rural, por decirlo en la denominación de la legislación estatal. La casuística aquí puede ser muy amplia y, por tanto, se ha optado por dar al municipio la posibilidad de delimitar estos suelos para incorporarlos a su ordenación y fijar aquellas cargas que resulten pertinentes para completar los servicios que falten.

Esta incorporación se puede hacer con independencia de la clasificación o categoría de suelo en la que se encuentren los terrenos en los diferentes instrumentos de ordenación territorial, con las únicas excepciones de que no se trate de terrenos que hubieran sido objeto de procesos de cambio de clasificación que hubiesen dado lugar al reconocimiento de una responsabilidad patrimonial, o que su transformación se hubiese iniciado teniendo ya la calificación de suelo rústico protegido. Fuera de estos casos, el planeamiento podrá delimitar y ordenar estos suelos, incorporándolos como urbanos al planeamiento a todos sus efectos. Todo ello sin perjuicio de que, en algunos casos, se les califique como asentamientos en el medio rural.

También se regula el concepto de suelo urbanizable y se fijan, por lo que respecta al que es ordenado directamente por el planeamiento general, las cargas que debe asumir el promotor, con un régimen diferencial del resto de suelos urbanizables y que se justifica por la especificidad o escasa entidad de estos suelos ordenados. Seguidamente, se regulan las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, adaptando la regulación autonómica a la estatal y dejando claro, en coherencia con lo anterior, que estas actuaciones no pueden comportar nunca la urbanización de suelo no transformado.

Por lo que respecta al capítulo II, se fija una nueva regulación de los deberes relativos a las actuaciones de transformación urbanística en lo que se refiere a la cesión de suelo libre de cargas y a la reserva de suelo de uso residencial para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. En este caso, se permite que el planeamiento module estas cesiones a fin de favorecer las operaciones de recuperación y mejora de los suelos urbanos, entre otros aspectos.

En el capítulo III se fijan varias medidas de simplificación y agilización, como la posibilidad de modificar el planeamiento urbanístico aunque éste no se encuentre adaptado a instrumentos de ordenación territorial o no contenga el catálogo de protección del patrimonio histórico o la posibilidad de modificar la delimitación de polígonos, o de unidades de actuación o del sistema de gestión. Finalmente se modifica la Ley de disciplina urbanística para facilitar e incentivar los procesos de legalización y de restitución de la realidad física alterada cuando la primera no sea posible.

Por su parte, el capítulo IV establece una serie de modificaciones de la Ley del suelo rústico, empezando por una nueva regulación de la prestación compensatoria para usos y aprovechamientos excepcionales, regulada en el artículo 17 y que hasta ahora ha sido inaplicable por su falta de desarrollo. Especialmente trascendente, por dar un paso importante hacia la seguridad jurídica, es la nueva regulación del artículo 19 en el sentido de fijar un régimen jurídico mínimo para aquellos usos existentes en un ámbito donde la nueva implantación de los mismos usos deviene prohibida. Hasta ahora, la situación de las construcciones e instalaciones relacionadas con estos usos era muy poco clara y se

dificultaba la posibilidad de hacer en ellas obras de mantenimiento o mejora. Con la nueva redacción se reconocen estos usos previos como permitidos excepto que el planeamiento determine otra cosa o que su implantación sea contraria a la normativa vigente.

También es especialmente importante la modificación del artículo 26 ya que permite ampliar los usos que, de forma justificada, se pueden implantar en el suelo rústico. El desarrollo social y económico de las zonas rurales no se opone a una gestión sostenible del medio ni del paisaje. Al contrario, son muchos los elementos de conexión entre unos y otros, ya que es obvio que la mejora sostenible de las condiciones socioeconómicas de una zona debe revertir en una mejor preservación de sus valores naturales.

En cualquier caso, se deja muy claro que estos usos que se autoricen deben ser compatibles con las limitaciones que se fijen según el grado de protección de la zona.

Cierra la presente ley un conjunto de disposiciones que pretenden dar solución a problemas muy concretos que a menudo suponen importantes trabas al correcto desarrollo de la política territorial y urbanística o corrigen situaciones que no responden a la realidad. Cabe destacar la modificación de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears, que se justifica en la necesidad de agilizar los procedimientos ambientales de los proyectos, planes y programas, modificando, en algunos casos, el sentido del silencio. También se modifica el alcance de algunos informes relativos a la sostenibilidad de los instrumentos de planeamiento que ordenen actuaciones de urbanización.

## CAPÍTULO I

### El suelo urbano y urbanizable

#### Artículo 1. *Concepto de suelo urbano.*

1. Constituyen el suelo urbano:

a) Los terrenos que el planeamiento urbanístico general incluye de manera expresa en esta clase de suelo porque, habiendo estado legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano, tienen todos los servicios urbanísticos básicos.

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

c) Los asentamientos en el medio rural delimitados de acuerdo con el artículo 3.

2. La clasificación como urbanos de los terrenos debe mantenerse al margen de que sean objeto de actuaciones de transformación urbanística.

#### Artículo 2. *Servicios urbanísticos básicos.*

1. Son servicios urbanísticos básicos:

a) La red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.

b) Las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento.

c) El suministro de energía eléctrica.

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

#### Artículo 3. *Asentamientos en el medio rural.*

1. El planeamiento urbanístico general puede delimitar como asentamientos en el medio rural, en la clase de suelo urbano, los de carácter predominantemente residencial existentes a la entrada en vigor de esta ley sobre los que, bien por su escasa entidad o

dimensión, bien por su carácter extensivo, bien por razones de índole territorial o paisajística, no se estime conveniente la completa aplicación del régimen jurídico del suelo urbano.

2. Con carácter general, la ordenación que respecto de éstos se establezca:

a) Ha de priorizar el mantenimiento de su carácter y de su integración paisajística en el entorno.

b) Puede prever determinadas peculiaridades y excepciones respecto de los servicios urbanísticos básicos. En cualquier caso, la exención de la red de saneamiento sólo puede fijarse cuando se justifique por su elevado coste o porque no suponga ninguna ventaja para el medio ambiente, y siempre que se prevea la instalación de sistemas de depuración de aguas residuales de carácter individual como depuradoras de agua o fosas sépticas estancas y homologadas.

c) No deberá prever obligatoriamente las reservas legales para equipamientos y espacios libres públicos que resulten exigibles al resto del suelo urbano. En consecuencia, su población potencial, cuyo cálculo no deberá efectuarse hasta que sean objeto de ordenación detallada, no computará a los efectos de las reservas obligatorias de espacios libres públicos para el municipio.

3. El régimen de los asentamientos en medio rural podrá determinar:

a) La obligatoria constitución en comunidad de propietarios a fin de subvenir a los gastos derivados de la formulación del planeamiento, de la ejecución y la gestión de las determinaciones del mismo y de la conservación de las infraestructuras y de los equipamientos que en la ordenación se contemplen.

b) El carácter de elemento común de las infraestructuras y de los equipamientos que en él se incluyen, sin perjuicio del uso público general de la vialidad.

4. Los asentamientos en medio rural no generarán, en ningún caso, áreas de transición de las contempladas en el artículo 10 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias.

#### Artículo 4. *El suelo urbanizable.*

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento urbanístico general, de acuerdo con las determinaciones y los límites del plan territorial insular, así clasifique por considerarlos adecuados para garantizar el crecimiento y las necesidades de la población y de la actividad económica.

2. El planeamiento urbanístico municipal podrá distinguir en esta clasificación de suelo entre:

a) Suelo urbanizable directamente ordenado, que se integrará por los terrenos que, bien por su reducida dimensión o bien por destinarse predominantemente a usos dotacionales o de infraestructura, sean ordenados de forma detallada por el planeamiento urbanístico municipal correspondiente. En estos casos, al menos la mitad de la superficie bruta de su ámbito, con inclusión, en su caso, de los sistemas generales adscritos, deberá destinarse a usos rotacionales o de infraestructuras o a terrenos para patrimonio público de suelo adicionales a los resultados de las determinaciones de los artículos 8 y 9 de esta ley, y estas reservas, todas de cesión obligatoria y gratuita, sustituirán las que, con carácter general, fija la normativa urbanística para los suelos urbanizables.

b) Suelo urbanizable no ordenado, que se integrará por el resto de terrenos urbanizables. El planeamiento urbanístico general delimitará uno o más sectores y fijará las condiciones y los requisitos exigibles para su transformación mediante la formulación, la tramitación y la aprobación definitiva de un plan parcial.

## Artículo 5. *Actuaciones de transformación urbanística.*

1. Tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano las consistentes en la redefinición de la ordenación preestablecida para su ámbito o que supongan la implantación o la mejora de las infraestructuras y dotaciones públicas. Debe distinguirse entre las actuaciones de renovación o reforma integral de la urbanización y las actuaciones de dotación.

2. Son actuaciones de renovación o de reforma integral de la urbanización aquéllas que implican la reordenación general de un ámbito de suelo urbano con modificación sustancial de la ordenación preexistente que cambie el uso predominante e incremente en más de un 50% la edificabilidad media ponderada fijada en este ámbito por el planeamiento anterior.

3. Son actuaciones de dotación el resto de actuaciones previstas en suelo urbano, y no tienen en ningún caso tal consideración las actuaciones en cuyo ámbito no exista incremento de la edificabilidad media ponderada asignada por el planeamiento anterior y no resulte precisa la equidistribución de beneficios y cargas.

4. En ningún caso las superficie de los terrenos sometidos a actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano computa como crecimiento al efecto de lo que prevén el artículo 33 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, y las disposiciones correspondientes que fijen los planes territoriales en desarrollo de este artículo.

5. Tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbanizable las actuaciones de nueva urbanización mediante las cuales los terrenos pasen de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado.

6. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 15 del texto refundido de la Ley estatal de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el planeamiento deberá justificar la viabilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística que defina.

## Artículo 6. *Concepto de solar.*

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

a) Que confronten con vía pública que disponga efectivamente de alumbrado público, pavimentación con, en su caso, aceras encintadas y con los servicios urbanísticos, de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico o, en todo caso, si éste no las especifica, como mínimo con los básicos señalados en el artículo 2 de esta ley.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si el planeamiento urbanístico las define.

c) Que no hayan sido incluidos en un ámbito sujeto a actuaciones de transformación urbanística pendientes de desarrollo.

d) Que, para edificarlos, no se hayan de ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

2. En el caso de los asentamientos en el medio rural, la condición de solar requerirá el cumplimiento de lo previsto en el punto anterior, si bien no será necesario contar con la totalidad de los servicios previstos en la letra a) cuando así lo determine el planeamiento urbanístico.

3. Tener la condición de solar es requisito imprescindible para que puedan otorgarse licencias de edificación. No obstante, el ayuntamiento siempre podrá autorizar, tanto en suelo urbano como urbanizable, la edificación y la urbanización simultáneas en los términos que establece el Reglamento de gestión urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, o por la normativa que lo sustituya.

## CAPÍTULO II

**Deberes relativos a las actuaciones de transformación urbanística**

Artículo 7. *Régimen general del cumplimiento de los deberes.*

1. Las actuaciones de transformación urbanística requieren el cumplimiento de los deberes fijados en esta ley, en el texto refundido de la Ley estatal de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y en el resto de normativa urbanística aplicable.

2. El cumplimiento del deber de cesión regulado en el siguiente artículo 8 podrá efectuarse mediante las formas alternativas que reglamentariamente se establezcan por el consejo insular correspondiente y, en todo caso, mediante la prestación económica sustitutoria o su reemplazo por actuaciones vinculadas a finalidades definidas para el patrimonio municipal de suelo.

Artículo 8. *Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y en suelo urbanizable.*

1. Los propietarios de terrenos clasificados como urbanos y urbanizables que están incluidos en ámbitos sometidos a actuaciones de urbanización, de renovación o de reforma integral quedan obligados a ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% de la edificabilidad media ponderada que comporten las actuaciones de renovación o reforma integral en suelo urbano y en suelo urbanizable.

2. En las actuaciones de dotación éstos deben ceder el 15% del incremento de la edificabilidad media ponderada que comporte la actuación con respecto a la anteriormente definida por el planeamiento.

Artículo 9. *Reducciones e incrementos de los deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y en suelo urbanizable.*

1. El ayuntamiento puede reducir hasta el 5% los porcentajes de cesión establecidos en el artículo 8 anterior cuando se trate de actuaciones de transformación urbanística vinculadas a actuaciones de recuperación o rehabilitación integral de suelos urbanos, en los cuales exista una gran carga de cesiones, cuando el valor de las parcelas resultantes sea considerablemente inferior a las otras en la misma categoría de suelo, o cuando la ejecución y el mantenimiento de los servicios urbanísticos impliquen un coste para el ayuntamiento muy inferior al del resto de terrenos.

2. El ayuntamiento puede incrementar de manera justificada el porcentaje previsto en el artículo 8 anterior 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 o cuando la ejecución y el mantenimiento de los servicios urbanísticos impliquen un coste para el ayuntamiento muy superior al de las otras parcelas.

Artículo 10. *Reserva para viviendas protegidas.*

1. El planeamiento urbanístico debe prever la reserva, para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, de los terrenos necesarios para la ubicación de, como mínimo, el 30% de la edificabilidad residencial prevista en las actuaciones de urbanización en las que este uso sea el predominante.

2. El ayuntamiento puede exonerar de la previsión de reservas a que hace referencia el punto anterior en los siguientes casos:

a) Que se trate de una zona turística no incluida en el ámbito de un plan de ordenación de la oferta turística, para la cual el plan territorial insular determine su reordenación, y siempre que ésta implique una reducción del aprovechamiento urbanístico respecto del existente con anterioridad.

b) Que más del 50% de la superficie del ámbito de actuación deba destinarse a dotaciones públicas con la obligatoriedad de los propietarios de ceder gratuitamente los terrenos.

c) Que se trate de ámbitos de actuación cuyo suelo lucrativo se destine predominantemente a uso residencial y su ejecución suponga la edificación de menos de 20 viviendas.

3. El ayuntamiento podrá compensar la obligación de reserva mediante una prestación sustitutoria, siempre que ésta se destine a la promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección pública o a la obtención de suelo destinado a albergarla. La prestación podrá ser económica o de otro tipo adecuada a tales fines, y su cuantía deberá ser equivalente al valor que tendría el suelo de la reserva, en caso de haberse efectuado.

4. Reglamentariamente, el Gobierno de las Illes Balears determinará los municipios y núcleos de población que, en razón de su población, queden excluidos de esta reserva. Hasta que no se apruebe esta disposición reglamentaria, quedarán excluidos de ella los municipios con una población inferior a los 3.000 habitantes de derecho siempre que en los dos últimos años anteriores a la entrada en vigor de esta ley no se hayan autorizado edificaciones residenciales para más de 5 viviendas por cada 1.000 habitantes y año, o que los instrumentos de planeamiento de estos municipios no ordenen actuaciones residenciales para más de 100 nuevas viviendas.

## CAPÍTULO III

### **Medidas de agilización en materia de tramitación de planeamiento urbanístico, gestión y disciplina**

Artículo 11. *Modificaciones en la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial.*

Se modifica el artículo 15 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial, que queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 15. *Vinculación al planeamiento urbanístico.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta ley son vinculantes para los instrumentos de planeamiento urbanístico en todos aquellos aspectos en que sean predominantes los intereses públicos de carácter supramunicipal.

2. El planeamiento urbanístico debe adaptarse a las determinaciones fijadas en los instrumentos de ordenación territorial cuando, a través de la revisión, el municipio ejerza de forma plena la potestad de ordenación, sin perjuicio de que aquellas determinaciones se integren, por razón de su prevalencia, dentro de la ordenación urbanística vigente.

3. La superación de los plazos fijados en los instrumentos de ordenación territorial para la adaptación del planeamiento urbanístico sólo puede tener el efecto de legitimar la subrogación del consejo insular en el ejercicio de las competencias municipales para hacer su redacción y tramitación.»

Artículo 12. *Modificaciones en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de patrimonio histórico de las Illes Balears.*

Se modifica el número 2 de la disposición transitoria tercera de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de patrimonio histórico de las Illes Balears, que queda con la siguiente redacción:

«2. En el caso de incumplirse este plazo, la formación del Catálogo de protección del patrimonio histórico deberá tramitarse conjuntamente con la primera revisión del instrumento de planeamiento general que se redacte.»

*Artículo 13. Modificación en la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial de las Illes Balears.*

Se modifica la disposición transitoria sexta de la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial de las Illes Balears, que queda con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria sexta. *Vinculación con el actual planeamiento general municipal.*

Los instrumentos de planeamiento urbanístico general se deben adaptar al contenido de esta ley en su primera formulación o revisión.»

*Artículo 14. Delimitación de los ámbitos de las actuaciones de transformación urbanística.*

1. Los ámbitos de las actuaciones de transformación urbanística pueden ser discontinuos y afectar a todas las clases de suelo.

2. El ayuntamiento puede modificar la delimitación de los ámbitos previstos en los instrumentos de planeamiento, así como realizar la primera delimitación cuando estos instrumentos no la contengan, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) Una vez aprobada inicialmente la delimitación, se someterá el expediente al trámite de información pública durante un plazo de quince días, mediante anuncio en el Butlletí Oficial de las Illes Balears y en la correspondiente dirección o punto de acceso electrónico municipal. También se dará audiencia a los propietarios afectados durante idéntico plazo.

b) La aprobación definitiva de la delimitación, se pronunciará sobre las alegaciones presentadas. Si se hubiese de producir un aumento o disminución de la superficie del ámbito superior en un 10% con respecto a la propuesta inicial, de forma previa a la aprobación definitiva se deberá repetir el trámite de audiencia a los propietarios afectados.

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

*Artículo 15. Modificación de usos detallados de equipamiento y de los sistemas de gestión.*

1. El ayuntamiento podrá modificar el uso detallado de equipamiento definido por el planeamiento para terrenos de titularidad pública a otro distinto dentro de este uso global mediante acuerdo plenario que únicamente deberá someterse al trámite establecido en el punto 2 del artículo anterior. El acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de la modificación del uso de los terrenos citados deberá comunicarse igualmente al Archivo central de urbanismo y al correspondiente consejo insular.

2. El mismo procedimiento previsto en el artículo 14 anterior servirá para sustituir el sistema de gestión urbanística de la actuación o para fijarlo cuando no esté previsto en el planeamiento.

3. En los sistemas de compensación y cooperación resultará siempre factible formular la reparcelación voluntaria, que podrá ir acompañada de procedimientos específicos para la ejecución material de la urbanización siempre que ésta se efectúe a cargo de los propietarios afectados.

Artículo 16. *Modificaciones en la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística.*

1. Se modifica el artículo 27.1 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, añadiendo un nuevo párrafo con la siguiente redacción:

«e) No someter el edificio a la inspección técnica cuando esté obligado por la normativa vigente.»

2. Se modifica el artículo 35 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, que queda con la siguiente redacción:

«Son competentes para iniciar, tramitar e imponer sanciones, así como para ordenar el restablecimiento de la legalidad urbanística conculcada, los órganos de gobierno o administración municipales e insulares en el ámbito de sus respectivas competencias.»

3. Se modifica el apartado 1 del artículo 39 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, que queda con la siguiente redacción:

«1. Son competentes para imponer las multas:

a) La autoridad municipal que corresponda de acuerdo con la normativa de régimen local.

b) Los consejos insulares, cuando actúen por subrogación o delegación de competencias.»

4. Se modifica el apartado f) del artículo 45 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, que queda con la siguiente redacción:

«f) Que aunque sean legalizables, no se solicite su legalización dentro de los plazos fijados en el artículo 46.1.»

5. Se modifica el apartado 1 del artículo 46 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, que queda con la siguiente redacción:

«1. Se sancionarán con multa del 5% del valor de la obra ejecutada las infracciones que sean objeto de legalización y así lo haya solicitado la persona interesada en el plazo fijado por la Administración, a excepción de los casos previstos en el epígrafe g) del artículo anterior. Si la legalización se hubiese instado una vez finalizado este plazo, pero antes de la imposición de la sanción, ésta será del 5 al 10% del valor de la obra ejecutada.

Las infracciones que no puedan ser objeto de legalización o en que ésta comporte que se haya de demoler una parte de la edificación, se sancionarán con una multa del 5 al 10% del valor de la obra ejecutada cuando el infractor, antes de la imposición de la sanción, restituya la realidad física alterada a su estado anterior.»

6. Se modifica el apartado 1 del artículo 65 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, que queda con la siguiente redacción:

«En el plazo de dos meses a contar a partir de la notificación del acuerdo de suspensión, se deberá solicitar la oportuna licencia.»

7. Se modifica el artículo 72 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, que queda con la siguiente redacción:

«1. Independientemente de la resolución de demolición o de reconstrucción, las infracciones urbanísticas cometidas contra lo que dispone esta ley darán lugar a la imposición de sanciones pecuniarias.

El órgano actuante adoptará las multas que correspondan a propuesta del instructor, con las formalidades previas que prevé la Ley de procedimiento administrativo y como continuación al expediente de demolición o reconstrucción instruido.

2. Sin perjuicio de lo que establece el artículo 33, el hecho de que el infractor restituya la realidad física alterada a su estado anterior, dentro del plazo previsto en el apartado primero del artículo 67, dará lugar, a instancia de la persona interesada, a la condonación del 80% de la sanción impuesta.»

Artículo 17. *Modificaciones en la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears.*

Se modifica la disposición transitoria tercera de la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears, que queda redactado como sigue:

«Disposición transitoria tercera. *Regla especial en materia de desarrollo de polígonos industriales o de empresa.*

No será necesaria la adaptación previa del planeamiento urbanístico municipal al plan territorial insular para poder aprobar planes parciales de suelos urbanizables de uso industrial, así como los correspondientes instrumentos de gestión que faculten su ejecución, siempre que se trate de municipios que:

- a) Tengan el planeamiento urbanístico general adaptado a las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial.
- b) Tengan edificado más del 65% del suelo lucrativo urbano de uso industrial.

En el caso de que parte del ámbito de actuación sea calificado como área de protección territorial de carreteras, estos terrenos quedarán integrados en el suelo urbanizable y se destinarán a sistema general de espacio libre público.

Asimismo, las determinaciones de esta disposición sólo serán de aplicación a un sector por municipio, y la aprobación inicial del plan parcial requerirá de informe favorable del consejo insular correspondiente, relativo al análisis de alternativas cuando haya más de un sector propuesto, al cumplimiento de la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, de reforma de la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Illes Balears para la transposición de la Directiva 2006/123/CEE del Parlamento europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, a las determinaciones del plan territorial insular y a los condicionantes de obligado cumplimiento que tengan efectos sobre la movilidad y la integración paisajística de la actuación.

En el caso de que a la entrada en vigor de esta ley, el plan parcial que se pretenda aprobar ya hubiera superado la fase de aprobación provisional, el consejo insular competente procederá a su aprobación definitiva, si bien obligará a incluir, como prescripción, las determinaciones precisas, relativas al cumplimiento de la Ley 8/2009 ya citada, a las determinaciones del plan territorial insular y a los condicionantes de obligado cumplimiento que tengan efectos sobre la movilidad y la integración paisajística de la actuación.»

## CAPÍTULO IV

### Medidas relativas a usos y actividades en suelo rústico

Artículo 18. *Modificaciones en la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.*

1. Se modifica el artículo 17 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 17. *Prestación compensatoria por usos y aprovechamientos excepcionales.*

1. La autorización de actividades en suelo rústico relacionadas con usos extractivos o declaradas de interés general genera una prestación compensatoria derivada de la atribución de un uso y aprovechamiento excepcional atípico en esta clase de suelo. Quedan en todo caso exentas de esta prestación las actividades relacionadas con la protección y la educación ambiental, las actividades del sector primario, a excepción de las extractivas, y las industrias de transformación agraria.

2. La prestación compensatoria grava las expresadas actividades, que se pueden concretar en actos de edificación o su cambio de uso, de construcción, de realización de obras, instalaciones o extracción de áridos, que no estén vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, pecuaria y cinegética, o a la conservación y a la defensa del medio natural.

3. La gestión de la prestación compensatoria por usos y aprovechamientos excepcionales corresponderá al municipio en que se autoricen las actividades sujetas. Los recursos obtenidos se destinarán necesariamente al patrimonio público municipal de suelo, en los términos previstos en la legislación urbanística y en esta ley, o a actuaciones de mejora paisajística y medioambiental en suelo rústico que se hubieran previsto específicamente en el instrumento de planeamiento general urbanístico municipal y que impliquen gasto de capital.

4. Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan las actividades o los actos citados en los apartados anteriores. En el momento de la concesión de la licencia municipal correspondiente se devengará una cuantía del 10% del importe de los costes de inversión de la implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

5. Los municipios podrán establecer, mediante la correspondiente ordenanza, cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación, así como prever exenciones al pago de la prestación compensatoria por actividades benéficas o asistenciales y sin ánimo de lucro cuando éstas se acrediten fehacientemente. En cualquier caso, los actos que realicen las administraciones públicas en ejercicio de sus competencias propias estarán exentos de esta prestación.»

2. Se modifica el número 3 del artículo 19 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, que queda redactado como sigue:

«3. Son usos prohibidos aquellos en relación con los cuales no es posible autorizar ninguna actividad, dado que la incidencia de las actuaciones que se vinculan a los mismos es incompatible con la protección del suelo rústico. No obstante lo anterior, y excepto cuando así se indique de forma expresa, la prohibición de un uso no implica el cese de los ya existentes ni la prohibición de actuaciones tendentes recuperar, mantener o mejorar las edificaciones e instalaciones realizadas sin infracción de la normativa vigente a la fecha de su implantación.»

3. Se modifica el apartado c) del artículo 24 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, que queda con la siguiente redacción:

«c) Los centros de producción, de servicio, de transporte y de abastecimiento de energía eléctrica y de gas, incluidos los de energías renovables, así como las instalaciones necesarias para su conexión a la red de distribución y las redes destinadas a eficiencia energética.»

4. Se modifica el número 2 del artículo 26 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, que queda con la siguiente redacción:

«2. La declaración de interés general se podrá otorgar a todas aquellas actividades que, respetando las limitaciones que se establezcan de acuerdo con los usos y siendo compatibles con el grado de protección de la zona, contribuyan a la ordenación o al desarrollo rurales o resulten de ubicación necesaria en el suelo rústico.

A los efectos de esta ley, se entiende por ordenación o desarrollo rurales el conjunto de políticas públicas dirigidas al mantenimiento y ampliación de la base económica del medio rural a través de la preservación de actividades competitivas y multifuncionales, y a la diversificación de su economía con la incorporación de nuevas actividades compatibles con un desarrollo sostenible.»

5. Se modifica el número 3 del artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, que queda con la siguiente redacción:

«3. La Comisión Insular de Urbanismo o el órgano del correspondiente consejo insular que tenga atribuida la competencia, someterá el expediente al trámite de información pública durante el plazo de quince días, mediante un anuncio en el Butlletí Oficial de las Illes Balears y en la correspondiente dirección o punto de acceso electrónico –con la finalidad de que se puedan formular las pertinentes alegaciones sobre los extremos señalados en el punto anterior– y, a la vista del resultado, emitirá el correspondiente informe y lo notificará a la corporación municipal.»

6. Se modifica el número 2 del artículo 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, que queda con la siguiente redacción:

«2. El órgano que tenga que efectuar la declaración someterá el expediente al trámite de información pública durante un plazo de quince días, mediante un anuncio en el Butlletí Oficial de las Illes Balears y en su correspondiente dirección o punto de acceso electrónico, y al informe, durante idéntico plazo, de los organismos y las administraciones con competencias en la materia de que se trate.»

Disposición adicional primera. *Suelos transformados a la entrada en vigor de esta ley.*

1. Sin perjuicio de lo que dispone el artículo 1 de esta ley, constituyen también suelo urbano los terrenos que, a la entrada en vigor de esta ley y con independencia de su clasificación urbanística previa, están integrados o conforman trama urbana y cumplen alguno de los siguientes requisitos:

a) Estar transformados por la urbanización y contar su ámbito con la totalidad de los servicios urbanísticos que, en su caso, exigía el planeamiento sobre cuya base se ejecutaron y, en ausencia de éste, con los básicos, plenamente funcionales y suficientes para los usos a que den servicio.

b) Que su ámbito, aunque falten algunos de los servicios urbanísticos básicos, tenga la ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos de dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que se establezca.

2. La incorporación a la clase de suelo urbano de los ámbitos a que se refiere el punto anterior se efectuará por el planeamiento general en su revisión o mediante

modificaciones puntuales que abarquen ámbitos homogéneos, y supondrá su legal y efectiva integración en la ordenación. La delimitación de los ámbitos a que se refiere la letra b) anterior deberá efectuarse de forma coherente y sin incluir terrenos perimetrales no edificados en los que falten los servicios urbanísticos existentes en el resto del ámbito.

3. Su ordenación podrá efectuarse directamente por el planeamiento general o mediante planes especiales y deberá evaluar la necesidad de los servicios de urbanización que se requieran así como la calidad de los existentes, y se podrán imponer las cargas urbanísticas que procedan para la obtención de dotaciones. Las actuaciones para implantación de infraestructuras y equipamientos tendrán el carácter de actuaciones de dotación, y deberá establecerse por la ordenación el momento que se llevará a cabo el efectivo cumplimiento del deber de cesión regulado en el artículo 8 de esta ley.

4. Hasta que no se apruebe el instrumento de planeamiento que los ordene, no podrán autorizarse en estos terrenos obras de urbanización ni de edificación que impliquen construcciones de nueva planta o ampliación de las existentes.

5. Sin perjuicio de lo que se prevé en los párrafos anteriores, en ningún caso podrán clasificarse como urbano:

- a) Los suelos cuya transformación urbanística se hubiese iniciado estando ya clasificados como suelo rústico protegido.
- b) Los suelos que, con anterioridad, hubiesen sido sometidos a procesos de cambio de clasificación urbanística de los cuales se hubiese derivado y efectuado el pago de una indemnización.

6. Al efecto de la aplicación de lo señalado en el apartado 1 de esta disposición, el simple hecho de que el terreno colinde con carreteras y vías de conexión interlocal, o con vías que delimiten el suelo urbano, no comportará que el terreno constituya o tenga la consideración de suelo urbano.

Disposición adicional segunda. *Modificación en la Ley 8/1988, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación.*

Se modifica, en su artículo 1, la frase «El nuevo planeamiento establecerá las normas urbanísticas aplicables a los elementos que queden en esta situación y las actuaciones autorizadas», que queda con la siguiente redacción: «El nuevo planeamiento ha de establecer las normas urbanísticas aplicables a los elementos que queden en esta situación y las actuaciones autorizables».

Disposición adicional tercera. *Modificaciones en la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears.*

1. Se modifica el párrafo segundo del artículo 29.1 de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears, que queda redactado de la siguiente forma:

«Transcurrido el plazo sin que se hubiese remitido el informe al órgano ambiental, éste proseguirá las actuaciones, sin necesidad de tener en cuenta el informe emitido fuera de plazo, sin perjuicio de la responsabilidad del personal al servicio de la administración pública por la falta de informe o su emisión y tramitación fuera de plazo.»

2. Se modifica el artículo 44.3 de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears, que queda redactado de la siguiente forma:

«3. La falta de resolución y notificación en el plazo indicado en el apartado anterior determinará la no sujeción del proyecto a evaluación de impacto ambiental, sin perjuicio de la resolución expresa posterior, que sólo podrá ser confirmatoria de

la no sujeción, sin perjuicio, si procede, del inicio del procedimiento de revisión de oficio del acto presunto por la causa prevista en el artículo 62.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.»

3. Se modifica la letra a) del punto 3 del artículo 89 de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears, que queda redactado de la siguiente forma:

«a) El de la administración hidrológica sobre disponibilidad de agua potable, en cantidad y calidad, y suficiencia de la capacidad de la red de saneamiento y depuración, en relación con la población prevista en las actuaciones de urbanización que se propongan; así como sobre la protección del dominio público hidráulico.»

4. Se modifica el artículo 96.4 de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears, que queda redactado de la siguiente forma:

«4. La decisión del órgano ambiental se deberá formular en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la entrada de la solicitud y de la totalidad de documentación en el registro del órgano competente para emitirla. La falta de emisión y notificación de la decisión en el plazo indicado implicará la no sujeción del plan o programa a evaluación ambiental estratégica, sin perjuicio de la resolución expresa posterior, que sólo podrá ser confirmatoria de la no sujeción, sin perjuicio, si procede, del inicio del procedimiento de revisión de oficio del acto presunto por la causa prevista en el artículo 62.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.»

Disposición adicional cuarta. *Patrimonio público de suelo.*

Los bienes, recursos y derechos integrantes de los patrimonios públicos de suelo, cualquiera que sea el uso lucrativo al que estén destinados, con excepción del residencial protegido, podrán tener la condición de precio del contrato, al efecto de retribuir al contratista, de conformidad con lo que dispone la normativa de contratación del sector público, siempre que el contrato tenga por objeto alguno de los destinos del patrimonio público de suelo que establece la legislación vigente.

Disposición adicional quinta. *Otorgamiento de un nuevo plazo para la inclusión de los aprovechamientos de agua en el Catálogo de aguas privadas.*

Se otorga a los titulares de aprovechamientos de agua afectados por las disposiciones transitorias de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, que estén en posesión de las autorizaciones correspondientes otorgadas por el organismo competente en materia minera o hidráulica con anterioridad a la entrada en vigor de la mencionada Ley de aguas, o que, si no las tienen, puedan acreditar que los aprovechamientos son anteriores a la entrada en vigor del Decreto Ley 11/1968, de 16 de agosto, del Decreto 632/1972, de 23 de marzo; o del Decreto 3382/1973, de 21 de diciembre, respecto al ámbito territorial de cada una de las islas de Mallorca, de Eivissa, de Menorca y de Formentera, respectivamente, un plazo de tres años a contar a partir de la publicación de la presente disposición en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Disposición adicional sexta. *Comunicación previa de los usos privativos de aguas en la aplicación del artículo 54.2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba la Ley de aguas.*

Los usos privativos de aguas a los que se refiere el artículo 54.2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas, en el ámbito de las Illes Balears, se sujetarán a comunicación previa a la

administración hidráulica, de acuerdo con lo que prevé el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, introducido por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y a su ejercicio, en los términos que, si es necesario, se determinen reglamentariamente, sin perjuicio de la aplicación directa e inmediata de esta norma.

El régimen de las autorizaciones otorgadas durante la vigencia del artículo 22.1 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas, así como del Decreto 51/2005, de 6 de marzo, por el que se regula el procedimiento de otorgamiento de las autorizaciones de explotación de aguas subterráneas con un volumen inferior a 7.000 m<sup>3</sup>/año y la intervención de los directores facultativos y empresas de sondeos, se determinará reglamentariamente.

Disposición adicional séptima. *Compleción de tramas urbanas en zonas costeras.*

1. No constituirán área de protección territorial a la que se refiere el artículo 19.1.e).1 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, los terrenos colindantes con la ribera del mar que el planeamiento general asigne a área de desarrollo urbano por concurrir en ellos la totalidad de las siguientes circunstancias:

- a) Constituir enclaves de discontinuidad en áreas con desarrollo urbano consolidado.
- b) Confinar con área de desarrollo urbano en más de un 90% de su perímetro distinto de la ribera del mar.
- c) No intersecar la ribera del mar en ninguno de sus límites con suelo rústico.
- d) Resultar conveniente su desarrollo urbanístico para permitir la continuidad de los sistemas estructurales del tejido urbano y dotarlo de coherencia.
- e) Tener una superficie inferior a 15 hectáreas.

2. Las modificaciones en la delimitación de las áreas excluidas de protección territorial que resulten de la aplicación de lo establecido en esta ley, serán definidas por el planeamiento general conformemente a los criterios que el artículo 19.2 de la citada Ley 6/1999, de 3 de abril, establece.

Disposición adicional octava. *Modificaciones en la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de régimen jurídico de la Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears.*

Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 64 de la Ley 3/2003, con el siguiente contenido:

«3. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, y sin perjuicio de las competencias de dirección que corresponden al Consejo de Gobierno, el órgano de contratación centralizada en el ámbito de la Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears y de los entes del sector público autonómico es el consejero competente en materia de contratación pública que, a estos efectos, puede declarar de contratación centralizada los suministros, las obras y los servicios que se contraten de forma general y con características esencialmente homogéneas por los diferentes órganos de la Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears y por los entes del sector público autonómico.»

Disposición adicional novena. *Norma territorial transitoria previa a la modificación del Plan Territorial Insular de Menorca.*

1. De forma excepcional, se faculta al Consejo Insular de Menorca para que pueda aprobar una norma territorial transitoria que desplace la regulación del plan territorial insular y vincule al planeamiento urbanístico de la isla. Esta norma deberá aprobarse

definitivamente en el plazo máximo de un año, a contar desde la entrada en vigor de esta ley, de acuerdo con el procedimiento previsto en esta disposición, y estará vigente hasta la aprobación definitiva de la modificación del Plan Territorial Insular de Menorca.

2. El contenido de la norma será el propio del plan territorial y se sujetará a lo que se determina en las Directrices de Ordenación Territorial y en los planes directores sectoriales de competencia del Gobierno de las Illes Balears. De forma específica, la norma, entre otros contenidos, podrá:

- a) Fijar una ordenación propia del plan territorial insular de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 14/2000, de ordenación territorial.
- b) Suspender la vigencia de determinaciones del plan territorial insular que se consideren incompatibles con la ordenación que fije.
- c) Legitimar la ejecución de actuaciones de transformación urbanística, con los condicionantes que se prevean, siempre que estén ordenadas de forma detallada en los instrumentos de ordenación territorial, sin que sea necesaria su incorporación al planeamiento urbanístico. En todo caso, esta legitimación no exime al promotor de la obtención de las autorizaciones administrativas pertinentes, incluida la tramitación ambiental cuando corresponda de acuerdo con la legislación vigente.

3. El procedimiento para aprobar la norma territorial transitoria será el siguiente:

- a) La aprobación inicial corresponde al mismo órgano que sea competente para aprobar inicialmente el Plan Territorial Insular de Menorca.
- b) Con la aprobación inicial se abrirá un plazo de información pública no inferior a veinte días para formular alegaciones, por lo que se publicarán los correspondientes anuncios en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en uno de los diarios de mayor circulación de la isla. Al mismo tiempo se solicitará informe a los ayuntamientos de Menorca y al Gobierno de las Illes Balears. El informe será emitido en el plazo de un mes desde la recepción de la solicitud, transcurrido el cual se entenderá favorable.
- c) Una vez estudiados las alegaciones y los informes emitidos, el mismo órgano que aprobó inicialmente la norma territorial transitoria la aprobará definitivamente en el plazo máximo de seis meses, a contar desde la finalización del plazo para alegaciones e informes, transcurrido el cual todos los actos de tramitación quedarán sin efecto.

4. La aprobación inicial de la norma territorial transitoria implica la suspensión del otorgamiento de licencias y autorizaciones para todas aquellas actuaciones que no se ajusten a sus determinaciones.

5. La tramitación de la norma territorial transitoria se someterá al trámite de evaluación ambiental previsto en el apartado 1 de la disposición adicional séptima de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears.

Disposición adicional décima. *Redelimitación del planeamiento general de la isla de Eivissa del ámbito de los conjuntos históricos.*

1. Excepcionalmente se faculta al planeamiento general municipal para que efectúe una nueva delimitación de aquellos conjuntos históricos de la isla que fueron declarados bien de interés cultural por el Consejo de Eivissa y Formentera el 29 de marzo de 1996 (BOE núm. 138, de 7 de junio de 1996), y integrados por la iglesia y la zona comprendida en el radio de los 250 metros desde su centro, que sustituirá la delimitación actualmente vigente. La nueva delimitación citada debe incluir en todo caso las iglesias, así como los elementos adyacentes a las mismas que, conformemente con el artículo 6.2 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears, sean merecedores de protección. La ordenación que se establezca respecto a los citados conjuntos debe ajustarse a lo señalado en los artículos 39 y 41.2 de la citada ley.

2. El planeamiento general deberá definir, además, para cada uno de los conjuntos delimitados, los respectivos entornos de protección y establecer su ordenación,

conservando su carácter arquitectónico y paisajístico, previendo espacios libres contiguos a las iglesias que permitan su adecuada contemplación y ordenándolos mediante tipologías edificatorias de acuerdo con el carácter citado que, excepto consolidación mayoritaria en alguna manzana de otra superior, no pueden superar la altura de planta baja y planta piso.

3. La ordenación que se establezca respecto a los tejidos urbanos no incluidos en el ámbito de los conjuntos ni en el de los respectivos entornos de protección, así como respecto a los terrenos rústicos limítrofes con éstos, deberá mantener la silueta paisajística del conjunto y de su entorno de protección.

4. En todo caso, deben catalogarse y protegerse los bienes inmuebles de valor patrimonial existentes en toda la zona objeto de ordenación.

5. Para acogerse a lo previsto en este artículo, la aprobación inicial del instrumento de planeamiento municipal requerirá previamente el informe favorable del órgano competente del consejo insular en materia de patrimonio.

Disposición adicional undécima. *Modificación del artículo 1 y del anexo I de la Ley 10/2010, de 27 de julio, de medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión.*

Se modifican el artículo 1 y el anexo I de la Ley 10/2010, de 27 de julio, de medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión, que deben tener la siguiente redacción:

«Artículo 1. *Ordenación del sistema general de equipamientos e infraestructuras supramunicipal de Sa Coma en la isla de Eivissa.*

1. Se califica como sistema general un ámbito de actuación de carácter supramunicipal en los terrenos del antiguo cuartel de Sa Coma, en la isla de Eivissa, para la implantación y la ejecución de equipamientos e infraestructuras, según la delimitación y la ordenación que recoge el anexo I de esta ley. En consecuencia, se ajustan los límites del área natural de especial interés a la nueva delimitación.

2. Esta calificación implica la declaración de interés general para las actuaciones que en el ámbito de este sistema general se planteen en suelo rústico, así como, sea cual sea la clasificación del suelo, el derecho a obtener directamente, sin la previa tramitación de instrumento urbanístico y sin necesidad de previa adaptación del planeamiento municipal, las correspondientes licencias municipales que se ajusten a la ordenación recogida en el anexo I de esta ley para la implantación y la ejecución de equipamientos e infraestructuras en este ámbito. Asimismo, la declaración de utilidad pública para la ejecución de infraestructuras y equipamientos facultará la desafectación de los terrenos necesarios para su implantación.

3. La concreción de los proyectos a ejecutar en este ámbito será acordada por el Pleno del Consejo Insular de Eivissa, oído el Consejo de Alcaldes de Eivissa y previo informe favorable del/de los ayuntamiento/s en cuyo ámbito territorial se sitúen los correspondientes proyectos, por lo que respecta a las actuaciones a realizar en su respectivo término municipal. Corresponderá al ayuntamiento competente por razón del territorio el otorgamiento de las autorizaciones administrativas legitimadoras de las actuaciones de edificación y/o transformación urbanística.

4. Las determinaciones previstas en este artículo y en el anexo I de esta ley vinculan directamente al planeamiento urbanístico y territorial, que deberá adaptarse en su primera modificación o revisión que se formule.»

Anexo I de la Ley 10/2010, de 27 de julio, de medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión.

## ANEXO I 1 Delimitación



## 2. Ordenación del sistema general supramunicipal

### I. Usos admitidos.

1. Equipamientos e infraestructuras de seguridad y emergencias para la protección de la ciudadanía y el medio.
2. Equipamientos e infraestructuras educativas, sociales y administrativas.
3. Equipamientos e infraestructuras técnicas relacionadas con el abastecimiento, el saneamiento y la energía, la protección y la gestión del medio, los servicios urbanísticos, los deportes y el ocio.
4. Usos relacionados con la movilidad, la transformación urbanística y de los espacios libres, la red viaria y las redes de servicios urbanísticos necesarios, el estacionamiento de vehículos, etc.

I.I Los usos citados se consideran, en todo caso, uso específico admitido.

II. Tipología de edificación: aislada, pudiendo optar por otras tipologías diferentes previa formulación de estudio de detalle mediante el cual se justifique la adecuada implantación del edificio en su entorno.

III. Condiciones de la edificación: los parámetros de aplicación serán los necesarios en función de las características y necesidades del uso o de los usos a que se destinen las edificaciones e instalaciones.

IV. Actuaciones de transformación urbanística: se podrán ejecutar aquellas actuaciones de transformación urbanística que sean necesarias para este ámbito; asimismo, los proyectos de edificación podrán incorporar actuaciones de dotación y/o compleción de las infraestructuras que sean necesarias para apoyar la edificación.

V. Condiciones medioambientales: la totalidad de actuaciones que se planteen deben adoptar medidas de integración paisajística, que podrán asimismo afectar a su entorno e ir acompañadas de la implantación de usos relacionados con la educación ambiental.»

### Disposición transitoria primera. *Suelos clasificados como urbanos.*

Los suelos clasificados como urbanos y que a la entrada en vigor de esta ley estén en la situación de suelo rural, se mantendrán en esta clasificación y se someterán al régimen jurídico vigente en el momento de su ordenación detallada, siempre que inicien la ejecución de su transformación urbanística en el plazo máximo de tres años a contar desde la entrada en vigor de esta ley. Lo mismo será de aplicación a los terrenos urbanos en situación de rurales que no cuenten con ordenación detallada, si bien en este caso el plazo máximo será de cuatro años.

Transcurridos estos plazos sin que se haya iniciado la ejecución de la transformación urbanística, los terrenos pasarán a tener la clasificación de suelo urbanizable y deberán someterse al régimen de deberes y cargas previsto en esta ley.

### Disposición transitoria segunda. *Cesiones y reserva para viviendas protegidas en el planeamiento vigente.*

Sin perjuicio de que el ayuntamiento establezca otras determinaciones:

a) El porcentaje de cesiones de las actuaciones de transformación urbanística a que se refiere el artículo 8 de esta ley será el vigente a la fecha en que se aprobó definitivamente la ordenación de su ámbito, con un mínimo del 10%.

b) La reserva a que se refiere el artículo 10 de esta ley únicamente será exigible cuando la ordenación de los ámbitos sometidos a la misma se haya aprobado inicialmente con posterioridad a la fecha de 1 de julio de 2007.

Disposición transitoria tercera. *Expedientes de disciplina urbanística iniciados antes de la entrada en vigor de esta ley.*

La presente ley no es de aplicación a los expedientes de disciplina urbanística iniciados antes de su vigencia, excepto si de ello pudiera derivarse la imposición de una multa de inferior cuantía.

Disposición transitoria cuarta. *Formulaciones, revisiones o modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

Las formulaciones, revisiones o modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico general que estén en tramitación deberán adaptarse a las determinaciones de la legislación o de los instrumentos de ordenación territorial que les afecten cuando tales determinaciones hayan entrado en vigor con anterioridad a la fecha de finalización del plazo de información pública del acuerdo de aprobación inicial o, en su caso, del de nueva información pública, realizado en los procedimientos relativos a las citadas formulaciones, revisiones o modificaciones.

Disposición transitoria quinta. *Núcleos rurales.*

Los núcleos rurales delimitados como tales a la entrada en vigor del Decreto Ley 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, continuarán rigiéndose por la normativa vigente en el momento de su delimitación, sin perjuicio de su consideración como asentamiento en el medio rural y de las modificaciones que la adaptación del planeamiento a esta ley puedan introducir en su ordenación.

Hasta que los planes territoriales no se adapten a lo que prevé esta ley, la incorporación en aplicación de la disposición adicional primera de nuevos terrenos a la clase de suelo urbano mediante la figura de asentamiento en medio rural, continuará rigiéndose por lo que disponen los planes territoriales respecto a los núcleos rurales, en todo lo que no contradiga lo que dispone la presente ley.

Disposición derogatoria.

1. Se derogan de forma expresa las siguientes disposiciones:

a) Los artículos 10 y 11 de la Ley 10/2010, de 27 de julio, de medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión.

b) Los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 y la disposición adicional tercera de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears.

c) El artículo 22.1 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas, por el que en el ámbito de las Illes Balears se dejaba sin efecto el contenido del apartado segundo del artículo 54 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el texto refundido de la Ley de aguas.

d) La disposición adicional tercera de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial.

e) El número 3 de la disposición transitoria tercera de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de patrimonio histórico de las Illes Balears.

f) El artículo 8 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.

g) El artículo 37, el punto 1 del artículo 38, el apartado e) del artículo 45 y el segundo párrafo del artículo 47, de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística.

h) La Ley 10/1989, de 2 de noviembre, de sustitución de planeamiento urbanístico municipal.

i) El último párrafo del artículo 3 de la Ley 8/1988, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación, en la redacción del artículo 14 de la Ley 10/2010,

de 27 de julio, de medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión.

j) El Decreto 159/1989, de 28 de diciembre, sobre adaptación de los planes generales de ordenación urbana y de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento a la Ley 8/1988, de 1 de julio, sobre edificios e instalaciones fuera de ordenación.

k) El Decreto 51/2005, de 6 de marzo, por el que se regula el procedimiento de otorgamiento de las autorizaciones de explotación de aguas subterráneas con volumen inferior a 7.000 m<sup>3</sup>/año y la intervención de los directores facultativos y empresas de sondeos.

l) El Decreto 108/2005, de 21 de octubre, por el que se regulan las condiciones técnicas de autorizaciones y concesiones de aguas subterráneas y de ejecución y abandono de los sondeos en el ámbito de las Illes Balears, sólo en lo que respecta a las autorizaciones de explotación de aguas subterráneas con volumen inferior a 7.000 m<sup>3</sup>/año.

m) El apartado 4 del artículo 139 del Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, de 11 de abril, de patrimonio de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

n) El apartado 3 del artículo 69 de la Ley 6/2001, de 11 de abril, de patrimonio de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

o) El segundo párrafo del artículo 7.3 de la Ley 6/2010, de 17 de junio, por la que se adoptan medidas urgentes para la reducción del déficit público.

p) La letra h) del artículo 86 de la Ley 6/2001, de 11 de abril, de patrimonio de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

q) El artículo 2 del Decreto Ley 1/2007, de 23 de noviembre, de medidas cautelares hasta la aprobación de normas de protección de áreas de especial valor ambiental para las Illes Balears.

2. Quedan derogados el Decreto Ley 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, y todas aquellas otras disposiciones que se opongan a lo que dispone esta ley, la contradigan o sean incompatibles.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos guarden esta Ley y que los Tribunales y las Autoridades a los que correspondan la hagan guardar.

Palma, 13 de junio de 2012.—El Presidente, José Ramón Bauzá Díaz.—El Consejero de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio, Gabriel Company Bauzá.

*(Publicada en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» número 91, de 23 de junio de 2012)*