

I. DISPOSICIONES GENERALES**COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS****6438** *Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.*

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

Durante años la regulación integral de la actividad urbanística ha sido una de las carencias más claras del ordenamiento jurídico balear. Desde el año 1983, a partir de la obtención de la autonomía política, las Illes Balears empezaron a ejercer las competencias en materia de ordenación territorial y urbanismo en el marco de la legislación preconstitucional, constituida fundamentalmente por el texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y por los reglamentos que lo desarrollan.

Fruto de este despliegue competencial, en el transcurso de los años se fueron aprobando normas con el fin de configurar un régimen jurídico de ordenación territorial y urbanístico propio de las Illes Balears. A pesar de todo, muchas de estas normas tenían una vertiente medioambiental o manifestaban preocupación por aspectos concretos. Son buenos ejemplos del primer grupo la Ley 1/1984, de 14 de marzo, de ordenación y protección de áreas naturales de interés especial, en el marco de la cual se dictaron otras normas de rango legal de protección de espacios, o 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. Del segundo grupo de normas podemos destacar la Ley 8/1988, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación; la Ley 12/1988, de 17 de noviembre, de campos de golf; la Ley 10/1989, de 2 de noviembre, de sustitución de planeamiento urbanístico municipal; o 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.

Aparte de estas normas, cabe mencionar especialmente dos leyes que sí van más allá de una regulación puntual y que abarcan ámbitos regulatorios más importantes: la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, y la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears. Este marco normativo se mantiene casi intacto hasta la aprobación de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears, que fija un mínimo régimen jurídico en cuanto a las clases de suelo, regulación que ha sido sustituida por la reciente Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para el desarrollo urbanístico sostenible.

Esta trayectoria ha de culminar, por lo tanto, con esta ley, que fijará una regulación integral de la actividad administrativa en materia de urbanismo. Es importante remarcar que esta actividad, como función pública que es, se configura en el marco de lo que denominamos 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. Claramente ligado a este importante conjunto de derechos, pero ampliando su horizonte para no comprometer la capacidad de las generaciones futuras, hay que situar el principio de desarrollo sostenible, el cual asegura las necesidades del presente sin comprometer la capacidad para enfrentarse a las necesidades del futuro. Este principio

ha de constituir el eje estructural de la política territorial y ha de informar al resto de políticas públicas que incidan en el uso del territorio o de otros recursos naturales.

Así pues, esta ley desarrolla las competencias en materia de legislación de ordenación urbanística que nuestra comunidad autónoma tiene atribuidas, a la vez que fija el sistema para integrar e incardinar esta materia en la ordenación del territorio, que debe proporcionar una visión más global. Además, esta integración es fundamental dado que la normativa urbanística debe plantearse como el instrumento normativo que debe permitir concretar en el espacio municipal el modelo territorial fijado por los instrumentos de ordenación supramunicipales. Solo desde el marco ordenador de estos instrumentos se pueden ir definiendo los objetivos propios de la política urbanística.

Hay, en todo caso, dos elementos adicionales que explican el alcance final del objeto de la ley. Por un lado, no es posible escapar de la estructura competencial derivada de la organización territorial de la comunidad autónoma. Con esta estructura, los consejos insulares son las instituciones de gobierno de cada una de las islas, a la vez que instituciones de la comunidad autónoma, y gozan de autonomía en la gestión de sus intereses de acuerdo con la Constitución, el Estatuto y las leyes del Parlamento en el ámbito territorial. Concretamente, en cuanto al ámbito urbanístico y de acuerdo con el artículo 70 del Estatuto, los consejos insulares tienen atribuidas, en calidad de competencias propias, las materias de urbanismo, habitabilidad y ordenación del territorio, con el litoral incluido, además de la potestad reglamentaria, con la singularidad de Formentera donde las competencias del consejo insular abarcan también las que le corresponden como ayuntamiento.

Esta realidad institucional implica la importancia de no agotar el marco normativo con la ley y dejar un margen de regulación a los consejos insulares mediante los reglamentos de desarrollo. Por ello se ha optado por una ley poco reglamentista y que permita un desarrollo normativo diferenciado en cada isla, si bien dentro de un marco que debe garantizar un tratamiento unitario en los aspectos sujetos a la reserva de ley y, de manera muy especial, en lo que se refiere a la esfera de derechos y deberes de los particulares.

Un segundo elemento definidor del alcance de la ley ha sido la exclusión de la misma de la regulación de usos y actividades en suelo rústico, para los que se remite a la legislación específica. La ley se limita a regular la actividad urbanística, la transformación del suelo y el régimen jurídico del suelo transformado. No es el caso, por tanto, del suelo rústico que se define justamente por estar excluido de esta transformación. Precisamente, esta exclusión a menudo viene motivada por unos valores naturales y paisajísticos que trascienden el interés municipal y que justifican un tratamiento desde una perspectiva mucho más amplia. La excepción a esto se produce en materia de intervención en el uso del suelo y disciplina, donde sí la normativa resulta de aplicación respecto de las actuaciones que se llevan a cabo en el suelo rústico.

Fijadas las metas del objeto de la norma, cabe mencionar a sus principios informadores, partiendo de la idea de que no corresponde en ningún caso a esta ley fijar un modelo territorial concreto. Este debe definirse, con el grado de detalle que en cada caso corresponda, a los instrumentos de ordenación territorial, y debe concretarse en el planeamiento urbanístico. La eficacia de la presente ley solo quedará acreditada en el momento que se demuestre adecuada para la implementación de modelos territoriales diferentes e, incluso, divergentes. La principal finalidad de esta norma es, pues, la creación de un marco normativo estable para la fijación de un modelo de territorio, y en ningún caso puede ser una finalidad la imposición de un modelo concreto.

Sin embargo, es inevitable que la ley incorpore una serie de principios básicos que deben formar parte de cualquier modelo que se pretenda implementar. Ya se ha apuntado más arriba el carácter estructurante del principio de desarrollo sostenible, sostenibilidad que debe tener en cuenta tres pilares básicos: el ambiental, el social y el económico. Y esta triple configuración es fundamental precisamente en una actividad como la urbanística y de hecho debe encontrarse presente en las actuaciones que se prevean. Es por ello que en la ley se exige no solo una sostenibilidad ambiental, que se garantiza en todo caso por la aplicación de la normativa sectorial correspondiente, sino también la

económica, en el sentido de buscar un equilibrio en las actuaciones urbanísticas que las hagan realizables. Esta condición, que por obvia puede parecer superflua, no lo es cuando observamos docenas de previsiones del planificador que se perpetúan en el tiempo sin que se lleguen a materializar, lo cual no solo puede ser causa de problemas particulares para las personas propietarias y los ciudadanos y ciudadanas del lugar, sino que también de alguna manera debilita la credibilidad del propio plan y desincentiva la participación ciudadana a lo largo del proceso. También es importante, en este sentido, la sostenibilidad social, con el fin de garantizar una calidad adecuada de los servicios, el acceso a una vivienda digna y a evitar procesos de degradación que pongan en peligro la cohesión social. Y son fundamentales para la correcta convergencia de estos pilares la transparencia y la participación ciudadana. Si hay una función pública donde claramente la participación ciudadana ha sido y es un elemento esencial es en la urbanística. La ley, por tanto, refuerza estos mecanismos para hacer que esta participación sea efectiva, garantizando en todo caso el acceso a la información de los instrumentos de planeamiento y gestión, la participación en la formulación y en la tramitación y el fomento de las herramientas telemáticas para facilitar el ejercicio de estos derechos.

En cuanto a la estructura y al contenido concreto de la ley, esta consta de nueve títulos, 193 artículos, diez disposiciones adicionales, once transitorias, una derogatoria y cuatro finales.

En el título preliminar se prevén el objeto de la ley, la actividad urbanística y los fines que persigue. Se hace mención, además, de la integración del planeamiento en el marco de la ordenación territorial, del sistema jerárquico y de los criterios de interpretación de sus determinaciones. Se regulan la participación ciudadana, la acción pública y el papel de la iniciativa privada en la gestión de la actividad urbanística; las competencias de las diferentes administraciones y las relaciones interadministrativas; y los convenios urbanísticos, fijando su marco jurídico, los límites a que se someten, así como las garantías exigibles, sobre todo en lo que se refiere a su publicidad.

El título I regula el régimen urbanístico del suelo, manteniendo la actual división en tres clases: urbano, urbanizable y rústico; define las actuaciones urbanísticas en el marco de la legislación estatal; y fija el régimen general de cumplimiento de los deberes que comportan estas actuaciones, así como los casos en que estos deberes pueden ser objeto de modulación. En líneas generales, se sigue con la tendencia marcada por normas anteriores de fijar un concepto estricto de urbano en el sentido de ser un suelo ya transformado y contar con los requisitos que la norma fija, con independencia de que pueda ser objeto de un tratamiento diferenciado cuando se categorice como asentamiento en el medio rural. En todo caso, esta última figura solo puede ser de aplicación a los asentamientos ya existentes legalmente implantados o que sean objeto de incorporación a la ordenación de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente. Salvo estas situaciones, la transformación de suelo rústico debe pasar necesariamente por la clasificación como urbanizable y es por eso que es el único caso en que computa su superficie a efectos de los límites de crecimiento que fijan los instrumentos de ordenación territorial.

El título II regula los instrumentos de planeamiento urbanístico y fija el plan general como instrumento de planeamiento integral del municipio, que se desarrolla a través de planes parciales, planes especiales y estudios de detalle. El plan general es la figura principal y determina la clasificación del suelo y la estructura general y orgánica del municipio, la ordenación detallada del suelo urbano y del urbanizable ordenado así como el resto de determinaciones que se fijan. Desde esta vista global, debe definir las previsiones temporales de la ejecución del plan, las necesidades de vivienda protegida y la sostenibilidad económica de las actuaciones que determina.

Asimismo, se regula la tramitación de los instrumentos de planeamiento y, con carácter general, la competencia de los consejos insulares en la aprobación definitiva de los mismos, con la excepción de Palma de Mallorca y, de manera limitada, de los municipios de más de 10.000 habitantes.

El título III regula la ejecución del planeamiento y fija como sistemas de actuación la parcelación en que diferencia las modalidades de compensación y cooperación y la expropiación. Se regula la reparcelación económica y se fijan mecanismos para facilitar estas operaciones cuando se trate de actuaciones en suelos ya transformados. Los mecanismos de intervención en el mercado del suelo se regulan en el título IV, tanto en lo referente a la regulación de los patrimonios públicos de suelo como a los derechos de superficie y de tanteo y retracto.

El título V regula la obligación de edificar y los deberes de los propietarios respecto a la ejecución y la conservación de las obras y las construcciones, incluida la obligación de someter las construcciones y edificaciones a inspecciones periódicas o, en su caso, la de presentar el informe de evaluación de edificios previsto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Se regulan también la situación de ruina y la expropiación forzosa por razones de urbanismo.

Los últimos títulos regulan la intervención en el uso del suelo y la protección de la legalidad urbanística. Con carácter general, se mantiene la sujeción a licencia municipal para las obras y otras actuaciones con trascendencia urbanística, aunque en determinados casos se permite optar por un régimen de comunicación previa. Se regula también el procedimiento para restablecer el orden jurídico perturbado y la posibilidad de suspender actuaciones que se lleven a cabo sin el amparo de un título que las legitime. Se refuerza también la competencia del consejo insular que, incluso, puede suspender determinadas actuaciones en ejecución sin necesidad de requerir de forma previa la intervención municipal, especialmente en suelo rústico. En cuanto al régimen sancionador, se amplía el concepto de persona responsable y se hace una clasificación más precisa de las infracciones, adaptadas a la legislación básica.

Cierran el texto un conjunto de disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales. En estas se determina, entre otras cuestiones, el mantenimiento del carácter supletorio de los reglamentos estatales hasta que se vean desplazados por los reglamentos de desarrollo de la ley.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Principios generales y finalidades específicas

Artículo 1. *Objeto de la ley.*

Esta 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 debe garantizar, de acuerdo con el interés general, los objetivos de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y ciudadanas

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 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 debe ser siempre motivada, debe expresar los intereses generales a 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 define esta ley en relación a cada ámbito específico de actuación y demás normativa aplicable.

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

2. La actividad urbanística comprende 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 tienen como fin 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 las que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando 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, contribuyendo 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 compleción, la conservación, la reconversión, y la reutilización o la mejora de los suelos ya transformados y degradados, y la compactación urbana y la rehabilitación, en lugar 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.

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

b) 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.

c) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o no idóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

d) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

e) La prevención y la minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

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

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

h) 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.

i) 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 está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, un domicilio libre de inmisiones contaminantes y en un entorno seguro, saludable y universalmente accesible. Asimismo debe favorecer la cohesión social, mediante la regulación del uso del suelo de forma que se fomente la convivencia equilibrada de grupos sociales, usos y actividades.

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

k) Asegurar y hacer efectiva una adecuada participación 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 establecidos en esta ley y en la legislación estatal que sea aplicable.

l) Atender el principio de accesibilidad universal y fomentar la implantación de sistemas de transporte colectivo y la movilidad sostenible en general.

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

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

o) Considerar los efectos paisajísticos en toda actuación urbanística.

p) La protección patrimonial, favoreciendo 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.

q) Promover la eficiencia energética en la elección de los emplazamientos y la ordenación.

3. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos y ciudadanas 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, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo. El suelo vinculado a un uso residencial para la ordenación territorial y urbanística está 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 incluye las siguientes facultades:

a) La formulación y la aprobación de los planes y de los instrumentos de ordenación urbanística previstos en esta 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 esta ley y la asignación de la calificación correspondiente.

d) El establecimiento de zonas de usos diferentes según la densidad de la población que las haya de ocupar, el porcentaje de terreno que puede ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, 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 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 incluye 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 los propietarios en los términos que se establecen en esta ley.

6. La competencia urbanística en materia de ejecución, dirección, inspección y control del planeamiento comprende 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 incluye 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 establecen en esta 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 son las que se prevén en esta ley.

9. Todas las facultades mencionadas en los apartados anteriores tienen un carácter meramente enunciativo. La competencia de la actividad urbanística integra todas las facultades que sean necesarias para hacer efectivos los fines, y deben ser ejercidas de acuerdo con esta ley y demás legislación que sea aplicable.

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

1. La dirección y el control de la gestión de la actividad urbanística corresponde a la administración competente, que los llevará a cabo en las formas previstas en esta 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 puede llevar a cabo la gestión y la ejecución de la actividad urbanística directamente o las puede encomendar a entidades de naturaleza mixta o a la iniciativa privada.

3. La administración actuante, en el ámbito de sus competencias, debe facilitar y promover la iniciativa privada en las formas y el alcance previstos en esta ley, cuando lo aconseje el cumplimiento de los fines y los objetivos del planeamiento urbanístico, mediante los diversos sistemas de actuación.

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 debe sujetarse 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 pueden 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 meras limitaciones y deberes que definen el contenido urbanístico de la propiedad, no confiere a los propietarios el derecho a exigir indemnización, salvo en los supuestos establecidos expresamente por esta ley y la legislación estatal aplicable.

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

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

Las administraciones públicas competentes en materias de ordenación urbanística deben ejercer las potestades propias mediante la planificación previa. Salvo las excepciones que expresamente se establecen en esta ley, la ejecución de cualquier acto de transformación del territorio o del uso del suelo, sea de iniciativa pública o privada, debe estar legitimada por el instrumento de planeamiento que proceda para su ordenación.

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

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán tener en cuenta las determinaciones que se establecen en la legislación sectorial que fijan deberes concretos de regulación del sector correspondiente en estos instrumentos. Corresponde 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.

2. Para cumplir lo dispuesto en el apartado 1 anterior, los organismos titulares de competencias sectoriales deben facilitar a las administraciones titulares de las competencias de planificación urbanística la información que necesiten sobre la materia, cooperar y prestarles la asistencia activa que pudiesen 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 esta ley.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deben ser coherentes con las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y de cualquier otra legislación o planificación sectorial en que incidan, y deben facilitar 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 resuelven atendiendo 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 el caso de que se dé un conflicto irreductible entre la documentación imperativa del planeamiento que no pueda ser resuelto atendiendo los criterios generales determinados por el ordenamiento jurídico, prevalece lo que establezca la documentación escrita. En todo caso, en el suelo clasificado como rústico prevalece 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.*

Son 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, iniciativa privada y publicidad de las actuaciones.*

1. Las administraciones competentes deben fomentar y, en cualquier caso, asegurar la participación de los ciudadanos y ciudadanas y de las entidades constituidas para defender sus intereses en la gestión y el desarrollo de la actividad de ordenación urbanística, velar por los derechos de información e iniciativa, y promover actuaciones que garanticen o amplíen esos derechos.

2. De la misma manera, los ciudadanos y ciudadanas tiene 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 períodos, todos los ciudadanos y las ciudadanas tienen derecho a:

a) Consultar la documentación, escrita y gráfica, que integra el instrumento o el expediente y obtener una copia. A estos efectos, las administraciones competentes están 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 deberá constar 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 implique.

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 tienen 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 tienen derecho a conocer el estado de tramitación del expediente y obtener copias de documentos que lo integran de acuerdo con lo que establece la legislación en materia de procedimiento administrativo. Asimismo, los ciudadanos y las ciudadanas tienen derecho a acceder a los archivos, los registros y los expedientes administrativos correspondientes a procedimientos de ordenación territorial y urbanística finalizados en los términos y las condiciones que dispone 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, están sometidos al principio de publicidad. Las administraciones públicas competentes deben tener a disposición de los ciudadanos y ciudadanas copias completas de estos instrumentos y de los convenios que estén vigentes en el ámbito territorial respectivo, y han de publicar el contenido actualizado en los términos previstos en esta ley.

A tal efecto, los ayuntamientos tienen los deberes siguientes:

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 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 forma actualizada los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos por medios telemáticos.

5. Todas las personas tienen 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 deben facilitar 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 deben respetar la iniciativa privada, promoverla en la medida más amplia posible y sustituirla en los casos de insuficiencia o de incumplimiento, sin perjuicio de los supuestos de actuación pública directa.

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

Artículo 13. *Gestión de la actividad urbanística e iniciativa privada.*

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

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

3. Las personas propietarias de suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, tendrán derecho a consultar las administraciones competentes sobre los criterios y las previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y de las obras a ejecutar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

La respuesta a la consulta, que se notificará en el plazo de dos meses, tiene carácter informativo respecto de las condiciones urbanísticas en el momento en que se emite; no vincula la administración en el ejercicio de las potestades públicas propias, especialmente de la potestad de planeamiento; y debe incluir el plazo en que esta tiene efectos, que no podrá ser inferior a seis meses. Del transcurso del plazo de dos meses sin contestación expresa no se puede deducir 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 facilitan en la consulta dentro del plazo en que esta tiene efectos, la alteración debe quedar suficientemente motivada, sin perjuicio del derecho de indemnización que pueda derivarse de la elaboración de los proyectos necesarios que devengan inútiles, de conformidad con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas.

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 esta ley y en los instrumentos de ordenación urbanística que se regulan es pública, mediante los recursos o las acciones que correspondan.

Si el ejercicio de la acción viene motivado por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse mientras dure la ejecución y, posteriormente, hasta el vencimiento de los plazos de prescripción que determina esta 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 la persona que lo 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 considera 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 esta ley corresponde 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, ejercen las competencias en materia urbanística que les asigna esta ley, y disponen de potestad reglamentaria normativa para desarrollarla y ejecutarla, en los términos que fija la legislación.

3. Los ayuntamientos y 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 determinan la legislación de régimen local y esta ley. La competencia urbanística de los ayuntamientos comprende todas las facultades de naturaleza local no atribuidas por ley expresamente a otros organismos.

4. Corresponde al Gobierno de las Illes Balears la potestad reglamentaria normativa para desarrollar las materias que, en atención al carácter suprainsular inherente, así se especifica de manera expresa en los preceptos de esta 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 pueden crear entidades urbanísticas especiales dependientes de las administraciones de base territorial mencionadas en los apartados anteriores, que pueden asumir competencias en materia de planificación y gestión, en los casos en que actúan como administración, así como en materia de intervención en la edificación y el uso del suelo y otros fines análogos. También tienen esta consideración los consorcios urbanísticos, y corresponde a cada administración decidir si participa con otras administraciones públicas, de acuerdo con la legislación propia de organización, procedimiento y régimen jurídico.

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 dispuesto en 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, podrán participar personas representantes de la Administración General del Estado y del Gobierno de las Illes Balears, designadas por estos, en los órganos colegiados a 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, pueden, en este ámbito, constituir gerencias, consorcios y mancomunidades, y utilizar cualquier otra fórmula de gestión directa o indirecta admitida legalmente.

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

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

CAPÍTULO III

Convenios urbanísticos

Artículo 18. *Concepto, principios, objeto y límites de los convenios.*

1. Los consejos insulares y los ayuntamientos, conjunta o separadamente, pueden 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 rigen por los principios de transparencia y publicidad.

3. Los convenios urbanísticos pueden tener uno o dos de estos objetos:

a) La determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor.

b) Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

4. Son 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 corresponden según la legislación vigente. No podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente ni en perjuicio de las personas propietarias afectadas.

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

Artículo 19. *Convenios sobre planeamiento.*

1. Se consideran convenios sobre planeamiento aquellos que tengan por objeto la aprobación o la modificación del planeamiento urbanístico. Se podrán referir también a la ejecución del planeamiento, en los términos establecidos en el artículo siguiente.

2. La aprobación de estos convenios corresponde al ayuntamiento, que debe establecer previamente un periodo de información pública de un plazo mínimo de un mes, y anunciarlo en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y en la web o punto de acceso electrónico oficial correspondiente. El anuncio debe incluir el contenido íntegro del convenio o indicar expresamente el lugar o el punto de acceso electrónico donde se puede consultar.

3. El ayuntamiento debe tramitar la aprobación o la alteración del planeamiento a que se haya comprometido, pero conserva la plena potestad de planeamiento por razones de interés público. Si finalmente no se aprueba el cambio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto sin que pueda suponer enriquecimiento injusto.

Artículo 20. *Convenios de gestión.*

1. Se consideran convenios de gestión urbanística aquellos que tengan por objeto exclusivamente los términos y las condiciones de ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración de este planeamiento.

2. Los convenios en que se acuerde, de manera excepcional y únicamente en los supuestos específicos en que lo prevé esta ley, el cumplimiento del deber legal de cesión del 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.

3. 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, pueden definir su ejecución.

4. La aprobación de estos convenios corresponde al ayuntamiento, que debe establecer previamente un periodo de información pública de un plazo mínimo de un mes, y anunciarlo en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y en la web o punto de acceso electrónico oficial correspondiente. El anuncio debe incluir el contenido íntegro del convenio o indicar expresamente el lugar o el punto de acceso electrónico donde se puede consultar.

Artículo 21. *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 exigen para la publicación de los instrumentos de planeamiento, de acuerdo con la legislación de régimen local o con esta ley.
2. En todos los municipios habrá un registro de convenios administrativos urbanísticos, en el que se anotará el nombre del convenio, y un archivo de convenios administrativos urbanísticos, en los que se ha de custodiar un ejemplar completo del texto definitivo y, en su caso, de su documentación, que debe incorporar la del planeamiento o del instrumento de gestión a que se refiere.
3. El ejemplar custodiado en el archivo al que se refiere el apartado 2 anterior da fe, con todos los efectos legales, del contenido del convenio.
4. Todos los ciudadanos y ciudadanas tiene derecho a consultar los registros y los archivos a los que se refiere este artículo, y a obtener certificados y copias de las anotaciones que se hagan y los documentos que se custodien en ellos.
5. Los actos administrativos de aprobación de los convenios urbanísticos y su contenido quedan asimismo sometidos al régimen de acción pública que regula el artículo 14 de esta ley.

TÍTULO I

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo 22. *Facultades del derecho de propiedad.*

1. Las facultades del derecho de propiedad del suelo deben ejercerse dentro de los límites y cumpliendo los deberes que se establecen en esta 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 comprende 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 y accesibilidad y decoro legalmente exigibles, así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde llegue el deber legal de conservación.

Artículo 23. *Clases de suelo.*

El plan general clasifica la totalidad del territorio de los municipios en todos o algunos de los siguientes tipos de suelo: urbano, urbanizable y rústico.

Artículo 24. *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 sido legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano, o bien cuentan con todos los servicios urbanísticos básicos, o bien son ordenados como asentamientos en el medio rural de acuerdo con lo previsto en el artículo 26 de esta ley.
 - b) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento urbanístico, alcanzan el grado de urbanización que este determina.
2. La clasificación como urbanos de los terrenos debe mantenerse al margen de que sean objeto de actuaciones urbanísticas.

Artículo 25. *Servicios urbanísticos básicos.*

1. Son servicios urbanísticos básicos:
 - a) La red viaria que tenga un grado 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 en el planeamiento urbanístico que lo clasifica.

Artículo 26. *Asentamientos en el medio rural.*

1. Dentro de la clasificación de suelo urbano, el planeamiento urbanístico general puede ordenar como asentamientos en el medio rural los de carácter predominantemente residencial, 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. Esta categoría de suelo urbano solo se podrá aplicar a asentamientos existentes a la entrada en vigor de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para el desarrollo urbanístico sostenible, y que se encuentren legalmente implantados de acuerdo a lo establecido en esta ley. En todo caso, se considera que se encuentran legalmente implantados aquellos asentamientos que se clasifiquen como urbanos para incorporarse a la ordenación urbanística de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional sexta.

2. Los asentamientos en el medio rural no generan las áreas de transición que prevé 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, y su ordenación debe tender a la compleción del asentamiento, sin que se permitan crecimientos periféricos futuros, salvo que se prevean en el plan territorial insular porque se produzcan circunstancias excepcionales debidamente acreditadas que lo aconsejen.

Artículo 27. *El suelo urbanizable.*

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.

Artículo 28. *El suelo rústico.*

Constituyen el suelo rústico los terrenos no clasificados expresamente como urbanos o urbanizables y que el planeamiento urbanístico general preserva de los procesos de desarrollo o transformación urbanística, mediante su ordenación y la protección de los elementos de identidad que los caracterizan 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.

Artículo 29. *Actuaciones urbanísticas.*

1. Las actuaciones urbanísticas pueden implicar la completa urbanización de un ámbito, bien de suelo en situación de rural, bien de un suelo ya transformado, o la compleción, la modificación o la mejora de la urbanización ya existente. A estos efectos, hay que diferenciar entre actuaciones de transformación y actuaciones de reordenación o de compleción de la urbanización.

2. Tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística:
 - a) En el suelo urbanizable, las de nueva urbanización mediante las cuales los terrenos pasan de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado.
 - b) En el suelo urbano, las de reforma integral de la urbanización, entendiéndose por tales las que implican la reurbanización general de un ámbito de suelo con demolición prácticamente total de las edificaciones preexistentes y completo rediseño y reimplantación de los servicios urbanísticos.
 - c) Las de dotación, que son aquellas que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas en un ámbito concreto de suelo urbano para reajustar su proporción con el incremento de la edificabilidad o de la densidad, o con los nuevos usos que se asignen en su ordenación, siempre que no requieran de la reforma integral de la urbanización.
3. Salvo que concurren las condiciones señaladas en el apartado 2 anterior, no tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística las de reordenación, que son aquellas que tienen por finalidad la mejora de la calidad urbana de un ámbito de suelo urbano, siempre que el incremento de las dotaciones públicas que se derive respecto de las inicialmente previstas no esté directamente vinculado con el ajuste de su proporción en los incrementos de edificabilidad, densidad o nuevos usos que se definan; ni tampoco las actuaciones de completación de la urbanización, que son aquellas que tienen por finalidad completar o mejorar la urbanización en un ámbito de suelo urbano.
4. En ningún caso la superficie de los terrenos sometidos a actuaciones urbanísticas en suelo urbano computa como crecimiento a los efectos de lo previsto en 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.

Artículo 30. *Concepto de solar.*

1. Tienen la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación, según la calificación urbanística, y cumplan los requisitos siguientes:
 - a) Confronten con vía pública, zona de aparcamientos públicos anexos a la vialidad o, cuando así lo defina el planeamiento, espacio libre público y que dispongan 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 y, en todo caso y como mínimo, con los básicos señalados en el artículo 25 de esta ley.
 - b) Tengan señaladas las alineaciones y las rasantes, en el caso de que el planeamiento urbanístico las defina.
 - c) No hayan sido incluidos en un ámbito sujeto a actuaciones urbanísticas pendientes de desarrollo.
 - d) Para edificarlos, no deban cederse terrenos para destinarlos a vial o a espacios libres públicos de cara a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.
2. En el caso de los asentamientos en el medio rural, la condición de solar requiere el cumplimiento de lo previsto en el apartado 1 anterior, si bien no es necesario disponer de todos los servicios que se prevén en la letra a) cuando así lo determine el planeamiento urbanístico.
3. Tener la condición de solar es requisito imprescindible para que se pueda otorgar la licencia de edificación. No obstante, el ayuntamiento siempre puede 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 la normativa que lo sustituya.

CAPÍTULO II

Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano y suelo urbanizableArtículo 31. *Derecho de edificación en suelo urbano.*

1. Las personas propietarias de terrenos en suelo urbano tienen el derecho a edificar, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico y mediante el otorgamiento de la licencia de edificación correspondiente, si alcanza la condición de solar de conformidad con el artículo 30 anterior.

Asimismo, tienen el derecho de promover, cuando estén incluidos en ámbitos de gestión sistemática, 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 en esta ley.

2. Si para la edificación de suelo urbano es necesaria la reparcelación del suelo, esta tiene que haber sido aprobada por un acuerdo que sea firme en vía administrativa.

3. Las condiciones de edificación que establezcan las licencias municipales se pueden 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 deben asumir el cumplimiento de estas condiciones; de la misma manera, en las escrituras de obra nueva en construcción, las personas propietarias deben explicitar la asunción de dichas condiciones o bien acreditar que las han cumplido al declarar la obra concluida.

Artículo 32. *Deberes de las personas propietarias en suelo urbano.*

1. Las personas propietarias de suelo urbano tienen que acabar o completar a su cargo la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar y han de edificar 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 de actuaciones urbanísticas 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 viario. El ayuntamiento podrá ordenar la cesión de los terrenos y la urbanización de las aceras y la vía pública que corresponda a la persona propietaria en cualquier momento.

3. Cuando la compleción de la urbanización en suelo urbano requiera de actuaciones urbanísticas, se deben cumplir los siguientes deberes:

a) Repartir equitativamente los beneficios y la cargas derivados del planeamiento urbanístico.

b) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, todo el suelo reservado por el planeamiento urbanístico para los sistemas urbanísticos locales incluido en el ámbito de actuación urbanística en que estén comprendidos los terrenos.

c) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales que el planeamiento urbanístico general incluya en el ámbito de actuación urbanística en que se incluyen los terrenos, o los que se le adscriban en el caso de las actuaciones previstas en el artículo 29.2.b) o c) de esta ley.

d) Ceder, cuando se trate de las actuaciones previstas en las letras b) o c) del apartado 2 del artículo 29 mencionado, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10% de la edificabilidad media ponderada que comporten las diferentes actuaciones. En todo caso, en las actuaciones de dotación, las personas propietarias de los terrenos deberán ceder este porcentaje solo sobre el incremento de la edificabilidad media ponderada que comporte la actuación respecto a la anteriormente definida por el planeamiento.

No obstante lo anterior, el planeamiento urbanístico puede reducir hasta el 5% este porcentaje cuando sean actuaciones de transformación urbanística vinculadas a actuaciones de recuperación o rehabilitación integral de suelos urbanos, actuaciones con un exceso de cargas respecto a la media de actuaciones de transformación del municipio, o cuando el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas.

Asimismo, el planeamiento urbanístico puede 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 las previstas en las letras b) y c) del apartado 2 del artículo 29 mencionado, deberá costear también las obras de ampliación y reforzamiento de los sistemas urbanísticos generales exteriores, en los términos fijados en la letra c) del apartado 2 del artículo 33 siguiente.

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 eventualmente les corresponda.

h) Conservar las obras de urbanización, agrupadas legalmente como 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 realojamiento de las personas ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a ello, en los términos establecidos en la legislación vigente.

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 valor en metálico, que se destinará a costear la parte de financiación pública que hubiera previsto la actuación o a integrarse en el patrimonio público de suelo, destinándose de forma preferente actuaciones de rehabilitación o regeneración y renovación urbanas.

5. En las actuaciones de dotación, las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas que resulten del reajuste respecto del incremento de edificabilidad o densidad, se pueden sustituir, cuando sea físicamente imposible materializarlas dentro de su ámbito:

a) Por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario dentro del mismo ámbito, de acuerdo a lo previsto en el texto refundido de la Ley estatal de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

b) Por la obtención y la ejecución de sistemas urbanísticos generales.

c) Por su valor en metálico que se destinará a costear la parte de financiación pública que hubiera previsto la actuación o a integrarse en el patrimonio público de suelo, destinándose de forma preferente a actuaciones de rehabilitación o regeneración y renovación urbanas.

Artículo 33. Derechos y deberes de las personas propietarias en suelo urbanizable.

1. Las personas propietarias del suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar los terrenos de su propiedad, a disfrutar y disponer de ellos de conformidad con su naturaleza rústica. Además, salvo en los casos de promoción por parte de las

administraciones públicas, tienen el derecho a promover su transformación instando a la administración para que apruebe el planeamiento de desarrollo, cuando se trate de suelo urbanizable no ordenado, o los instrumentos de gestión y ejecución correspondientes, de conformidad con lo establecido en esta ley.

Cuando se trate de suelo urbanizable que cuente con ordenación detallada, las personas propietarias tienen derecho al porcentaje de aprovechamiento urbanístico del sector referido a sus fincas que fije el planeamiento.

2. Las personas propietarias de suelo urbanizable tienen, además de los deberes previstos en el artículo 32.3 de esta ley que sean propios de su clase de suelo, los siguientes:

a) Ceder el suelo necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales que, en su caso, el planeamiento urbanístico general adscriba al ámbito de la actuación urbanística en que se encuentren comprendidos los terrenos.

b) Ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% de la edificabilidad media ponderada que impliquen las diferentes actuaciones. De forma justificada, este porcentaje puede reducirse por el planeamiento urbanístico hasta el 5% cuando sean actuaciones con un exceso de cargas respecto a la media de actuaciones de transformación del municipio, o cuando el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas.

Asimismo, el planeamiento urbanístico puede 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.

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

Entre estas obras e infraestructuras se entienden 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 realojamiento de las personas ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho, en los términos establecidos en la legislación vigente.

TÍTULO II

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Instrumentos

Artículo 34. *Instrumentos de planeamiento.*

1. La ordenación urbanística de los municipios se fijará mediante los planes generales.

2. Los planes generales deben desarrollarse mediante los instrumentos de planeamiento de desarrollo: planes parciales, planes especiales y estudios de detalle. Los planes parciales y los planes especiales también se pueden desarrollar por medio de estudios de detalle, cuando así lo prevean.

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

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

Artículo 35. *Plan general.*

1. Los planes generales, como instrumentos de ordenación integral de su territorio, deben comprender el término municipal completo, clasificar el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definir los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica, y establecer las previsiones temporales o prioridades para su desarrollo y ejecución, y los plazos y las condiciones para su revisión.

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

Artículo 36. *Documentación de los planes generales.*

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

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

b) Los planos de información y de ordenación urbanística del territorio y, en el caso del suelo urbano, del trazado de las redes básicas de abastecimiento de agua, de suministro de energía eléctrica y eventualmente de gas, de comunicaciones, de telecomunicaciones y de saneamiento y las correspondientes a los otros servicios que se establezcan en el plan.

c) Las normas urbanísticas, que establecen, mediante un texto articulado, las determinaciones que corresponden, en cada clase y categoría de suelo, a este plan. Además de las referidas determinaciones, las normas urbanísticas contienen también ordenanzas de urbanización o de edificación a fin de regular con carácter general los aspectos constructivos, técnicos o similares de las actuaciones de urbanización, edificación, rehabilitación, reforma o uso del suelo.

d) El informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas, y el orden de prioridades o previsiones temporales de estas actuaciones.

e) La documentación medioambiental que exija la legislación sectorial y, como mínimo, el informe medioambiental.

f) El catálogo de elementos y espacios protegidos.

2. Potestativamente, o cuando reglamentariamente se exija, el plan general fijará una programación detallada 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 anuncio en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y en la correspondiente dirección o punto de acceso electrónico. Este acuerdo se publicará en los referidos «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y dirección o punto de acceso electrónico, y se comunicará al correspondiente consejo insular y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears con remisión de la documentación que se haya actualizado.

Artículo 37. *Contenido de la memoria del plan general.*

1. La memoria del plan general debe establecer las conclusiones derivadas de la información urbanística relevantes para la ordenación del territorio, analizar las alternativas posibles y justificar el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las determinaciones correspondientes a las diversas clases de suelo.

2. La memoria 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 reconoce la legislación aplicable.
 - b) Las medidas adoptadas para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, en cumplimiento de la obligación de prestación del servicio de transporte colectivo urbano de viajeros, en su caso, en los términos que prevea la legislación sectorial y de régimen local aplicable. De forma específica, se definirán las medidas a adoptar respecto de los grandes centros generadores de movilidad que se prevean en el plan.
 - c) La información urbanística, acompañada de los estudios complementarios necesarios, que comprende:
 - 1.º El planeamiento urbanístico vigente con anterioridad.
 - 2.º El planeamiento de ordenación territorial y sectorial con incidencia en el ámbito del plan.
 - 3.º Las características del territorio.
 - 4.º 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.
 - 5.º Las redes básicas existentes de los servicios de agua, hidrantes para incendio, gas, electricidad, telecomunicaciones y sistemas de evacuación de las aguas residuales o de lluvia.
 - 6.º Las obras y las infraestructuras programadas y la política de inversiones públicas que pueden influir en el desarrollo urbano.
 - 7.º El señalamiento de los valores medioambientales, paisajísticos, culturales, agrarios o de cualquier otro tipo existentes en el ámbito del plan.
 - 8.º Los otros aspectos relevantes que caractericen el ámbito territorial del plan.
 - d) Los objetivos de la ordenación, el análisis de las diversas alternativas que se prevén y la justificación y la descripción del modelo de ordenación elegido y, concretamente, de los siguientes aspectos:
 - 1.º La clasificación del suelo, de acuerdo con los criterios que se establecen en esta ley.
 - 2.º La observancia del objetivo del desarrollo urbanístico sostenible, teniendo en cuenta las conclusiones del informe ambiental que integra la documentación del plan, y la adecuación a los criterios que fijan los instrumentos de ordenación territorial.
 - 3.º Diagnóstico de los déficits de las redes básicas existentes de los servicios de agua, de 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 en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de la situación, el alcance de la alteración y, en su caso, los ámbitos en los que se suspenden 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 es el documento de evaluación y justificación de las determinaciones del plan relativas a las necesidades sociales de acceso a la vivienda, y también forma parte de ella una evaluación del impacto de la ordenación urbanística propuesta en función del género, así como respecto a los colectivos sociales que requieren 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 favorecer a los otros colectivos merecedores de protección.

Artículo 38. *Contenido del informe de sostenibilidad ambiental del plan general.*

En el caso de que se formule o revise el plan general, y en los casos de modificaciones que se sometan a evaluación ambiental, el informe ambiental previsto en esta ley debe tener la naturaleza y el contenido del informe de sostenibilidad ambiental que regula la normativa sobre evaluación ambiental de planes y programas, con el grado de especificación que establezca el órgano ambiental en el documento de referencia, y, en todo caso, con el siguiente contenido mínimo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que lo requieran para su ejecución, en su caso:

a) La determinación de los requerimientos ambientales significativos en el ámbito del plan, que debe incluir:

1.º La descripción de los aspectos y los elementos ambientalmente relevantes del ámbito objeto de planeamiento y de su entorno.

2.º La determinación de los objetivos, los criterios y las obligaciones de protección ambiental, aplicables en el ámbito del plan, que se establecen en la normativa internacional, comunitaria, estatal, autonómica o local, o en los instrumentos de ordenación territorial, o en otros planes o programas aplicables.

3.º La definición de los objetivos y criterios ambientales adoptados en la redacción del plan, de acuerdo con los requerimientos ambientales señalados en los apartados anteriores y con los principios y directrices que se establecen en esta ley, los cuales deben referirse, entre otros aspectos, a la sostenibilidad global del modelo de ordenación, al ciclo del agua, a la biodiversidad territorial, la permeabilidad ecológica y el patrimonio natural, a la calidad del paisaje, a la calidad del ambiente atmosférico y a la contaminación acústica y luminosa.

Estos objetivos ambientales deben formularse de forma jerarquizada de acuerdo con el grado de importancia relativa.

b) La justificación ambiental de la elección de la alternativa de ordenación que se propone, que incluirá:

1.º La descripción de las características de las alternativas consideradas.

2.º El análisis, para cada alternativa considerada, de los efectos globales y de los de sus determinaciones estructurales, de acuerdo con los objetivos y criterios.

3.º La justificación ambiental de la elección de la alternativa seleccionada.

c) La descripción ambiental del plan de acuerdo con la alternativa de ordenación adoptada, que debe incluir:

1.º Una síntesis descriptiva del contenido del plan en el que figuren las determinaciones de este con posibles repercusiones significativas sobre el medio ambiente.

2.º La identificación y la cuantificación de los suelos objeto de transformación y de las demandas adicionales de recursos naturales y de infraestructuras de saneamiento, de gestión de residuos y similares derivadas de la ordenación propuesta.

3.º La descripción de las medidas que se prevén para fomentar la preservación y la mejora del medio ambiente.

d) La identificación y la evaluación de los efectos significativos probables (secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto plazo o a largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos, y otros) de la ordenación propuesta sobre el medio ambiente, que han incluir:

1.º Los efectos sobre los recursos naturales.

2.º Los efectos sobre los espacios y los aspectos identificados de acuerdo con la letra a) anterior.

3.º Los efectos ambientales derivados de la movilidad generada por la ordenación que prevé el plan.

e) La evaluación global del plan y la justificación del cumplimiento de los objetivos ambientales que se establecen, que deben incluir:

1.º La comprobación y la justificación detalladas de la congruencia del plan con los requerimientos ambientales que se señalan en la letra a) anterior.

2.º La evaluación global del plan, teniendo en cuenta el análisis comparativo de los perfiles ambientales inicial y resultante del ámbito del plan, de acuerdo con el punto 1º y las jerarquías entre objetivos ambientales que se establecen en el punto 3º de la letra a) anterior.

3.º La descripción de las medidas de seguimiento y supervisión que se prevén.

f) Un mapa de riesgos naturales de todo el ámbito físico objeto de regulación del plan general municipal.

g) Una síntesis del estudio, que debe consistir en un resumen del contenido del estudio que reseñe los objetivos y criterios ambientales fijados, y en una explicación justificada de la evaluación global del plan.

Artículo 39. *Contenido del informe de sostenibilidad económica del plan general.*

El informe de sostenibilidad económica del plan general contiene la estimación del coste económico de las actuaciones previstas, la determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para la ejecución del plan, las previsiones de financiación pública, y el análisis de la viabilidad económica de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan, tanto si son a cargo de fondos públicos como privados.

En particular y en cuanto a las actuaciones a que se refieren las letras a) y b) del artículo 29.2 de esta ley, cuando las ordene directamente el plan general, este 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, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la hacienda local, se deben cuantificar los costes de mantenimiento para la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el plan general, y se debe estimar 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 terminadas las edificaciones que la actuación conlleva.

Cuando se delimiten ámbitos sujetos a actuaciones edificatorias y de regeneración y renovación urbanas, de acuerdo con lo previsto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, el informe de sostenibilidad económica deberá incorporar lo establecido en el artículo 11 de la citada ley estatal.

Artículo 40. *Objeto del plan general.*

1. En el suelo urbano, los planes generales tienen por objeto específico, establecer una ordenación completa del suelo mediante la regulación detallada del uso y las características de los terrenos y de la edificación, el señalamiento de las piezas de la estructura general y orgánica que se incluyen y la definición de los ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas, de los cuales han de determinar las características y previsiones de ejecución.

2. En el suelo urbanizable, los planes generales tienen por objeto específico:

2.1 Establecer las bases de la futura ordenación, salvo que se ordene directamente por el propio plan, mediante la definición de los usos globales y su nivel de intensidad, el señalamiento de las piezas de la estructura general y orgánica que se incluyen, y las previsiones para formularla y ejecutarla.

2.2 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 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:

a) 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.

b) 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 32 y 33 de esta ley. Estas cesiones, obligatorias y gratuitas, sustituirán a las que, con carácter general, fija la normativa urbanística para los suelos urbanizables.

2.3 Determinar el aprovechamiento de cada ámbito en función de las intensidades y los usos globales señalados en los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos.

3. En el suelo rústico, los planes generales tienen por objeto específico preservar este suelo del proceso de desarrollo urbano estableciendo, en su caso, las correspondientes medidas de protección, y definir las actividades en él autorizables, en el marco definido por la legislación aplicable y en los instrumentos de ordenación territorial.

Artículo 41. *Determinaciones estructurales de los planes generales.*

Los planes generales deberán contener las determinaciones de carácter estructural siguientes:

a) La clasificación del suelo y el señalamiento de los usos y las edificabilidades globales asignados a las áreas de desarrollo urbano, con expresión de las superficies de cada clase y categoría de suelo.

Se fijarán también los índices de intensidad de uso, residencial y turístico, para el suelo urbano y el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, a los efectos de la determinación de la capacidad máxima de población de cada ámbito y la fijación de las dotaciones legalmente exigibles. En cualquier caso, en ámbitos de suelo urbano consolidados por la edificación en más del 90% y no sujetos a actuaciones de transformación urbanística, la capacidad de población se determinará en función de la existente y de las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de 15 años. Para el suelo urbanizable no ordenado directamente por el plan y de uso residencial, debe fijarse la densidad global y el número máximo de viviendas y determinar el aprovechamiento urbanístico de cada sector.

b) La definición de la estructura general y orgánica del territorio integrada por los sistemas generales viarios y de comunicaciones; por los sistemas generales de espacios libres públicos en una proporción que, con carácter general, no será inferior a cinco metros cuadrados por habitante; y por los sistemas generales de equipamientos e infraestructuras en proporción adecuada a la población prevista en el planeamiento, indicando 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 atendiendo a su población, tipología o carácter tradicional.

c) Las 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.

d) La normativa para las diferentes categorías 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.

e) La 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 urbanísticas que se prevean, así como su ubicación. Asimismo, esta evaluación deberá considerar también la necesidad de contar con 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 debe destinarse a construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, el plan general debe reservar, como mínimo, el suelo correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable, y al 10% en el suelo urbano que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, respectivamente, siempre que, en ambos casos, el uso residencial sea el predominante.

Reglamentariamente, el Gobierno de las Illes Balears determinará los municipios y núcleos de población que, por razón de su población, están obligados a prever esta reserva. Hasta que no se apruebe esta disposición reglamentaria, quedarán excluidos de esta reserva los municipios con una población inferior a los 3.000 habitantes de derecho.

La localización de las zonas de reserva, como regla general, debe ser uniforme para todos los ámbitos de actuación en suelo urbano que estén sujetos y en suelo urbanizable. Si, excepcionalmente, se modifica el reparto uniforme hay que justificar esta decisión en la memoria del plan general, bien por razón de la incompatibilidad de la tipología edificatoria prevista con la construcción de viviendas protegidas, bien por razón de la viabilidad de la actuación en función de su dimensión. En todo caso se debe acreditar la inexistencia de concentración excesiva de este tipo de viviendas y la no generación de segregación espacial. Debe procurarse siempre la mezcla de la vivienda de protección pública y la libre, y a ser posible hacer coexistir ambos tipos de vivienda en el territorio. En cualquier caso, el plan general debe garantizar el cumplimiento íntegro de la reserva en cuanto a las actuaciones en suelo urbanizable en que esta reserva les sea exigible.

Sin perjuicio de lo anterior, los ayuntamientos pueden exonerar de la reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública las actuaciones de urbanización que se encuentren en alguno de los casos siguientes:

a) Que se ubiquen en una zona turística para la cual el plan territorial insular determine su reordenación, y siempre que esta implique una reducción del aprovechamiento urbanístico respecto del existente con anterioridad.

b) Que más del 50% de la superficie del ámbito de actuación tenga que 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 no suponga la edificación de más de 20 viviendas.

f) El señalamiento de las circunstancias en que se debe proceder a 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.

g) La regulación de los edificios inadecuados y fuera de ordenación.

Artículo 42. *Determinaciones de carácter detallado.*

Además de las de carácter estructural, los planes generales deben contener las determinaciones de carácter detallado siguientes:

1. En suelo urbano y en suelo urbanizable directamente ordenado:

a) Señalamiento de las actuaciones urbanísticas previstas y delimitación de los ámbitos de las actuaciones.

Específicamente, el plan general podrá señalar ámbitos sujetos a actuaciones edificatorias y de regeneración y renovación urbanas. La delimitación de estos ámbitos se podrá hacer en el propio plan general o diferirlo a un plan especial, y tendrá los efectos previstos en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. En todo caso, el instrumento que haga esta delimitación deberá incorporar el avance de la equidistribución y el plan de realojamiento y, en su caso, de retorno, en los términos previstos en el artículo 10 de la mencionada ley estatal.

b) Calificación de la totalidad de terrenos incluidos, definiendo los correspondientes usos detallados y las características de la edificación.

c) 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.

d) Trazado y características de la red viaria y de los espacios destinados a aparcamiento con señalamiento de la totalidad de sus alineaciones y rasantes.

e) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y demás servicios previstos.

f) Reglamentación detallada del uso, el volumen y las condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y las construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

g) Medidas que se consideren adecuadas para garantizar la accesibilidad universal de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable directamente ordenado, en el que se incluirán los terrenos anteriormente clasificados como urbanizables en los que no se haya culminado la ejecución de las determinaciones de su planeamiento de desarrollo, las anteriores determinaciones expresarán las que se conservan, modifican y perfeccionan de la ordenación preexistente.

2. En los asentamientos en el medio rural, a menos que el mismo plan lo difiera a la formulación de un plan especial:

a) Ordenación priorizando el mantenimiento de su carácter y de su integración paisajística en el entorno. No deberá prever obligatoriamente las reservas legales para equipamientos y espacios libres públicos que sean exigibles en el resto del suelo urbano. En consecuencia, su población potencial, el cálculo de la cual no se debe hacer hasta que sean objeto de ordenación detallada, no computará a efectos de las reservas obligatorias de espacios libres públicos para el municipio.

b) Determinación de las peculiaridades y excepciones que justificadamente procedan respecto de los servicios urbanísticos básicos. En cualquier caso, la exención de la red de saneamiento solo 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) El régimen de los asentamientos en medio rural podrá determinar la obligatoria constitución en comunidad de propietarios para subvenir a los gastos derivados de la formulación del planeamiento, de la ejecución y la gestión de las determinaciones de este y de la conservación de las infraestructuras y de los equipamientos que en la ordenación se contemplen. En este caso, se determinará el carácter de elemento común de las infraestructuras y de los equipamientos que se incluyen, sin perjuicio del uso público general de la vialidad. Dicha comunidad de propietarios podrá también sustituirse por una entidad de conservación, de acuerdo con la regulación prevista en el Reglamento de gestión urbanística o norma que lo sustituya, con las mismas finalidades anteriormente señaladas.

3. En suelo urbanizable no ordenado directamente por el plan general:
 - a) Delimitación de su ámbito y concreción de los sectores para su desarrollo.
 - b) Definición de los ámbitos de los sistemas generales de espacios libres públicos, equipamientos e infraestructuras que se deban prever por el planeamiento de desarrollo.
 - c) Trazado de las conexiones con las redes y los centros de los sistemas generales de infraestructuras existentes y determinación de las actuaciones de ampliación de esas que, en su caso, sean necesarias.
 - d) Señalamiento de las características generales a las que, en su caso, deban ajustarse las edificaciones.
4. En el suelo rústico, el plan general establecerá, de conformidad con la legislación que sea aplicable y con los instrumentos de ordenación territorial:
 - a) Las medidas y condiciones necesarias para la conservación y la protección de todos y cada uno de sus elementos naturales por los valores que se acrediten, incluidos los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.
 - b) Las medidas y condiciones necesarias para la conservación y la protección del patrimonio cultural.
 - c) La prevención de riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves.

Artículo 43. *Planes parciales.*

1. Los planes parciales tienen por objeto, en desarrollo siempre del 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 actuaciones de nueva urbanización que prevean.
2. A efectos de lo establecido en el apartado 1 anterior, los planes parciales:
 - a) Califican el suelo.
 - b) Regulan los usos y los parámetros de la edificación que han de permitir el otorgamiento de licencias.
 - c) Señalan las alineaciones y las rasantes.
 - d) Definen los parámetros básicos de la ordenación de volúmenes.
 - e) Pueden precisar directamente las características y el trazado de las obras de urbanización básicas en el caso de persona propietaria única. En este caso, el plan debe definir las obras con el grado suficiente de detalle para permitir su ejecución inmediata, evaluar su coste y prever las etapas de ejecución para cada sector de actuación urbanística, y debe establecer 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 pueden concretar en un documento separado mediante un proyecto de urbanización.
 - f) Establecen 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 ser modificados por parte de una alteración de la programación establecida en el plan general.
 - g) Prevén la localización concreta de los terrenos donde debe materializarse, en su caso, la reserva para la construcción de viviendas de protección pública, de acuerdo con esta ley y el planeamiento general, y establecen los plazos obligatorios en los cuales la administración actuante y los propietarios adjudicatarios de suelo destinado a vivienda de protección pública deben iniciar y terminar la edificación de dichas viviendas.
3. Las superficies de los terrenos dotacionales o destinados a aparcamiento serán independientes de las correspondientes a la estructura general y orgánica, 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, los planes parciales urbanísticos deben reservar para espacios libres públicos una superficie de suelo como mínimo del 10% de la superficie del sector y que no resulte inferior a 20 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, y a 7 m² por plaza turística, según resulte de la aplicación de los correspondientes índices de intensidad de uso; y deben reservar también para equipamientos públicos un mínimo de 21 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, o 7 m² por plaza turística.

b) En los ámbitos de uso industrial y terciario, los planes parciales deben reservar para espacios libres públicos una superficie de suelo que no resulte inferior al 10% de la superficie del ámbito, y un 5% para equipamientos públicos.

c) En los dos casos anteriores, la superficie destinada a aparcamientos deberá garantizar un mínimo de una plaza por cada 100 m² de edificación, de las cuales al menos un 50% estarán anexas a la vialidad.

4. Los planes parciales deberán determinar el plazo para iniciar y para finalizar la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización que contemplen o, en su caso, determinar un plan de etapas, contener su evaluación económica e incluir la correspondiente memoria de sostenibilidad económica. Esta memoria debe justificar, en todo caso, el coste público del mantenimiento y la conservación de las infraestructuras y los servicios.

Artículo 44. *Documentación de los planes parciales.*

Los planes parciales se componen, 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 uso y de edificación del suelo.
- d) La evaluación económica de la actuación, y el estudio y la justificación de su viabilidad económica.
- e) El presupuesto de las obras y los servicios.
- f) El plan de etapas o el plazo para comenzar y terminar la ejecución de las actuaciones de conformidad con el apartado 4 del artículo anterior.
- g) La división en unidades de actuación, si procede.
- h) La justificación que se cumplen las determinaciones del planeamiento urbanístico general sobre movilidad sostenible.
- i) El informe ambiental, que tendrá el contenido que se defina en la normativa ambiental para este tipo de informes, y, en los casos en que proceda, un estudio de evaluación de la movilidad generada. En cualquier caso, se definirán las medidas a adoptar respecto de los grandes centros generadores de movilidad que se prevean.
- j) Las determinaciones que garanticen el cumplimiento del derecho a la accesibilidad universal y con condiciones no discriminatorias con la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos de uso público, así como en los edificios de uso residencial y turísticos 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 pueden ser autónomos, cuando se formulan para el establecimiento de ordenaciones sectoriales, parciales o específicas, o de desarrollo, cuando desarrollen instrumentos de ordenación territorial o planes generales. En el caso de los autónomos, deberán justificar la coherencia de sus determinaciones con las de aquellos planes. Cuando sean planes especiales de desarrollo, deben ajustarse a las previsiones de los planes que desarrollan.

En ningún caso los planes especiales pueden sustituir el 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 por razón de la materia, los planes especiales podrán tener 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 protección y la conservación del medio natural y rural.
- d) El desarrollo y la ejecución de elementos de la estructura general y orgánica.
- e) Actuaciones urbanísticas de las previstas en el artículo 29 de esta ley.
- f) Adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población.
- g) La ordenación de la zona de servicios del puerto de acuerdo con la legislación específica.
- h) El desarrollo de los ámbitos así previstos en los planes territoriales insulares.
- i) La ordenación de los asentamientos en el medio rural, de acuerdo con lo señalado en el apartado 2 del artículo 42 de esta ley.
- j) Planes de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- k) Cualesquiera otras finalidades análogas.

3. La aprobación de los planes especiales habilita 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 establece la legislación sectorial.

4. Los planes especiales contienen las determinaciones que exigen los instrumentos de ordenación territorial o de planeamiento general correspondiente o, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas a través de una memoria descriptiva y justificativa de la necesidad o conveniencia del plan, desarrolladas en los estudios, los planos de información y de ordenación que corresponda, las normas y los catálogos que procedan. Se incluirá un estudio de evaluación de la movilidad generada que, en su caso, definirá las medidas a adoptar respecto de los grandes centros generadores de movilidad que se prevean, y deben incorporar el informe de sostenibilidad ambiental que regula la normativa sobre evaluación ambiental de planes y programas a menos que, por su específica finalidad y objeto, el órgano ambiental acuerde la exoneración por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Respecto de las actuaciones de urbanización que ordenen, deben incorporar un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular 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, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Cuando el plan especial delimite y ordene actuaciones edificatorias y de regeneración y renovación urbanas de acuerdo con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, deberá incorporar el avance de la equidistribución y el plan de realojamiento y, en su caso, de retorno, en los términos previstos en el artículo 10 de la citada ley estatal. Asimismo, el informe de sostenibilidad económica deberá incorporar lo establecido en el artículo 11 de la citada ley estatal.

Artículo 46. *Estudios de detalle.*

1. Los estudios de detalle tienen por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y al efecto 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 viario o a espacios libres.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

2. Los estudios de detalle deben respetar las determinaciones del planeamiento urbanístico de superior jerarquía, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso, las alturas máximas prevista y la densidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso pueden ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Artículo 47. *Catálogos de elementos y espacios protegidos.*

1. Los municipios deben elaborar un catálogo en el que se contemplen aquellos bienes como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, formaciones geológicas y elementos geomorfológicos singulares, arqueológico, etnográfico, ecológico o científico que, bien en función de sus características singulares, bien según la legislación sobre bienes de valor cultural de las Illes Balears, deban ser objeto de preservación, estableciendo el grado de protección adecuado y los tipos de intervención que en cada caso se permiten.

2. Se formularán como documentos normativos integrantes de los planes generales municipales y tendrán entre sus fines o, en su caso, como único objeto la conservación de los elementos señalados en el apartado 1 anterior.

3. Los catálogos deben identificar los bienes objeto de protección, contener la información física y jurídica necesaria en relación con estos bienes y establecer el grado de protección al 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.

4. Los bienes culturales protegidos de acuerdo con la legislación sectorial deben incluirse en estos catálogos, y el grado de protección previsto y la regulación de las actuaciones permitidas sobre estos bienes deben ser conforme con la protección derivada de esta legislación.

5. Igualmente, los catálogos se podrán formular como instrumentos autónomos, supuesto en el que su formulación, tramitación y aprobación se sujetarán a las mismas disposiciones que rigen las del correspondiente plan urbanístico.

6. Se podrán formular catálogos, asimismo, como documentación complementaria e integrante de los instrumentos de ordenación territorial en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Artículo 48. *Ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad.*

Los municipios podrán formular y aprobar ordenanzas de edificación, urbanización y publicidad sin que en ningún caso puedan regular aspectos materiales que esta ley reserve a los instrumentos de planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se determinarán el objeto y el alcance de estas ordenanzas y el procedimiento para su aprobación.

CAPÍTULO II

Formación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo 49. *Redacción de los instrumentos de planeamiento.*

1. Las personas profesionales que intervienen 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 al efecto, deben 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 intervienen deben constar 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 facilitando a los entes encargados de su formulación los documentos y las informaciones necesarios.

Artículo 50. *Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y licencias.*

1. Los órganos competentes para la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden acordar, con el fin de estudiar su formación 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 somete a información pública el instrumento del planeamiento aprobado inicialmente, debe expresar 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 establecido en 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 de planeamiento, en el supuesto del último inciso del apartado 2 anterior.

5. Cuando se tuviera que 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, contados 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 determinan.

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 previstos en esta disposición, no se pueden acordar nuevas suspensiones con idéntica finalidad 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», en uno de los periódicos de mayor difusión de las Illes Balears y en la dirección o el punto de acceso electrónico 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 rectificadas y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.

Artículo 51. *Avance del plan.*

1. En los procedimientos de primera formulación o revisión del plan general y de forma previa a su aprobación inicial se formulará un avance del plan en que se expongan 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 puede 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 52. *Formulación del planeamiento.*

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

2. Los planes parciales, los planes especiales y los estudios de detalle pueden ser formulados por los ayuntamientos, por las entidades urbanísticas especiales, y por las personas particulares. Los planes especiales a que se refiere el artículo 45.2.d) de esta ley podrán formularse por los entes encargados de la ejecución directa de los elementos de la estructura general y orgánica.

3. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados 1 y 2 anteriores, las administraciones públicas y las entidades públicas a ellas 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 regeneración y la renovación urbanas, de acuerdo con lo previsto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

4. Los planes parciales, los planes especiales y los estudios de detalle que establece el planeamiento se formularán en los plazos previstos en el plan general.

5. Los proyectos de urbanización se formularán de acuerdo con los plazos previstos en el planeamiento.

Artículo 53. *Competencias en la aprobación del planeamiento.*

1. La aprobación inicial y la tramitación de los planes urbanísticos corresponden a los ayuntamientos. La aprobación definitiva corresponde a los consejos insulares previa aprobación provisional por parte del municipio, excepto en los casos siguientes:

a) El planeamiento urbanístico de Palma de Mallorca, que lo aprobará de forma definitiva su ayuntamiento en los términos fijados por la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma de Mallorca.

b) En los municipios de más de 10.000 habitantes, el ayuntamiento aprobará definitivamente: la modificación de determinaciones no estructurales del planeamiento general, las que tengan por objeto la adaptación de este a instrumentos de ordenación del territorio, los planes parciales y los planes especiales de desarrollo del planeamiento general.

c) Los estudios de detalle, cuya aprobación corresponderá al ayuntamiento.

2. El órgano que apruebe definitivamente los planes previstos en este artículo deberá remitir un ejemplar diligenciado al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al ayuntamiento o al consejo insular, cuando el órgano que aprueba el plan sea otro diferente.

Artículo 54. *Tramitación del planeamiento.*

1. El plazo para adoptar el acuerdo de aprobación inicial de instrumentos de planeamiento de iniciativa particular es de 3 meses desde la recepción de la documentación completa, incluida la relativa a la tramitación ambiental que fuera preceptiva.

2. Aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento urbanístico, se someterá a información pública junto, en su caso, con la documentación correspondiente a su tramitación ambiental. Esta información pública se anunciará, al menos, en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears», en uno de los periódicos de mayor difusión de las Illes Balears y en la sede electrónica de la administración que tramita el procedimiento, en la que constará la documentación completa. Durante el plazo de información pública se solicitará igualmente informe de las administraciones o los entes cuyas competencias puedan verse afectadas.

3. Los plazos mínimos de información pública serán los siguientes:

a) Para las modificaciones de instrumentos en los que no sea obligatoria su tramitación ambiental: un mes.

b) Para el resto de casos: 45 días hábiles.

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 nueva información pública si estas fueran sustanciales. Si no lo son, 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.

El plazo para adoptar el acuerdo de aprobación provisional es de un año desde la aprobación inicial.

5. Cuando la aprobación definitiva de los planes generales, planes parciales y planes especiales de iniciativa municipal se realice por parte del ayuntamiento, esta solo podrá llevarse a cabo con el informe previo del consejo insular en relación a las consideraciones oportunas por motivos de interés supramunicipal, de legalidad, de adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y, si fuera el caso, a los instrumentos urbanísticos de rango superior. En los casos de adaptaciones de los planes generales al plan territorial insular, y por lo que se refiere a su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial, el informe tendrá carácter vinculante. Este informe debe remitirse en el plazo de dos meses desde la recepción de la documentación completa, en el caso de primeras formulaciones o revisiones de planes generales, y de un mes en el resto de casos. Transcurrido este plazo, se entenderá que el informe se ha emitido de manera favorable, pudiendo continuar con la tramitación.

6. Cuando la aprobación definitiva del plan general corresponda al consejo insular, el ayuntamiento, una vez aprobado provisionalmente el plan, remitirá el expediente completo al consejo insular para que proceda, en su caso, a 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 entiende 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 la aprobación definitiva.

7. La misma regla prevista en el apartado anterior será de aplicación a los planes urbanísticos de desarrollo cuya aprobación definitiva corresponda a los órganos correspondientes del consejo insular, salvo los planes de desarrollo de iniciativa particular, en los que se entiende 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 la aprobación definitiva.

8. En la tramitación de los planes urbanísticos de desarrollo que corresponda aprobar definitivamente a los ayuntamientos, el silencio administrativo positivo previsto en el párrafo anterior se produce 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 del que disponen para su emisión, o, en el caso de que sea posterior y preceptiva, desde la recepción del pronunciamiento del órgano ambiental.

9. En el caso de los planes especiales de protección de un conjunto histórico, jardín histórico, sitio histórico, lugar de interés etnológico, zona arqueológica o zona paleontológica, u otros instrumentos de planeamiento urbanístico que realicen esta función, o en la adecuación de una figura de planeamiento urbanístico vigente para dicha finalidad, su aprobación definitiva requiere el informe previo del órgano del consejo insular que tenga atribuida la competencia en materia de patrimonio histórico. Este informe, que se emitirá en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud, tendrá carácter determinante.

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

Artículo 55. *Inactividad municipal y subrogación de los consejos insulares.*

1. El consejo insular correspondiente podrá subrogarse 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 esta ley, si se produce un incumplimiento de los plazos establecidos. En caso de incumplimiento de los plazos de tramitación establecidos respecto de los planes urbanísticos de desarrollo, la subrogación se puede 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 inicialmente o provisionalmente, según corresponda, por silencio administrativo positivo, siempre que la documentación sea completa al inicio del cómputo del plazo. En este caso, las personas que lo promuevan pueden instar la subrogación del órgano competente del consejo insular para la aprobación definitiva del plan de desarrollo, órgano al que corresponde continuar la tramitación del expediente hasta la aprobación definitiva. La subrogación se puede producir también en cualquier momento del trámite si hay inactividad municipal.

3. El órgano que incoe un expediente de subrogación tiene que conceder audiencia al órgano originariamente competente y requerirlo a ejercer sus competencias. Si en el plazo de dos meses no las ha ejercido, debe reclamarle, una vez acordada la subrogación, que le envíe una copia certificada de la documentación que integra el expediente, la cual se le debe enviar 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 56. *Vigencia indefinida de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

Los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida y son susceptibles de suspensión, modificación y revisión.

Artículo 57. *Revisión de los planes generales municipales.*

1. Los planes generales son objeto de revisión al cumplirse el plazo que se fija o al producirse las circunstancias que a este fin se especifican.
2. Los consejos insulares, si las circunstancias lo exigen, pueden 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, habilita al consejo insular respectivo a la subrogación en la competencia municipal para su redacción y tramitación.
3. Son circunstancias que justifican la adopción del acuerdo de revisión de un plan general, sin perjuicio de la tramitación de una modificación puntual cuando proceda, 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. Los planes generales son, asimismo, objeto de revisión cuando por un efecto acumulativo de sucesivas modificaciones 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 es causa de revisión su alteración mediante una modificación que conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos años anteriores, la previsión de actuaciones de urbanización 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.

Artículo 58. *Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. La modificación de cualquiera de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico se sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación.
Sin embargo, el ayuntamiento podrá 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 acuerdo plenario que solo debe someterse al trámite establecido en el apartado 2 del artículo 74 de esta ley. El acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de la modificación del uso de los terrenos mencionados deberá comunicarse 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 establecidos en el artículo anterior.
2. Si la modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico comporta un incremento de techo edificable, en el caso de suelo urbanizable, se incrementarán proporcionalmente, como mínimo, los espacios libres y las reservas para equipamientos determinados en el artículo 43 de esta ley, y, en el caso de suelo urbano, se debe prever una reserva mínima para zonas verdes y espacios libres públicos de 5 m² por habitante o plaza en caso de uso residencial o de alojamiento turístico, y de 5 m² por cada 100 m² de techo de otros usos. Además, en su caso, debe reservarse suelo para equipamientos públicos en la cantidad adecuada para hacer frente a los requerimientos que se derivan de la modificación.
3. Las propuestas de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico deben razonar y justificar la oportunidad y la conveniencia de la iniciativa en relación a los intereses públicos y privados concurrentes. El órgano competente para tramitar la modificación debe valorar adecuadamente la justificación de la propuesta y, en el caso de hacer una valoración negativa, debe denegarla.
4. Las propuestas de modificaciones de los planes urbanísticos tienen que contener las determinaciones adecuadas a su finalidad, contenido y alcance específicos, de entre las propias del instrumento de planeamiento modificado y, en cualquier caso, deben:
 - a) Identificar y describir, en la documentación escrita y gráfica, las determinaciones y las normas urbanísticas objeto de modificación.

b) Establecer, mediante las normas urbanísticas y los planos de ordenación correspondientes, las determinaciones que se introducen con la modificación y que sustituyen a las precedentes.

c) Incorporar el informe correspondiente para el procedimiento de evaluación ambiental del instrumento. También se debe incorporar un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos en que la específica finalidad lo requiera.

5. Las propuestas de modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que supongan, indirecta o directamente, bien un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, bien una modificación de los usos del suelo, deberán incorporar en el 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 instrumento utilizado a efectos de notificaciones a las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia.

Artículo 59. *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, debe garantizar el mantenimiento de la superficie y de la funcionalidad de los sistemas objeto de la modificación, con referencia al núcleo de asentamiento afectado.

2. El expediente de modificación de las figuras de planeamiento a que hace referencia el apartado 1 anterior, deberá someterse a dictamen del Consejo Consultivo de las Illes Balears. En este supuesto, la resolución definitiva del expediente solo puede ser aprobatoria si el dictamen del Consejo Consultivo es favorable. La falta de resolución expresa en plazo en el caso de las modificaciones reguladas en el apartado 1 anterior se entiende 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 la funcionalidad, ni la superficie, ni la localización en el territorio.

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

Artículo 60. *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 es exigible en los procedimientos de primera formulación o revisión de aquellos que todavía no hayan iniciado su trámite de información pública a la entrada en vigor.

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

Artículo 61. *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, pueden suspender la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico a que se refiere esta ley, con los efectos señalados por el artículo 50 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 íntegra publicación en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y la correspondiente dirección o punto de acceso electrónico del consejo insular, por un plazo de veinte días hábiles. Antes de su aprobación definitiva, que deberá producirse en un plazo de seis meses desde el acuerdo de aprobación inicial, se someterán a la decisión del órgano ambiental, en los términos contemplados en el apartado 2 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.

4. Las facultades atribuidas a los consejos insulares en virtud de este artículo se aplican igualmente a instancia de los municipios interesados, cuando acrediten igualmente dichas razones justificadas de interés público.

Artículo 62. *Planes de iniciativa particular.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 52.3 de esta 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 puede solicitar la información necesaria a los organismos públicos, que deben facilitarla, y ocupar las fincas particulares necesarias para tal formulación de acuerdo con la Ley de expropiación forzosa.

3. Los instrumentos de planeamiento de iniciativa particular deberán contener, 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 hubieran de 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.

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 63. *Publicidad de los planes.*

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

2. La respuesta a la consulta tiene una vigencia mínima de seis meses, a contar desde la notificación a las personas interesadas. La alteración de este régimen urbanístico dentro del plazo de vigencia podrá dar lugar a la responsabilidad patrimonial de la administración por lo que se refiere a los gastos realizados en la elaboración de proyectos que lleguen a ser inservibles, de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas.

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

Artículo 64. *Ejecutividad de los instrumentos de planeamiento urbanístico y respuesta al proceso de participación.*

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

2. A los efectos previstos en el artículo 4.e) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, la administración que haya llevado a cabo el trámite de información pública del instrumento de planeamiento comunicará una respuesta motivada a los ciudadanos y ciudadanas que hayan efectuado alegaciones dentro del citado trámite. 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 cual se indique que se pone a disposición de los ciudadanos y ciudadanas el documento de memoria de participación y los informes que han analizado las respectivas alegaciones.

Artículo 65. *Obligatoriedad de los planes,*

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

2. La aprobación de los planes no limitará las facultades que correspondan a las distintas administraciones para el ejercicio, de acuerdo con las previsiones del plan, de sus competencias, según la legislación aplicable por razón de la materia.

Artículo 66. *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.

Artículo 67. *Usos y obras provisionales.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto para cada clase y categoría de suelo, podrán admitirse usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no 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 debe comprometerse 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 establece 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 depósito o aval en la cuantía que se fije reglamentariamente.

Artículo 68. *Efectos del planeamiento urbanístico sobre las construcciones y los usos preexistentes.*

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

Los usos legalmente implantados preexistentes a un nuevo planeamiento urbanístico pueden mantenerse 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 a locales existentes y ejecutados.

2. Quedan en situación de fuera de ordenación, con las limitaciones que expresamente se señalan, las construcciones, las edificaciones, las instalaciones y los usos 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 pueden 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 o ocupen dichas edificaciones.

b) Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada aunque ya no proceda la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición aplicable en cada caso.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra b), no se podrá realizar ningún tipo de obra. Además, en el caso de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987, tampoco se podrá obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, saneamiento, teléfono, telecomunicaciones o de similar naturaleza. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.

c) Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se hayan ejecutado obras de ampliación y de reforma sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra c), son autorizables, en todo caso, las obras de salubridad, seguridad, higiene, reparaciones, consolidaciones y también las reformas, siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente.

También se autorizarán las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación,

instalaciones para el cumplimiento del Código técnico de la edificación y las de adaptación al Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas. Sin embargo, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no se podrá realizar ningún tipo de obra.

CAPÍTULO V

Normas de aplicación directa

Artículo 69. *Normas de aplicación directa.*

1. De conformidad con el artículo 10.2 del Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones se adaptarán, en lo básico, 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 deberán armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

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, deberá tener en cuenta lo fijado en el apartado anterior.

TÍTULO III

Gestión y ejecución del planeamiento

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 70. *Esferas de actuación pública y privada.*

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

Artículo 71. *Presupuestos y modalidades de la ejecución.*

1. Las actuaciones en suelo urbano y en suelo urbanizable directamente ordenado requieren la previa aprobación del plan general. En el resto del suelo urbanizable solo se podrá actuar previa aprobación del plan parcial del sector correspondiente.

Se exceptúa de lo anterior la ejecución de los sistemas generales o la de algunos de sus elementos, que estén previstos en suficiente grado de detalle en instrumentos de ordenación territorial o en el plan general.

2. La ejecución del planeamiento se efectuará:

a) Mediante actuaciones directas para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en todas las clases de suelo.

- b) Mediante actuaciones aisladas en suelo urbano.
- c) Mediante actuaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 72. *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 tienen 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) Deberán detallar y programar 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 desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
- d) Deberán respetar las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas reguladas en la legislación sectorial.

Los ayuntamientos aprueban inicialmente y definitivamente los proyectos de urbanización siguiendo la tramitación establecida en el artículo 80.4 de esta ley. Sin embargo, la audiencia a las personas interesadas solo es preceptiva en el caso de proyectos de iniciativa privada. Una vez aprobado inicialmente el proyecto, se debe solicitar un informe a los organismos públicos y establecer 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 deben constituir, 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, tienen por objeto el desarrollo de aspectos parciales de la urbanización derivados de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y estarán sujetos a las limitaciones anteriores.

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

Artículo 73. *Ámbitos de las actuaciones.*

1. Los ámbitos de las actuaciones para la ejecución directa de los sistemas generales y de las actuaciones aisladas serán los afectados por estas actuaciones.

2. Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo mediante unidades de actuación, que se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

3. Las unidades de actuación podrán ser discontinuas y afectar a todas las clases de suelo.

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

Artículo 74. *Delimitación de las unidades de actuación.*

1. Los ámbitos de las unidades de actuación podrán ser definidos por los planes generales, planes parciales y planes especiales.

2. El ayuntamiento podrá modificar o suprimir la delimitación de las unidades previstas en los instrumentos de planeamiento, así como realizar su 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 veinte días, mediante anuncio en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y en la correspondiente dirección o punto de acceso electrónico municipal. También se dará audiencia a las personas propietarias afectadas durante idéntico plazo.

b) La aprobación definitiva de la delimitación se pronunciará sobre las alegaciones presentadas. Si se hubiera de producir un aumento o una disminución de la superficie del ámbito superior en un 10% respecto a la propuesta inicial, de forma previa a la aprobación definitiva se deberá repetir 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 correspondiente dirección o punto de acceso electrónico municipal y se comunicará al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al consejo insular correspondiente.

Artículo 75. *Obtención de terrenos.*

1. La obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de las determinaciones del planeamiento se efectuará mediante:

- a) Cesión obligatoria y gratuita resultante de la equidistribución.
- b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.
- c) Cesión gratuita a los efectos de cumplir la condición de solar del artículo 30 de esta ley.
- d) Adquisición por expropiación, compra o permuta.

2. La obtención de los terrenos a que el apartado 1.a) anterior se refiere podrá efectuarse de forma anticipada a la aprobación del instrumento de equidistribución, mediante su ocupación directa.

CAPÍTULO II

Sistemas de actuación

Artículo 76. *Sistemas de actuación.*

1. La ejecución directa de los sistemas generales y las actuaciones aisladas se efectuará mediante expropiación, salvo que esta resulte innecesaria por pertenecer los terrenos afectados al dominio público.

2. La ejecución de las actuaciones urbanísticas se realizará mediante el sistema de reparcelación en cualquiera de sus modalidades o el sistema de expropiación.

Las modalidades del sistema de reparcelación son:

- a) Compensación.
- b) Cooperación.

La administración actuante elegirá el sistema de actuación aplicable y su modalidad según las necesidades y los medios económico-financieros con los que cuente, la colaboración de la iniciativa privada y otras circunstancias que concurran, dando preferencia al sistema de reparcelación, en la modalidad de compensación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

3. Cuando el planeamiento no precisara el sistema, su determinación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de actuación. Si las personas propietarias que representen el 50% de la superficie total de la unidad de actuación solicitan, en el trámite

de información pública del procedimiento para su delimitación, la aplicación de la modalidad de compensación, la administración lo acordará previa audiencia de las demás personas propietarias de la unidad de actuación.

4. En todo caso procederá la aplicación del sistema de expropiación o de cooperación 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 trámite previsto en el artículo 74 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 77. Gastos de urbanización a cargo de las personas propietarias y derecho de realojamiento.

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

a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y que sean de interés para el sector o la unidad de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse 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 que deban contribuir las personas usuarias según la reglamentación de aquellos.

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 de actividades.

c) El coste de los planes parciales, proyectos de urbanización y proyectos de compensación o de reparcelación.

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, debidamente justificadas, 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 para la efectividad del derecho de realojo.

2. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con las personas propietarias interesadas, cediendo estas gratuitamente y libres de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlas.

3. Son gastos de urbanización que tienen que ser asumidas por las personas propietarias como carga individualizada de los terrenos correspondientes, y que no son a cargo del conjunto de la comunidad de reparcelación, las siguientes:

a) Los gastos necesarios para preparar los terrenos para ejecutar las obras de urbanización cuando la preparación mencionada exija actuaciones desproporcionadas como consecuencia de las acciones u omisiones de las personas propietarias correspondientes. A estos efectos, son acciones u omisiones que suponen actuaciones no asumibles por 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 tiene que aplicar 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 otros derechos personales que se hayan constituido con posterioridad a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación o del planeamiento. Estos gastos tienen que ser 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 reconoce 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 propietarias, no resulten adjudicatarias de aprovechamiento urbanístico o de una indemnización substitutoria, 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. Corresponde 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 tienen que poner a disposición de las personas ocupantes legales afectadas viviendas con las condiciones de venta o alquiler vigentes para los de protección pública, dentro de los límites de superficie propios de la legislación protectora, para hacer efectivo el derecho de realojo. Cuando la persona ocupante lo es en virtud de un derecho real, se tiene que ofrecer el acceso a la nueva vivienda en virtud del mismo título. Si la ocupación tiene lugar en virtud de un derecho personal, el realojo se produce en virtud del mismo derecho y con idéntica duración que la correspondiente al título originario.

El derecho de realojo se hace 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 debidamente justificadas. En estos casos, rige el criterio de mayor proximidad a la ubicación originaria. Incluye, si procede, 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 78. *Obligaciones y cargas.*

1. Las obligaciones y cargas de las personas propietarias del suelo a que se refiere este capítulo son 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 cargas impuestas por esta ley habilita a la administración competente para expropiar los terrenos afectados. Asimismo, en los casos de incumplimiento puede aplicarse la vía de apremio.

CAPÍTULO III

La reparcelación

Artículo 79. *La reparcelación.*

1. La reparcelación es un sistema de actuación que consiste en la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de una actuación 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 los terrenos y las parcelas que le corresponden de acuerdo con esta ley y el planeamiento.

2. La reparcelación tiene 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 también 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 decidan otra cosa, la que se efectúe en 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.

Artículo 80. *Procedimiento.*

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

2. La iniciación del expediente de reparcelación conlleva, 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 señalada en el apartado 10 del artículo 50 de esta 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. El proyecto de reparcelación se formulará:

a) Por las personas propietarias interesadas que representen más del 50% de la superficie reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del ámbito de la actuación.

b) Por el ayuntamiento o la entidad urbanística actuante, 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 formulan.

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.

4. Los proyectos se someterán a información pública durante un mes, con citación personal de las personas interesadas, y serán aprobados por el ayuntamiento o, en su caso, por el órgano urbanístico que se subrogue en las competencias municipales.

Artículo 81. *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.

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

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 escasa cuantía 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. Sin embargo, si la cuantía de estos derechos no llegara al 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

e) En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre las personas interesadas, valorándose al precio medio de los solares resultantes.

f) Las plantaciones, obras, edificaciones, construcciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse 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 con arreglo al 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 82. *Efectos del proyecto de reparcelación.*

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

a) 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) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

c) 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 eficacia del proyecto de reparcelación requiere la notificación de su aprobación definitiva a todas las personas titulares interesadas y la acreditación de que se debe proceder al pago o al depósito de las indemnizaciones correspondientes.

Artículo 83. *Inscripción en el Registro de la Propiedad.*

1. El organismo competente para la aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación 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 señala 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 son 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 ellos se reflejarán en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria en la forma que se determine.

Sección 1.ª Modalidad de compensación

Artículo 84. La Junta de Compensación.

1. En la modalidad de compensación, las personas propietarias se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a una sola persona titular, aportan los terrenos de cesión obligatoria, formulan el proyecto de reparcelación, y realizan 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 y 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. Las bases de actuación y los estatutos de la Junta de Compensación serán aprobados por la administración actuante. A tal efecto, las personas propietarias que representen más del 50% de la superficie total de la unidad de actuación presentarán a la administración actuante los correspondientes proyectos de bases y estatutos. El plazo para acordar sobre la aprobación inicial será de tres meses desde la presentación de la documentación completa.

Transcurrido este plazo sin que recaiga el acuerdo pertinente, el consejo insular correspondiente actuará por subrogación cuando así se solicite por las personas interesadas, y el plazo de aprobación inicial será el mismo que el señalado por la administración titular, desde la presentación de la solicitud ante el órgano insular.

Antes de la aprobación definitiva, se dará audiencia a las otras personas propietarias, por un plazo de quince días hábiles. Los estatutos y las bases se entenderán aprobados si transcurrieran tres meses desde su aprobación inicial, sin que, por la administración actuante o por el consejo insular correspondiente, se hubiera comunicado resolución expresa, supuesto en todo caso el cumplimiento del trámite de información pública.

5. Con sujeción a lo establecido en las bases de actuación se formulará por la junta el correspondiente proyecto de reparcelación. Para 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 estará a lo dispuesto para la reparcelación. Sin embargo, por acuerdo unánime de todas las personas afectadas pueden adoptarse 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 85. Incorporación a la Junta de Compensación.

1. Las personas propietarias de la unidad de actuación que no hubieran tenido la condición de promotoras de la Junta de Compensación se pueden 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 serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

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

Artículo 86. *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 deban 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 87. *Potestades de la Junta de Compensación sobre las fincas.*

1. La incorporación de las personas propietarias a la Junta de Compensación no presupone, salvo 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 señale reglamentariamente.

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

Artículo 88. *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, pudiendo formular contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del ayuntamiento.

3. El incumplimiento por los miembros de la junta de las obligaciones y cargas impuestas por esta ley habilita 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 solo puede acordarse 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 firme a todos los efectos, si la junta es la beneficiaria de la expropiación.

Sección 2.ª Modalidad de cooperación

Artículo 89. *Modalidad de cooperación.*

1. En la modalidad de cooperación, las personas propietarias aportan el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a las mismas.

2. La aplicación de la modalidad de cooperación exige 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, bien a iniciativa de estas o por acuerdo del ayuntamiento, con el fin de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

4. Cuando se trate de actuaciones de regeneración y renovación urbanas de las previstas en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, la administración actuante podrá sustituir a las personas titulares de los inmuebles asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a estas.

Artículo 90. 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 seis 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.

CAPÍTULO IV

Sistema de expropiación

Artículo 91. 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. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la expropiación forzosa podrá aplicarse para la ejecución directa de los sistemas generales o la de alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

Artículo 92. Relación de personas propietarias y descripción de los bienes o derechos afectados.

1. La delimitación de las unidades de actuación por el sistema de expropiación, cuando no se contenga ni resulte del instrumento de planeamiento, deberá ir acompañada de una relación de personas propietarias y de una descripción de los bienes o derechos afectados, redactadas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de expropiación forzosa.

2. Si no se actúa por unidades de actuación completas, la aplicación de la expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano, exigirá la formulación de la relación de personas propietarias y la descripción de bienes y derechos a que se refiere el apartado anterior, que deberá ser aprobada por el organismo expropiante, previa la apertura de un periodo de información pública por un plazo de veinte días.

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, salvo 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 seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta de acuerdo con lo dispuesto en el título VI de esta ley y lo que reglamentariamente se disponga 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 puede 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 puede 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 debe llevar 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 pueden formular durante el período 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 deben vincularse a la gestión urbanística, y las obligaciones que deben asumir las personas titulares como consecuencia de esta vinculación. Se deben fijar 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 acepta las condiciones fijadas, la administración expropiante, a la 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, debe dictar 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 debe tener en cuenta que:

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

b) La resolución tiene que precisar los bienes o derechos afectados por la liberación, así como los términos y la proporción en que la persona titular deberá vincularse 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 establecidos en esta ley.

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

6. El incumplimiento por parte de la propiedad de los deberes urbanísticos fijados en la resolución de liberación determina 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 lo que fija la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, no tiene el carácter de excepcional y puede 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 al cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.

CAPÍTULO V

Ocupación directa

Artículo 96. *Ocupación directa.*

1. Mediante la ocupación directa, la administración dispone 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 derecho de las personas propietarias afectadas a participar en esta reparcelación.

2. Para tramitar la ocupación directa es preciso:

- a) Justificar su necesidad.
- b) Observar el principio de publicidad.
- c) Notificarla individualmente a las personas afectadas.
- d) Otorgar el acta de ocupación y certificar el contenido, con la aplicación de las determinaciones de la legislación hipotecaria sobre esta materia.

3. Las personas propietarias de los terrenos ocupados tienen 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, pueden advertir a la administración competente de su propósito de iniciar el expediente para determinar el justiprecio, de acuerdo con el artículo 131 de esta ley. En este supuesto, la administración actuante queda 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 puede tramitar a partir de la publicación de la aprobación definitiva del instrumento que concrete el ámbito de la reparcelación en que las personas propietarias deben hacer efectivos sus derechos y obligaciones.

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

6. Será de aplicación en los casos de ocupación directa el derecho de realojo en las condiciones y con los requisitos que prevé esta ley.

TÍTULO IV

Intervención en el mercado de suelo

CAPÍTULO I

Patrimonio público de suelo

Artículo 97. *Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo.*

1. La comunidad autónoma, los consejos insulares y los municipios deben constituir y ejercer 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) 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 100 de esta ley, deban integrar legalmente los patrimonios públicos de suelo están 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 98. Naturaleza y registro de los patrimonios públicos de suelo.

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

2. Las administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán llevar un registro de este, que tendrá carácter público, comprensivo, en los términos que se necesiten reglamentariamente, de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de los mismos.

Artículo 99. Gestión de los patrimonios públicos de suelo.

La gestión de los patrimonios públicos de suelo comprende todas las facultades necesarias para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el artículo 97 de esta ley. Cuando en un mismo municipio haya terrenos del patrimonio público de suelo pertenecientes a diferentes administraciones por su gestión se establecerán vías adecuadas de colaboración interadministrativa.

Artículo 100. Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

Integran 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 de edificabilidad media ponderada que comporten las actuaciones de transformación urbanística de acuerdo con lo previsto en los artículos 32 y 33 de esta 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 correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta ley.
- 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 101. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Los terrenos y las construcciones que integran los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

- a) En 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 propia 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 propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.
- 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 102. *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 la letra b) del apartado 1 del artículo anterior.
- b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede 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 previstos en la letra b) del apartado 1 del artículo anterior, directamente o mediante convenio establecido con ese fin, a cualquiera de las otras administraciones públicas territoriales, y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.
- c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede 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, bien 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 celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o 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 103. *Derecho de superficie.*

1. Las administraciones y otras entidades públicas, así como las personas particulares, pueden 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, el derecho del cual corresponderá a la persona superficiaria.

2. La concesión del derecho de superficie por cualquier administración y otras entidades públicas y su constitución por las personas particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos que se establecen.

3. En cuanto a su régimen jurídico, se aplicará lo dispuesto en la legislación estatal.

CAPÍTULO III

Derechos de tanteo y retractoArtículo 104. *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 aquél, los municipios podrán delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las cuales las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedan 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 perfectamente identificados los inmuebles afectados.

Artículo 105. *Notificación de transmisión.*

1. Las personas propietarias de bienes incluidos en una de las áreas a que se refiere el artículo 104 de esta ley deberán notificar 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 106. *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 ésta.

2. Este derecho debe ejercerse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el día siguiente a la notificación de la transmisión efectuada, que la persona adquirente debe notificar en todo caso a la administración actuante, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada. En el caso de que no se produjera la notificación, el plazo anterior se contará a partir del momento en que la administración municipal tenga conocimiento de la misma.

Artículo 107. *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 108. *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 deba pagarse 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 aquélla.

Artículo 109. *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 remitirá a los registros de la propiedad correspondientes 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 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 edificación del suelo

CAPÍTULO I

Obligación de urbanizar y de edificar y consecuencias del no ejercicio en plazos del derecho a edificar

Artículo 110. *Obligación de urbanizar.*

1. Todos los instrumentos de planeamiento que legitimen actuaciones urbanísticas deben fijar un plazo de inicio y un plazo de finalización de las obras de urbanización.
2. La declaración, a cargo del ayuntamiento, que la parte promotora o la Junta de Compensación han incumplido la obligación de urbanizar en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico, comporta, 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 111. *Obligación de edificar.*

1. El planeamiento urbanístico puede fijar los plazos para iniciar obligatoriamente la edificación de los solares en los sectores, las unidades y las áreas concretas que determine. Esta 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.
2. Si el planeamiento no ha determinado plazos, se entenderá que el plazo para la edificación de solares tendrá una duración de cuatro años. Superados estos plazos, no serán exigibles hipotéticas indemnizaciones por reducción de aprovechamiento 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 alteran aunque en el transcurso de estos se hagan transmisiones de dominio, y son prorrogables de forma excepcional si el ayuntamiento lo acuerda motivadamente, por razones de política de suelo o de vivienda.

Artículo 112. *Registro municipal de solares sin edificar.*

1. En los términos que reglamentariamente se fijen por los consejos insulares respectivos, los ayuntamientos pueden crear un registro municipal de solares sin edificar, que tendrá carácter público.

2. Este registro tiene por objeto la inscripción de las declaraciones de incumplimiento de la obligación de edificar referidas a solares concretos 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 cancelan mediante la inscripción del cumplimiento de la obligación de que se trate.

Artículo 113. *Consecuencias de la inscripción en el registro municipal de solares sin edificar.*

1. La inscripción en el registro municipal de solares sin edificar habilita a la iniciación del expediente de enajenación o sustitución forzosa o de expropiación, donde se ha de determinar el justiprecio del solar mediante un procedimiento individualizado o por tasación conjunta, con una minoración del 25%.

2. La enajenación o sustitución forzosa podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte y se adjudicará mediante el procedimiento que por reglamento se establezca, garantizando los principios de publicidad y concurrencia.

En el caso de expropiación, el ayuntamiento puede expropiar el solar para edificarlo.

3. En los términos de la legislación estatal, dictada la resolución declaratoria del incumplimiento de los deberes de edificación y acordada la aplicación del régimen de enajenación o sustitución forzosa, la administración actuante dará traslado al Registro de la Propiedad 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, la diferencia corresponde al ayuntamiento, que lo integrará en el patrimonio público municipal de suelo.

Artículo 114. *Obligaciones de las personas adquirentes.*

1. Las personas adquirentes de solares están obligadas a iniciar o reanudar la edificación en el plazo 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 licencia municipal pertinente. Si las personas adquirentes incumplen la obligación de edificar, con la declaración previa correspondiente, el inmueble pasa nuevamente a la situación de venta o sustitución forzosa.

2. Las personas propietarias de inmuebles en situación de venta o sustitución forzosa, mientras esta subsista y no se hayan iniciado los trámites de expropiación o de licitación pública, pueden enajenar directamente, si previamente las personas compradoras asumen ante el ayuntamiento el compromiso de edificar en los términos fijados en el apartado anterior.

En este caso, se suspende la situación de venta o sustitución forzosa pero no se cancela su inscripción en el registro municipal de solares.

3. Están obligadas a garantizar el cumplimiento de la obligación de edificar tanto las personas adjudicatarias de la subasta y las beneficiarias de la expropiación como las propietarias de la finca incluida en el registro municipal de solares sin edificar que pretendan cumplir esta obligación directamente o por medio de una tercera persona adquirente.

CAPÍTULO II

La conservación de obras y construcciones*Sección 1.ª Las Obras de urbanización***Artículo 115. 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, es competencia del municipio o de las personas propietarias agrupadas en entidad urbanística en los supuestos previstos en este artículo.

2. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, corresponde al municipio 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 ejecución. La asunción por el municipio de la conservación solo 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 corresponde a las personas propietarias de los solares, 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%, correspondiendo después la 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. Están sujetas a la tutela del municipio y pueden 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 ejecución correspondiente, salvo que se disponga otra cosa en los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

Artículo 116. Recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de las obras y se realizará de conformidad con lo previsto en este artículo. Sin embargo, cuando las obras de urbanización sean ejecutadas por el propio municipio, 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 darán por recibidas. Se levantará 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 un año. 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 y procederá a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, que 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 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 deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras y de la documentación reglamentariamente exigible, salvo que el municipio acuerde, dentro de los dos primeros meses de este plazo, prorrogar en dos meses más. El acuerdo de prórroga deberá motivarse en el número de solicitudes pendientes o en la entidad o la complejidad de las obras a 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. Reglamentariamente se establecerá por los consejos insulares respectivos el procedimiento para la recepción, que establecerá la documentación necesaria a presentar 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 el caso de que la persona o la entidad promotora se encuentren en domicilio ignorado.

Sección 2.ª Las obras de edificación y obras en bienes inmuebles en general

Artículo 117. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación y órdenes de ejecución.

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, conservación y rehabilitación establecidos por esta ley, por la legislación sectorial aplicable 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 ornato 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) Aquellos 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 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 deben sufragar 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.

3. Los ayuntamientos tienen que ordenar 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 mencionado.

Las órdenes de ejecución deben ajustarse a la normativa de régimen local y de procedimiento administrativo común, con observancia siempre del principio de proporcionalidad administrativa, de acuerdo con los siguientes requisitos:

a) Se dictarán previa audiencia de la persona interesada y con el informe de los servicios técnicos y, en su caso, de los servicios jurídicos de la entidad que las promueva. La orden de ejecución se ha de formalizar por escrito, y debe ser motivada con referencia explícita a la norma o las normas que la justifican. Asimismo, deberán detallar las obras y actuaciones que se deban ejecutar y el plazo para su cumplimiento, teniendo en cuenta su entidad y complejidad.

b) No es exigible la obtención de licencia urbanística previa para ejecutar las obras o actuaciones que constituyen 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 debe señalar el plazo de presentación de este proyecto y del resto de documentación exigible.

Sin embargo, las actuaciones que por razones de urgencia o necesidad no admitan demora se ejecutarán de forma inmediata y bajo la dirección técnica correspondiente, en las condiciones y con las características que se determinen en la misma orden.

4. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución a que se refiere el apartado 3 anterior habilita a la administración para adoptar cualquiera de las medidas de ejecución forzosa 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 caso 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, en su caso, se tenga que redactar.

b) La imposición de multas coercitivas, en los mismos términos previstos en el artículo 150.4 de esta ley, hasta que se cumpla la obligación de conservación.

5. El incumplimiento de la orden de ejecución a que se refiere el apartado 3 de este artículo habilita a la administración, asimismo, a incluir la finca en el registro municipal de solares sin edificar, a los efectos del artículo 113 de esta ley.

6. Los consejos insulares y los ayuntamientos, asimismo, pueden 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 118. *Evaluación de los edificios e inspección de construcciones y edificaciones.*

1. Las personas propietarias de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva que tengan una antigüedad superior a 50 años, deben presentar, con una periodicidad de diez años, el informe de evaluación de edificios. Se entiende por edificio de tipología residencial de vivienda colectiva el definido por el artículo 2.6 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

En el informe de evaluación de edificios se ha de acreditar lo siguiente:

- a) La evaluación del estado de conservación del edificio realizada por personal técnico competente.
- 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, estableciendo 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 producirá los mismos efectos que el informe de evaluación de los edificios previsto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

3. En cuanto al resto de construcciones y edificaciones no incluidas en la tipología del apartado 1, el instrumento de planeamiento, y si no el municipio mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que las personas propietarias de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca y que en ningún caso superará los diez años, una inspección dirigida a determinar su estado de conservación. Igualmente, estas áreas se pueden establecer para la realización de la inspección solo en las construcciones y los edificios del ámbito delimitado que estén catalogados o protegidos o tengan una determinada antigüedad. Deben someterse a la inspección, en todo caso, las construcciones y los edificios con una antigüedad superior a 50 años en los municipios con población superior a 25.000 habitantes.

4. Los informes que se emitan como resultado de las evaluaciones e inspecciones deben identificar el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral, y deberán consignar el resultado de las mismas 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.

5. 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, producirán los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de éstas 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.

6. Los informes realizados por encargo de la comunidad o 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.

7. Las personas propietarias de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva obligadas a la realización del informe de evaluación regulado en este artículo deberán presentar una copia del mismo al ayuntamiento, para que a su vez este lo 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. Lo mismo será de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes que se hubieran derivado de la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble.

Artículo 119. *Declaración de estado ruinoso.*

1. Si un inmueble o parte de este, de acuerdo con el apartado 3 siguiente, se encuentra en estado ruinoso, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, lo declarará, previa audiencia de las personas propietarias y de las residentes, salvo que una situación de peligro inminente lo impida.

2. Se declara 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 comportan la necesidad de una auténtica reconstrucción del inmueble porque los daños no son reparables técnicamente por los medios normales.

Se considera incluido en el supuesto técnico el caso de 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, en el caso de viviendas u otros similares para otros usos, es superior al 50% del coste de una construcción de nueva planta de características similares a la existente, en cuanto a la dimensión y el uso.

El supuesto económico se acredita mediante una valoración de las obras a realizar para cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad aplicables a los edificios existentes, o con 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 iguales dimensiones, usos y con cualidades análogas a la edificación existente. Estas valoraciones en ningún caso pueden tener en consideración el valor del suelo. La valoración de las obras a realizar debe contenerse en un presupuesto por partidas, que debe incluir planos del edificio en los que se especificarán las obras necesarias para mantener la construcción, o la parte de esta construcción que resulte afectada, en las condiciones estructurales adecuadas para otorgar una licencia de rehabilitación del edificio para su adecuación estructural, de forma que quede garantizadas su estabilidad y su resistencia mecánica.

c) En el supuesto urbanístico, cuando es 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 considera que hay supuesto urbanístico cuando el inmueble se encuentra en la situación de fuera de ordenación prevista en el artículo 68.2.a) de esta ley, y las obras necesarias para mantenerlo en condiciones de estabilidad y seguridad de las personas y los bienes exceden las admitidas para las construcciones y edificaciones en esa situación de fuera de ordenación.

3. Solo se puede declarar el estado ruinoso parcial de un inmueble en caso de construcciones complejas integradas por cuerpos funcionalmente 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.

Artículo 120. *Procedimiento para la declaración de estado ruinoso.*

Corresponde al ayuntamiento la declaración de estado ruinoso de un inmueble, previa tramitación del procedimiento que se determine reglamentariamente, en el que, en todo caso, se dará audiencia a la persona propietaria y a las demás titulares de derechos afectados.

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 debe tener en cuenta lo previsto en la Ley 12/1998, de patrimonio histórico de las Illes Balears.

Artículo 121. *Ruina física inminente.*

1. Cuando se estime que existe urgencia y peligro en la demora del expediente de declaración de estado ruinoso de un edificio, el órgano municipal competente dispondrá las medidas de protección a adoptar, incluidas las de apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalajo.

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, dispondrá 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 adoptará las medidas directamente y repercutirá 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 incumbe 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.

TÍTULO VI

Expropiación forzosa por razón de urbanismo

Artículo 122. *Supuestos expropiatorios.*

1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) La determinación de este sistema para 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 deban ser adquiridos forzosamente por la administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien porque hay una necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación, la imposición de servidumbres y 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 especialmente beneficiados 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 ampliación, de acuerdo con esta 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) Por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:
- 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 aquélla haya quedado dividida.
 - 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 el sector.
 - Inobservancia de los deberes legalmente exigibles 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 cuales se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.
- h) La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto de 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, así como la lista de personas titulares y la descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación en el resto de supuestos enumerados en el citado apartado 1, determinan que se deba declarar la necesidad de ocupación y que deban incoarse 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 en ellos su residencia habitual tienen el derecho de realojo o de retorno, en los términos establecidos por la legislación aplicable.

Artículo 123. *Procedimientos que se deben seguir para la expropiación forzosa*

En todas las expropiaciones derivadas de esta 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 artículos siguientes, o para realizar la expropiación de forma individualizada, de acuerdo con el procedimiento de la Ley de expropiación forzosa.

Artículo 124. *Tramitación del procedimiento de tasación conjunta.*

1. El expediente de expropiación, en los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, contendrá los siguientes documentos:
 - a) Determinación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifican en cuanto a situación, superficie y límites.
 - b) Fijación de precios, de acuerdo con la legislación general en materia de valoraciones.
 - c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en el que se contendrán no solo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.
 - d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El expediente de expropiación será expuesto al público por un plazo de un mes, para que las personas que puedan resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en cuanto a la titularidad o valoración de sus respectivos 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 su 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 correspondientes tasaciones se notificarán individualmente a quienes aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración para que, en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación, puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

5. Efectuados los trámites previstos en los apartados anteriores, en el caso de que la administración expropiadora sea un municipio con una población inferior a 25.000 habitantes, dará traslado de una copia completa del expediente actuado y debidamente diligenciado al correspondiente consejo insular, a fin 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 es competencia de la administración expropiadora.

7. La resolución definitiva del proyecto de expropiación debe ser notificada individualmente por el órgano competente de la administración expropiadora a las personas titulares de bienes y derechos afectados, para que puedan manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado. La notificación debe advertir a las personas interesadas que la falta de pronunciamiento en el plazo de los veinte días siguientes se considera como una aceptación de la valoración fijada, en cuyo caso se entiende que el aprecio ha sido definitivamente determinado. Si las personas interesadas, en el plazo mencionado, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración aprobada, el órgano competente de la administración expropiadora debe enviar el expediente al Jurado Provincial de Expropiación, para que fije el aprecio que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación general aplicable.

Artículo 125. *Aprobación y efectos de la tasación conjunta.*

1. La resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta implica 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 expropiación forzosa, sin perjuicio de que puedan continuar tramitando los oportunos procedimientos respecto a la fijación del justiprecio.

3. Llegado el momento del pago del justiprecio, solo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellas personas interesadas que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse 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 hay cargas deberán comparecer también las personas titulares de las mismas.

4. Cuando haya pronunciamientos registrales contrarios a la realidad se podrá pagar el justiprecio a quienes 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 notarial.

Artículo 126. *Procedimiento de tasación individual.*

1. En caso de no seguir el procedimiento de tasación conjunta, la relación de personas propietarias y la descripción de bienes y derechos afectados deberán ser aprobadas por la administración actuante, previo un período 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 la declaración de urgencia en la ocupación a que se refiere el artículo 52 de la Ley de expropiación forzosa, que corresponde a la administración competente para su resolución, debe acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.

Artículo 127. *Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad.*

1. Una vez efectuado el pago o la consignación se podrán levantar una o más actas de ocupación e inscribir, como una o varias fincas registrales, la totalidad o parte de la superficie objeto de su actuación, en los términos dispuestos por la legislación hipotecaria.

2. A los efectos de la inscripción registral se aportará el acta o las actas de ocupación acompañadas de las actas de pago o los justificantes de consignación del justiprecio de todas las fincas ocupadas, que deberán ser descritas de acuerdo con la legislación hipotecaria. Este título, así como los que sean necesarios para practicar las inscripciones, deberán ir acompañados de 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 no tenida en cuenta en el expediente expropiatorio, sin perjuicio de practicar la inscripción, se pondrá tal circunstancia a los efectos del artículo siguiente, en conocimiento del organismo expropiante.

Artículo 128. *Adquisición de las fincas.*

1. Tramitado el procedimiento expropiatorio en la forma establecida 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 expropiadora, la cual será mantenida 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 no tenidas en cuenta en el expediente, que sin embargo conservarán y podrán ejercitar cuántas acciones personales les puedan corresponder por percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

2. Si con posterioridad a la inscripción del acta conjunta de ocupación aparecen 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 cancelación correspondiente, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

Artículo 129. *Pago del justiprecio y valoración de bienes y derechos expropiados en actuaciones urbanísticas de promoción pública.*

1. En el caso de actuaciones urbanísticas de promoción pública para la creación de suelo urbanizado, el pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados se podrá efectuar por la administración actuante, de acuerdo con las personas expropiadas, con parcelas resultantes de la propia actuación.

No será necesario el consentimiento de la persona propietaria para pagarle el justiprecio en especie en el caso de actuaciones de las previstas en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, siempre que se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro de los plazos establecidos para la finalización de las obras.

2. La valoración de los bienes y de los 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 correspondiente al plan según lo dispuesto en el artículo 77 de esta 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 podrá ser repercutido sobre las personas propietarias que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

Artículo 130. *La reversión de terrenos expropiados.*

Para la determinación de los supuestos en que proceda la reversión se estará a lo establecido en la legislación estatal.

Artículo 131. *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 hayan de 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 causahabientes advertirán a la administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que puede llevarse a cabo por el ministerio de la ley si transcurrieran otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia. A tal efecto, la persona propietaria podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si transcurrieran tres meses sin que la administración la acepte, podrá aquélla dirigirse al Jurado Provincial de Expropiación, que fijará el justiprecio de acuerdo con la legislación básica aplicable y con el procedimiento establecido en los artículos 31 y siguientes de la Ley de expropiación forzosa.

2. A efectos de lo establecido en el apartado anterior, la legislación aplicable es 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 correspondiente tasación.

3. El cómputo de los plazos para advertir a la administración que corresponda, para presentar la hoja de aprecio correspondiente y para dirigirse al Jurado Provincial de Expropiación para que fije el justiprecio establecido en el apartado 1 anterior queda suspendido si los órganos competentes inician un procedimiento de modificación o revisión del planeamiento municipal que conlleve la supresión de la determinación que implica la expropiación de terrenos, adoptando el acuerdo pertinente de conformidad con el artículo 50 de esta ley.

En los ámbitos afectados por este acuerdo, la suspensión también conlleva la de los procedimientos de apreciación instados ante el Jurado de Expropiación 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 reanudan si transcurre el plazo de suspensión acordado sin que se haya producido la publicación a efectos de la ejecutividad de la figura de planeamiento urbanístico tramitada.

Si la publicación se realiza antes de que el Jurado de Expropiación fije el justiprecio de los bienes y la nueva figura de planeamiento no determina su expropiación, los expedientes de expropiación por ministerio de la ley iniciados quedan sin objeto. En este caso, la resolución que ponga fin al procedimiento correspondiente debe manifestar estas circunstancias y ordenar el archivo de las actuaciones, sin que se produzca la expropiación de los bienes.

TÍTULO VII

La disciplina urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 132. *Potestades administrativas y presupuestos de la actividad de ejecución.*

1. La administración asegura 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 vuelo, en las formas dispuestas en esta ley.
- 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 del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en esta ley.
- d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

2. La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en todos los supuestos en que proceda.

3. Las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado tienen carácter real y afectan plenamente también a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de estas medidas.

CAPÍTULO II

Intervención preventiva en la edificación y uso del suelo

Artículo 133. *Concepto de licencia urbanística y de comunicación previa.*

1. La licencia urbanística es el acto administrativo mediante el cual se adquiere la facultad de llevar a cabo 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, previa concreción de lo que establecen y posibilitan al respecto esta ley, los planes generales municipales y los de desarrollo, y demás legislación y normativa de aplicación.

2. La comunicación previa es el documento mediante el cual las personas interesadas ponen en conocimiento de la administración municipal sus datos identificativos y demás requisitos establecidos para el ejercicio de las facultades a que se refiere el apartado anterior, en los supuestos previstos en el artículo 136 de esta ley, permitiendo el inicio de la actividad de que se trate en las condiciones fijadas en el artículo 141 siguiente y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que corresponden al ayuntamiento o a los consejos insulares.

Artículo 134. *Actos sujetos a licencia urbanística municipal.*

1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, siempre y cuando no estén sujetos al régimen previsto en el artículo 136 de esta ley, la realización de los actos siguientes:

- a) Las parcelaciones urbanísticas, las segregaciones u otros actos de división de fincas, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados.
- b) Los movimientos de tierra, las explanaciones, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales, así como los vertidos en los términos previstos reglamentariamente.

- c) Las obras de urbanización que deban realizarse 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 deben contener 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 legalmente autorizados.
- 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.
- i) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- j) El cierre de solares y terrenos.
- 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 67 de esta 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 están sujetas a la licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los planes y proyectos debidamente aprobados, ni las parcelaciones o la división de fincas en suelo urbano o urbanizable incluidas en un proyecto de reparcelación.

3. Quedan excluidas de la preceptividad de la licencia las obras de mejora y mantenimiento de las obras públicas, así como los supuestos especiales contemplados en el artículo 137 de esta ley. Igualmente, quedan excluidas de licencia previa las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución a que se refiere el artículo 117 anterior, sin perjuicio de la necesidad de presentación del proyecto técnico, si este fuera exigible.

4. A los efectos de esta 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 135. *Nulidad de pleno derecho.*

Son nulos de pleno derecho las licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución o los acuerdos que aprueban los proyectos del apartado 4 del artículo anterior:

- a) Otorgadas sin la incorporación al expediente de las autorizaciones o de los informes concurrentes que fueran preceptivos de acuerdo con esta ley u otra normativa sectorial aplicable.
- b) Otorgadas sin que la actuación propuesta se haya sometido a información pública, cuando este trámite sea exigido expresamente en el procedimiento de otorgamiento por parte de esta ley u otra legislación urbanística específica aplicable.

c) Otorgadas con infracción manifiesta y grave, y evidente confrontación 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) Otorgadas con infracción de las determinaciones de esta 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) Las que incurran en causa de nulidad de pleno derecho cuando así lo determina una norma sectorial con rango de ley aplicable por razón de la materia.

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 que se prevén en esta ley para los actos sin licencia, sin limitación de plazo.

Artículo 136. *Actos sujetos a comunicación previa.*

1. Quedan sujetos al régimen de comunicación previa, en los términos previstos en esta ley, las obras de técnica sencilla y escasa entidad constructiva u obras de edificación que no necesitan 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 apartado 1 del artículo 134 anterior y para todos o algunos municipios de la isla. No obstante, en ningún caso podrán sujetarse 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 a 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, salvo 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 67 de esta ley.

3. La autorización o la comunicación previa 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 previsto en esta ley.

4. La instalación de placas solares fotovoltaicas sobre la cubierta de edificios y la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, con gas natural o GLP quedarán sometidas al régimen de comunicación previa.

No estarán sujetas a este régimen las instalaciones:

- a) En edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados.
- b) Las que afecten a los cimientos o a la estructura del edificio.
- c) Las que necesiten evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa ambiental de aplicación.

Artículo 137. *Actos promovidos por administraciones públicas.*

1. Los actos especificados en los artículos 134 y 136 de esta ley que sean promovidos por órganos de las administraciones públicas o de sus entidades instrumentales de derecho público están igualmente sujetos a licencia o comunicación previa, con las excepciones previstas expresamente por la legislación sectorial.

2. No obstante lo previsto en el apartado 1 anterior, se excluyen de la sujeción a licencia, o en su caso del régimen de comunicación previa, las obras de construcción de infraestructura y equipamientos que hayan sido previstas con el suficiente grado de detalle como obras a ejecutar en un plan especial, plan territorial insular o plan director sectorial debidamente aprobado.

3. El Gobierno de las Illes Balears, por razón de la materia, puede acordar, por razones de urgencia o de interés público excepcional que lo exijan, remitir al ayuntamiento correspondiente el proyecto de que se trate, para que, en el plazo de un mes, notifique la conformidad o disconformidad con el planeamiento urbanístico en vigor. En el caso de disconformidad, el órgano interesado, previo informe del consejo insular correspondiente, remitirá el expediente al Consejo de Gobierno, que debe decidir si procede ejecutar el proyecto de manera inmediata y con exención de la licencia o del régimen de comunicación y, en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento urbanístico, de acuerdo con la tramitación establecida por esta ley.

4. El ayuntamiento solo puede acordar la suspensión de obras cuando se pretenda llevarlas a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación de conformidad con el planeamiento urbanístico y sin la decisión del Consejo de Gobierno sobre la procedencia de ejecutar el proyecto. La suspensión se comunicará al órgano redactor del proyecto y al Consejo de Gobierno.

5. Las facultades a que se refiere el apartado 3 son igualmente ejercibles por parte de los consejos insulares, con referencia estricta al ejercicio de competencias relativas a las materias establecidas en el artículo 70 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, correspondiendo la decisión sobre la procedencia de ejecución del proyecto al pleno del respectivo consejo insular.

Artículo 138. *Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.*

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa aplicables 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 139. *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 pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico. Cuando se

trate de un proyecto de edificación, su contenido y sus fases se ajustarán a las condiciones establecidas en el Código técnico de la edificación para estos proyectos, que serán redactados 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 urbanísticas vigentes en el momento de su otorgamiento siempre que se resuelvan en plazo. Si se resuelven fuera de plazo, se otorgarán de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver. En todo caso, deberá constar en el procedimiento el correspondiente informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a estas previsiones.

4. La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses, sin perjuicio de la procedencia de la interrupción del plazo en los términos que fija el artículo 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. Transcurrido este plazo se podrá entender otorgada la licencia solicitada, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del artículo 5 de esta ley, y salvo en los casos en que una norma con rango de ley estatal o autonómica prevea expresamente el carácter negativo de la falta de resolución en plazo.

5. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de esta requerirá, en todo caso, comunicación al municipio con al menos diez días de antelación.

6. Las licencias urbanísticas deben otorgarse o denegarse de acuerdo con las previsiones de esta 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 debe ser motivado, con referencia explícita a la norma o la disposición del planeamiento urbanístico que la solicitud contradiga.

Artículo 140. *Proyecto técnico y licencia urbanística.*

1. Cuando, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, la actuación sujeta a licencia exija un proyecto técnico, su presentación constituye un requisito de admisión de la solicitud para iniciar el procedimiento de otorgamiento. El proyecto técnico debe concretar las medidas de garantía suficientes para la realización adecuada de la actuación, y debe definir los datos necesarios para que el órgano municipal competente pueda valorar si se ajusta a la normativa aplicable.

2. El proyecto técnico debe tener un grado suficiente de definición de las obras que permita que personal facultativo distinto del redactor pueda dirigir las obras o los trabajos correspondientes; debe ir necesariamente complementado con una memoria urbanística como documento específico e independiente en el que se indicará la finalidad y el uso de la construcción o la actuación proyectada y debe razonar su adecuación a la ordenación vigente.

3. El proyecto a que se refiere el apartado anterior está integrado por el proyecto básico y el proyecto de ejecución. A los efectos de esta ley se entiende que:

a) Proyecto básico es aquel en el que se definen de forma precisa las características generales de la obra o la actuación mediante la adopción y la justificación de soluciones concretas.

b) Proyecto de ejecución es aquel que desarrolla el proyecto básico en la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos.

4. Reglamentariamente y a los estrictos efectos de su contenido necesario para la tramitación del procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística, se debe definir la documentación que integran los proyectos referidos en el apartado anterior. 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 solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, es preceptiva, en el plazo máximo de seis meses desde su concesión, la presentación del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquél. El acto administrativo de otorgamiento de la licencia debe indicar expresamente este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución en este plazo implica, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso se debe solicitar una nueva licencia.

6. El ayuntamiento dispone de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución con el proyecto básico. Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada resolución en contra, se podrán iniciar las obras. Si el órgano municipal detecta, transcurrido el plazo de un mes, alteraciones de las determinaciones del proyecto básico de acuerdo con las cuales se otorgó la licencia, se ordenará la paralización inmediata de las obras y la iniciación de expediente de modificación del proyecto.

Artículo 141. *Procedimiento de comunicación previa.*

1. El procedimiento de comunicación previa se inicia mediante 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 136.1, y de quince días naturales en los casos del artículo 136.2 de esta ley. La comunicación debe adjuntar 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 pretende 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 cual asume la dirección de la obra, adjuntando los documentos gráficos y escritos que se determinen reglamentariamente y, en su caso, la documentación referida al cumplimiento del Código técnico de la edificación de acuerdo con la legislación estatal en la materia.

b) 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) Justificante de pago de los tributos correspondientes si, de acuerdo con la legislación de haciendas locales y, en su caso, con la respectiva ordenanza fiscal, se establece que es de aplicación el régimen de autoliquidación.

e) La certificación de final de obras, con expresión de la fecha y la adecuación al proyecto, en el caso de primera utilización y ocupación.

f) En los casos previstos en el artículo 136.4 de esta ley, juntamente con la comunicación previa deberá acompañarse el proyecto o la memoria técnica reglamentariamente exigibles, así como declaración jurada de no incurrir en ninguno de los supuestos a), b) y c) previstos en este artículo.

2. En los supuestos del artículo 136.1 de esta 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 dispone 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 detecten deficiencias derivadas del incumplimiento o falta de concreción de alguno de los requisitos, se requerirá a la persona promotora la subsanación de aquella, interrumpiéndose el plazo para el inicio de las obras o actuaciones.

3. Sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo 150 de esta ley, la administración debe ordenar 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 esta ley y cualquier otra normativa que sea aplicable.

Artículo 142. *Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.*

1. Las licencias que por la naturaleza de los actos que amparan así lo requieran, se concederán por un plazo determinado, tanto para su inicio como para su finalización, que se deberán reflejar expresamente en el acto de su otorgamiento.

2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras deben fijar un plazo para comenzarlas y otro para acabarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general. En el caso de que el plan general no las fije se entiende que el plazo para comenzar las obras es de seis meses, y el plazo para acabarlas es de tres años.

Estos plazos se computan desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberse obtenido de acuerdo con un proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde su presentación a que se refiere el apartado 6 del artículo 140 anterior.

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tienen derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de comienzo como del plazo de finalización de las obras, y la obtienen, 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 queda afectada por los acuerdos regulados por el artículo 50 de esta ley.

4. La licencia urbanística caduca si, al acabar cualquiera de los plazos establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que deberán indicarse expresamente en el acto administrativo de su otorgamiento, no se han comenzado o no se han terminado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia debe incorporar la advertencia correspondiente.

5. Una vez caducada la licencia urbanística, el órgano municipal competente debe declararlo y debe acordar la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas y previa audiencia de la persona titular.

6. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no se pueden 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 143. *Modificaciones durante la ejecución de las obras.*

1. Cuando, una vez concedida una licencia urbanística o efectuada una comunicación previa que legitime ejecución de obras, se quiera modificar en su transcurso, estas deben ser oportunamente paralizadas cuando tengan por objeto variar el número de viviendas autorizado o si comporta alteración de las condiciones de uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación máxima autorizadas. La normativa de aplicación a este tipo de modificaciones es la vigente en el momento de la solicitud de modificación de la licencia o de realización 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 modifica 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 deben paralizar durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto o relación de obras a ejecutar. La autorización o denegación de las modificaciones corresponde al órgano que otorgó la licencia originaria. En este caso la normativa de aplicación a las modificaciones es la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya sobrepasado el plazo fijado para la ejecución de las obras.

3. En ningún caso pueden acogerse 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 desprende que las obras a ejecutar ya no pueden ser objeto de este procedimiento, el órgano municipal competente notificará a la persona interesada que las obras se deben paralizar y que debe proceder a la solicitud de licencia urbanística en los términos establecidos en esta ley.

Artículo 144. *Información en las obras.*

Es obligatoria la exhibición en el sitio de la obra de un cartel informativo del título habilitante de la actuación, la identificación de la persona promotor y cualquier otro dato que se fije de forma reglamentaria o en el plan general.

Si el acto no está sujeto a licencia, debe exhibirse una copia de la comunicación previa.

La información contenida en el cartel informativo o de la copia de la comunicación previa se debe poder leer claramente durante el tiempo que dure la ejecución de la actuación.

Artículo 145. *Contratación de los servicios por las empresas suministradoras.*

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido este plazo no podrá continuar prestando el servicio, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga.

2. Las empresas mencionadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o primera utilización, o los documentos que se exigen reglamentariamente.

CAPÍTULO III

Parcelaciones urbanísticas

Artículo 146. *Parcelaciones urbanísticas.*

1. La parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para 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 establecido en el planeamiento de aplicación, o que infrinja lo dispuesto en el artículo 148 de esta ley.

b) Toda parcelación urbanística en suelo rústico.

Artículo 147. Indivisibilidad de las parcelas.

1. En suelo urbano y urbanizable serán indivisibles:
 - a) Las parcelas determinadas como mínimas en el planeamiento para constituir fincas independientes.
 - b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por las personas propietarias de terrenos colindantes, a 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, salvo que el exceso sobre el mínimo mencionado pueda segregarse con el fin indicado en el apartado 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 el apartado anterior.
2. La indivisibilidad de las parcelas en suelo rústico se determinará por la legislación específica.
3. Los notarios y las notarias y los registradores y las registradoras de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas la calidad de indivisible de las que se encuentran en cualquiera de los casos expresados.
4. En el otorgamiento de licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado d) del apartado 1 anterior, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

Artículo 148. Autorización de parcelaciones.

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido 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 directamente ordenado.
2. Cualquier parcelación urbanística quedará sujeta a licencia y toda reparcelación a la aprobación del proyecto correspondiente.
3. Los notarios y las notarias y los registradores y las registradoras de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la aprobación del proyecto, que los primeros deberán testimoniar 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 preceden.

CAPÍTULO IV**La inspección urbanística****Artículo 149. Naturaleza y funciones de la inspección.**

1. La inspección para la protección de la ordenación urbanística es una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación y de uso del suelo y del subsuelo se ajustan a la legislación y la ordenación urbanísticas y, en particular, a lo dispuesto en esta ley.
2. Los municipios y los consejos insulares deben desarrollar estas funciones inspectoras en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y de la cooperación y la colaboración interadministrativas.

3. En el ejercicio de sus funciones, el personal inspector gozará de plena autonomía y tendrá, con carácter general, la condición de agente de la autoridad. Está facultado para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al instrumento de planeamiento y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos en relación a la legislación y la ordenación urbanísticas aplicables y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido. Tanto las administraciones públicas como las personas particulares están obligadas a prestar la colaboración que necesite.

La negativa no fundamentada a facilitar la información solicitada por el personal inspector, especialmente la relativa al contenido y los antecedentes de los pertinentes actos administrativos, constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, sin perjuicio de las medidas disciplinarias que procedan cuando se trate de personal al servicio de las administraciones públicas.

El personal inspector debe ejercer sus funciones provisto de un documento oficial que acredite su condición, con el que tendrá libre acceso a los edificios, locales o terrenos donde se realicen las obras o los usos que pretenda inspeccionar, de acuerdo con las disposiciones legales que sean de aplicación.

4. Las actas de la inspección levantadas por el personal inspector en el ejercicio de las competencias propias en materia de disciplina urbanística gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos que se contienen en ellas, salvo prueba en contrario.

5. Los hechos que figuran en las actas de inspección darán lugar a la actuación de oficio del órgano urbanístico correspondiente.

CAPÍTULO V

La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado

Sección 1.ª Los actos en curso de ejecución sin licencia o comunicación previa, o contraviniendo sus condiciones

Artículo 150. Medida cautelar de suspensión.

1. Cuando un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o 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 de las mismas, el órgano municipal competente ordenará, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como del 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 expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

2. La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, a la persona promotora, a la propietaria, a la responsable o, si no, a cualquier otra que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Practicada la notificación, y transcurridas 48 horas desde esta sin que haya cumplido con la orden notificada, se puede proceder al precinto de las obras, las instalaciones o el uso.

De la orden de suspensión, se dará traslado a las empresas suministradoras de servicios públicos, para que, en el plazo máximo de 48 horas, interrumpan la prestación de estos servicios.

3. Cuando la orden de suspensión notificada sea desatendida, se podrá disponer la retirada y el depósito de la maquinaria y los materiales de las obras, las instalaciones o los usos a que se refiere el apartado anterior, siendo a cargo de la persona promotora, propietaria o responsable del acto los gastos que resulten de ello.

4. 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. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

Sección 2.^a El restablecimiento del orden jurídico perturbado y la reposición de la realidad física alterada

Artículo 151. Restablecimiento del orden jurídico perturbado.

1. El restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o un uso sin la aprobación o la licencia urbanística preceptivas o contraviniendo sus condiciones, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, que las obras sean compatibles o no con la ordenación vigente.

2. Las personas responsables del acto o el uso ilegal están siempre obligadas a llevar a cabo la reposición o a instar su legalización, y en todo caso en el plazo de dos meses desde el requerimiento hecho por la administración.

3. Transcurridos los plazos fijados sin que se haya instado la legalización o no se hubieran ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma, o cuando esta fuera denegada, el instructor o instructora formulará propuesta de reposición de la realidad física alterada a los efectos del restablecimiento del orden jurídico perturbado, dando un plazo para formular las alegaciones que se estimen pertinentes.

4. Regirán para la solicitud, la tramitación y la resolución de la legalización las mismas reglas establecidas para las aprobaciones o licencias que deban ser otorgadas.

5. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa que se dicte en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado será de un año a contar desde la fecha de su iniciación. El periodo de dos meses previsto para instar la legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

Artículo 152. Reposición de la realidad física alterada.

1. Procede adoptar la medida de reposición de la realidad física alterada cuando:

- a) Las obras sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística.
- b) Se inste la legalización y esta haya sido denegada.
- c) No se haya instado la legalización en el plazo concedido al efecto, o de las actuaciones de instrucción realizadas en el procedimiento resulte la improcedencia legal de esta legalización por disconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicables.

2. Si la o las personas responsables de la alteración de la realidad la repusieran por sí mismas a su estado anterior en el plazo fijado en la resolución correspondiente, tendrán derecho a la reducción en un 80% de la multa que deba imponerse o se haya impuesto al procedimiento sancionador, o a la devolución del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho.

3. El ayuntamiento o el consejo insular, en su caso, dispondrán, en el plazo máximo de dos meses, la inmediata demolición de las actuaciones de urbanización o edificación que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, previa audiencia de la persona interesada.

Artículo 153. *Incumplimiento de órdenes de reposición de la realidad física alterada.*

1. El incumplimiento de las órdenes de reposición de la realidad física a su estado anterior dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros.

2. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución de los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado o de reposición de la realidad física alterada, para el cumplimiento voluntario de las órdenes por parte de la persona interesada se puede llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de esta, ejecución que procede en todo caso una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

3. Para proceder a la ejecución subsidiaria de las órdenes de reposición que impliquen entrada en domicilios y otros lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de la persona titular, si este no consta expresamente se deberá haber obtenido previamente autorización del juzgado contencioso administrativo correspondiente.

Artículo 154. *Plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.*

1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo solo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los ocho años siguientes a su completa finalización.

2. No prescribirá la acción para la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de:

- a) Los actos de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo rústico.
- b) Los actos o usos que en el momento de su realización se encuentren en suelo rústico protegido y expresamente prohibidos por la normativa territorial o urbanística.
- c) Los actos o usos que afecten a bienes o espacios catalogados, parques, jardines, espacios libres, infraestructuras públicas u otras reservas para dotaciones.

Sección 3.^a La relación entre las actuaciones de protección de la legalidad y el procedimiento sancionador

Artículo 155. *Requerimiento de legalización y procedimiento sancionador.*

1. La apreciación de la presunta comisión de una infracción urbanística definida en esta ley dará lugar a la incoación, la instrucción y la resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables los actos o usos objeto de este.

2. El procedimiento derivado del requerimiento que se practique instando la legalización y, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada se instruirá y resolverá con independencia del procedimiento sancionador que se haya incoado, pero de manera coordinada con este.

Artículo 156. *Suspensión del procedimiento sancionador.*

1. No se puede resolver el procedimiento sancionador, y se debe considerar suspendido, mientras no se haya resuelto, de forma expresa o presunta, el procedimiento de legalización.

2. En el supuesto del artículo 152.2 de esta ley, cuando las personas responsables lleven a cabo por sí mismas la reposición de la realidad alterada a su estado anterior antes de la resolución del procedimiento sancionador, este permanecerá suspendido hasta que tal reposición no se haya verificado efectivamente.

Sección 4.ª Las competencias de los consejos insulares

Artículo 157. *Competencias de los consejos insulares en materia de protección de la ordenación urbanística.*

1. En las actuaciones llevadas a cabo sin el título legitimador legalmente exigible, el consejo insular, transcurridos diez días desde la formulación del requerimiento al alcalde o a la alcaldesa para que adopte el pertinente acuerdo municipal sin que se haya procedido a la efectiva suspensión de las actuaciones, adoptará las medidas cautelares de suspensión previsto en el artículo 150.1 de esta ley.

2. La administración que haya adoptado la medida cautelar prevista en el apartado anterior lo pondrá inmediatamente en conocimiento de la otra administración, que deberá abstenerse de ejercer esta competencia.

3. Cuando los actos o usos previstos descritos en el apartado 1 anterior se lleven a cabo en suelo rústico, el consejo insular podrá adoptar las medidas cautelares de suspensión previstas en el artículo 150.1 de esta ley de forma inmediata, comunicando esta circunstancia al municipio competente y requiriendo para que proceda a la adopción de las medidas encaminadas a la reparación de la realidad física alterada.

4. Cuando se lleve a cabo alguno de los actos o usos previstos en los apartados 1 ó 3 anteriores, el consejo insular correspondiente, transcurrido sin efecto un mes desde la formulación del requerimiento a la persona titular de la alcaldía para la adopción del pertinente acuerdo municipal, o constatada la caducidad del procedimiento municipal ya incoado, adoptará las medidas necesarias para la reparación de la realidad física alterada. Todo ello sin perjuicio de la competencia municipal para la legalización, mediante licencia, de los actos y usos, cuando proceda.

5. El transcurso de los plazos mencionados en los apartados 1 y 4 anteriores, sin que sea atendido el correspondiente requerimiento, dará lugar, además, a todas las responsabilidades civiles, administrativas y penales que se deriven legalmente.

Sección 5.ª Las licencias u órdenes de ejecución incompatibles con la ordenación urbanística

Artículo 158. *Suspensión de licencias y de órdenes de ejecución.*

1. La persona titular de la alcaldía, de oficio o a solicitud de cualquier persona, así como a instancia del consejo insular, dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia urbanística u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de los actos que estén aún ejecutándose 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 esta ley.

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 conllevará la suspensión de la tramitación de las de ocupación o primera utilización, así como de la prestación de los servicios que, con carácter provisional, hayan sido contratados con las empresas suministradoras, a las que se ha de dar traslado de este acuerdo.

Artículo 159. *Revisión de licencias urbanísticas y de órdenes de ejecución.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, las licencias urbanísticas y las órdenes de ejecución, así como cualquier otro acto administrativo previsto en esta ley, cuyo contenido constituya o habilite de manera manifiesta alguna de las infracciones urbanísticas graves o muy graves definidas en ella, serán objeto de revisión por el órgano competente, de conformidad con lo establecido en legislación reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

2. Los procedimientos de revisión a los que se refiere el apartado anterior o de declaración de lesividad serán independientes de los de carácter sancionador.

TÍTULO VIII

Las infracciones urbanísticas y las sanciones

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.^a Las infracciones urbanísticas y sus consecuencias

Artículo 160. *Infracción urbanística.*

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en esta ley.

Artículo 161. *Consecuencias legales de las infracciones urbanísticas.*

1. Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en esta ley dará lugar a la adopción de las siguientes medidas:

- a) Las necesarias para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- b) Las que procedan por la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativa o penal.
- c) Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de las personas que sean declaradas responsables.

2. En cualquier caso, se adoptarán las medidas dirigidas a la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción.

Sección 2.^a Las personas responsables

Artículo 162. *Personas responsables.*

Son responsables de las infracciones urbanísticas con carácter general:

1. En los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

- a) Las personas propietarias, promotoras, constructoras, según se definen en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, urbanizadoras y todas las demás que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de los mismos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concorra dolo, culpa o negligencia grave.
- b) Las personas titulares o miembros de los órganos administrativos y el personal funcionario público que, por acción u omisión, hayan contribuido directamente a la producción de la infracción.

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 aprobaciones en idénticas condiciones y el secretario o la secretaria que en su informe no haya advertido de la omisión de alguno de

los preceptivos informes técnico y jurídico, así como el personal funcionario facultativo que haya informado favorablemente las licencias o aprobaciones.

b) Las personas mencionadas en el apartado 1 anterior en caso de dolo, culpa o negligencia grave.

3. En los casos de prestación de servicios que se tipifican como infracción urbanística en el artículo 176.2.a) de esta ley son responsables las empresas suministradoras.

4. Las personas jurídicas son responsables de las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos o agentes y, en su caso, asumirán el coste de las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceras personas que correspondan.

Sin embargo, no se puede imponer sanción a las administraciones públicas, sin perjuicio de las responsabilidades en que hayan podido incurrir las personas físicas que actúen por ellas y de la exigencia de indemnización de daños y perjuicios, así como de la restitución de la realidad física alterada y del beneficio ilícito obtenido.

De la obligación de pago de las multas y del beneficio ilícito obtenido impuestas a las personas jurídicas en virtud de lo establecido en esta ley son responsables subsidiarios:

a) Las personas gestoras o administradoras cuya conducta haya sido determinante para que la persona jurídica incurriera en la infracción.

b) Las entidades que, por sus participaciones en el capital o por cualquier otro medio, controlen o dirijan la actividad de la responsable principal, salvo que deban ser consideradas directamente autoras de la infracción.

5. También podrán ser sancionadas las entidades y uniones sin personalidad jurídica, tales como comunidades de bienes o herencias yacentes, cuando la infracción consista en la transgresión de deberes o de prohibiciones, el cumplimiento de los cuales les corresponda.

Artículo 163. *Muerte o extinción de las personas responsables de las infracciones.*

1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad por las infracciones previstas en esta ley, sin perjuicio de que la administración adopte las medidas no sancionadoras que procedan y que, en su caso, exija de los herederos o de quien se haya 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, determinaron con su conducta la comisión de la infracción.

3. En caso de extinción de la persona jurídica responsable, los socios o partícipes en el capital responderán solidariamente, y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les hubiera adjudicado, del pago de la sanción o, en su caso, del coste de la reposición de la realidad física alterada.

Sección 3.ª La competencia y el procedimiento

Artículo 164. *Competencia para iniciar, instruir y resolver.*

1. La competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores corresponde:

a) Al órgano municipal que resulte competente.

b) Al órgano competente del consejo insular cuando este hubiera adoptado las medidas necesarias para la reparación de la realidad física alterada de conformidad con lo previsto en el artículo 157 de esta ley.

2. En los casos de indicios de delito o falta en el hecho que haya motivado el inicio del procedimiento sancionador, la administración competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, suspendiendo la instrucción del procedimiento sancionador hasta el pronunciamiento de la autoridad competente.

Igualmente, procederá la suspensión del procedimiento desde que el órgano administrativo tenga conocimiento de la sustanciación de actuaciones penales por el mismo hecho.

Artículo 165. *Procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.*

1. La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento establecido al efecto por la normativa autonómica en materia de procedimiento sancionador.

2. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador es 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 y miembros de órganos administrativos y funcionarios públicos, la determinación del tipo de infracción y de la cuantía de la sanción será la que para cada caso se prevea en este título.

Artículo 166. *Destino de las multas.*

1. El importe de la multa corresponde al municipio respectivo, excepto en los casos en que el consejo insular hubiera iniciado y resuelto el procedimiento sancionador.

2. Los importes en concepto de sanciones, una vez descontado el coste de la actividad administrativa que reglamentariamente se establezca, se integrarán en el patrimonio público de suelo, destinándose especialmente a actuaciones, previstas en el planeamiento, en equipamientos y espacios libres dentro de la ciudad consolidada o en actuaciones relativas a la gestión del paisaje en el medio urbano o rural. En el caso de las entidades urbanísticas especiales de protección de la legalidad urbanística, se estará además a lo dispuesto en sus respectivos estatutos.

Sección 4.^a Las reglas para la exigencia de responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones

Artículo 167. *Anulación del acto o de los actos administrativos legitimadores como presupuesto de la exigencia de responsabilidad.*

1. Cuando los actos constitutivos de infracción se realicen al amparo de la aprobación o la licencia preceptivas o, en su caso, en virtud de una orden de ejecución y de acuerdo con sus respectivas condiciones, no se puede imponer sanción administrativa mientras no se proceda a la anulación del título administrativo que en cada caso los ampare.

2. Si la anulación es consecuencia de la del instrumento de planeamiento o de gestión de que sean ejecución o aplicación, no habrá lugar a imposición de sanción a las personas que hayan actuado ateniéndose a dichos actos administrativos, excepto las que hayan promovido el instrumento anulado en caso de dolo, culpa o negligencia grave.

Artículo 168. *Compatibilidad de las sanciones.*

Las multas por la comisión de infracciones se impondrán con independencia de las demás medidas previstas en esta ley.

Artículo 169. *Carácter independiente de las multas.*

Las multas que se impongan a las distintas personas responsables de una misma infracción urbanística tienen entre sí carácter independiente.

Artículo 170. *Infracciones concurrentes y continuadas.*

1. A la persona responsable de dos o más infracciones tipificadas en esta ley se le impondrán las sanciones correspondientes a cada una de ellas.

2. Las sanciones de esta ley no impiden la imposición de las previstas en otras leyes para infracciones concurrentes, salvo que estas leyes dispongan otra cosa.

3. Sin embargo, se moderará la extensión de las sanciones, dentro del margen previsto para cada infracción por la ley, para que el conjunto de las procedentes, de conformidad con los apartados anteriores, sea proporcionado a la real gravedad de la conducta de la persona infractora y a su culpabilidad.

4. No se aplicará 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.

5. También procederá la imposición de una única sanción pese a la existencia de varias infracciones urbanísticas concurrentes cuando un solo hecho constituya dos o más infracciones, una de ellas haya sido medio imprescindible para cometer la otra, o cuando de la comisión de una derive necesariamente la de las demás. En estos casos se impondrá la sanción prevista para la infracción más grave en su mitad superior, sin que pueda exceder la que represente la suma de las que corresponda aplicar si las infracciones se sancionaran separadamente. Cuando en aplicación de este criterio la sanción supere este límite, se sancionarán de forma separada las infracciones.

Artículo 171. *Exclusión de beneficio económico.*

1. En ningún caso las infracciones urbanísticas reportarán 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 existan 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 150% 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 parcelas correspondientes.

Artículo 172. *Graduación de las sanciones.*

Cuando en el procedimiento se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante de las recogidas en los dos artículos siguientes, la multa deberá imponerse 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 concurren alguna o algunas de las circunstancias mixtas que establece el artículo 175 de esta ley.

Artículo 173. *Circunstancias agravantes.*

Son circunstancias agravantes:

- a) Prevalerse, para la comisión de la infracción, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la misma haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.
- b) El uso de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargados del cumplimiento de la legalidad, o mediación de soborno, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.
- c) La manipulación de los supuestos de hecho, la declaración de datos falsos o incorrectos o la falsificación de documentos, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.
- d) El aprovechamiento en beneficio propio de una grave necesidad pública o de las personas particulares perjudicadas.
- e) La comisión de 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 esta ley en los últimos cuatro años.
- f) La iniciación de los actos sin orden escrita del personal técnico titulado director y las modificaciones en su ejecución sin instrucciones expresas de este.
- g) La inobservancia de 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.

Artículo 174. *Circunstancias atenuantes.*

Son circunstancias atenuantes:

- a) La ausencia de intención de causar un daño tan grave a los intereses públicos o privados afectados.
- b) La reparación voluntaria y espontánea del daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras.
- c) La paralización de las obras o el cese en la actividad o el uso, de manera voluntaria, antes de la adopción de la medida cautelar de suspensión por parte de la administración.

Artículo 175. *Circunstancias mixtas.*

Son circunstancias que, según cada caso concreto, atenúan o agravan la responsabilidad:

- a) El grado de conocimiento de la normativa legal y de las reglas técnicas de obligatoria observancia por razón del oficio, la profesión o la actividad habitual.
- b) El beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, la realización de esta sin consideración al posible beneficio económico.

CAPÍTULO II

Los tipos básicos de las infracciones y las sanciones

Sección 1.ª Las infracciones urbanísticas y las sanciones

Artículo 176. *Clases de infracciones.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Son infracciones leves:

a) La prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de la correspondiente licencia cuando esta proceda, o cuando haya transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuidad en la prestación cuando se haya adoptado la suspensión cautelar.

b) No someter el edificio a la inspección técnica o a la evaluación de edificios prevista en el artículo 118 de esta ley cuando esté obligado por la normativa vigente.

c) Todas las que, estando previstas en el apartado siguiente, sean expresamente exceptuadas de su clasificación como graves.

3. Son infracciones graves:

a) La ejecución, la realización o el desarrollo de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro de transformación de uso del suelo o del subsuelo, que estando sujetos a licencia urbanística, comunicación previa o aprobación, se ejecuten sin la misma o contraviniendo sus condiciones, salvo que sean de modificación o reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tienen la condición de infracción leve.

b) La ejecución, la realización o el desarrollo de actos de parcelación, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación del uso del suelo, que sean contrarios a la ordenación territorial o urbanística.

c) Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución de los instrumentos de planeamiento, de deberes y obligaciones impuestos por esta ley o, en virtud de la misma, por estos instrumentos y los de gestión y ejecución, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la administración, en este caso tendrán la condición de leves.

d) La obstaculización al ejercicio de las funciones propias de la potestad inspectora a que se refiere el artículo 149 de esta ley.

4. Son infracciones muy graves:

a) Las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tienen el régimen de suelo rústico.

b) Las actividades de ejecución sin el instrumento de planeamiento necesario para su legitimación.

c) Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten:

- Suelo rústico protegido.
- Parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y otras reservas para dotaciones.
- Bienes o espacios catalogados.

Artículo 177. Sanciones.

1. Las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas son las multas que para cada tipo específico se prevén en el capítulo III de este mismo título o, cuando la conducta infractora no sea objeto de tipificación específica, la que establece el apartado 3 de este artículo para los tipos básicos descritos en el artículo 176 anterior según la clase de infracción de que se trate, teniendo en cuenta, en ambos casos, las reglas establecidas para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones.

2. Si el hecho constitutivo de una infracción fuera legalizado porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un 95% si se hubiera solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto, salvo en los casos de incumplimiento de la orden de suspensión prevista en el artículo 150 de esta ley, y en un 80% si esta legalización se hubiera solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la imposición de la sanción. Si el hecho fuera disconforme con la ordenación urbanística, la restitución de la realidad alterada antes de la imposición de la sanción hace que esta se reduzca en un 90%.

3. Sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior y en el artículo 152.2 de esta ley, y salvo que la infracción constituya uno de los tipos específicos del capítulo III de este título, las infracciones urbanísticas serán sancionadas con las siguientes multas:

- a) Infracciones leves: multa desde 600 euros hasta 2.999 euros.
- b) Infracciones graves: multa desde 3.000 euros hasta 5.999 euros.
- c) Infracciones muy graves: multa desde 6.000 euros hasta 120.000 euros.

4. 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 administración pública correspondiente.
- b) Inhabilitación para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos que, conforme a esta ley, necesitan de licencias, aprobaciones o autorizaciones, u órdenes de ejecución, según la índole del acto con motivo del cual haya sido cometida la infracción.
- c) Prohibición del ejercicio del derecho de iniciativa por la atribución de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanística y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas formuladas por terceras personas propietarias.

5. Las sanciones a que se refiere el apartado anterior podrán ser impuestas 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 proceden voluntariamente a reponer la realidad física o jurídica alterada, o bien acceden a la legalización de la construcción o el uso.

Sección 2.ª La prescripción de infracciones urbanísticas y sanciones

Artículo 178. *Inicio del cómputo de la prescripción de las infracciones y de las sanciones.*

1. El plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas se computará desde el día en que se produzca la completa terminación de los actos constituyentes de la infracción. A tal efecto, se entenderá totalmente acabada la obra cuando así se acredite fehacientemente, con criterios de objetividad y rigor, de manera indudable y con certeza y exactitud, por cualquier medio de prueba, debiendo correr en todo caso la carga de esta en quien la alega.

Las infracciones urbanísticas consistentes en actos de uso o cambios de uso de edificaciones sin la correspondiente licencia, tienen carácter continuado. El cómputo del plazo de prescripción se inicia desde la fecha en que cesa la actividad o el uso ilegal.

En los supuestos de actos constitutivos de una infracción urbanística que se realicen al amparo de aprobación, licencia preceptiva u orden de ejecución, el plazo de prescripción comenzará a computarse desde el momento de la anulación del título administrativo que los ampare.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computarse desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se imponga la sanción.

Artículo 179. *Prescripción de las infracciones y de las sanciones.*

1. Las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a los ocho años y las leves al año. Esto sin perjuicio de la posibilidad de adoptar en todo momento las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado en los supuestos que recoge el artículo 154.2 de esta ley.

2. Las sanciones impuestas por faltas muy graves y graves prescriben a los cuatro años y las impuestas por faltas leves al año.

CAPÍTULO III

Los tipos específicos de las infracciones urbanísticas y las sanciones*Sección 1.ª Las infracciones y las sanciones en materia de reparcelación*Artículo 180. *Parcelaciones en suelo urbano o urbanizable.*

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.

Artículo 181. *Parcelaciones en terrenos que tengan el régimen de suelo rústico.*

1. 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 puede ser nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de las parcelas correspondientes.

2. Las segregaciones sobre terrenos que tengan dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, se sancionarán. Se sancionarán con multa del 20 al 40% del valor de los terrenos afectados.

3. Se sancionarán con multa del 50% del valor de la construcción las obras de cerramiento de parcelas en suelo rústico cuando provengan de una división o segregación que se hubiera efectuado en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o forestal sobre unidades mínimas de cultivo o del planeamiento urbanístico, así como cualquier tipo de construcción en estas parcelas.

*Sección 2.ª Las infracciones y las sanciones en materia de ejecución*Artículo 182. *Obras de urbanización.*

La realización de obras de vialidad, infraestructuras, servicios y otros 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.

Artículo 183. *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 euros a 60.000 euros.

2. La cuantía de la multa se determinará teniendo en cuenta el valor de las obligaciones que se han incumplido.

Artículo 184. *Conservación de obras de urbanización y de construcciones y edificaciones.*

1. El incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, así como 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 euros a 60.000 euros.

2. 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.

Sección 3.ª Las infracciones y las sanciones en materia de edificación y uso del suelo

Artículo 185. Obras en parcelas y solares edificables.

La realización de obras de construcción o edificación e instalación, en unidades aptas al efecto o en parcelas o solares edificables, se sancionarán con una multa del 50 al 100% del valor de la obra ejecutada cuando:

- a) Contradiga las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable en materia de usos, situación de la edificación y ocupación permitida en la superficie de la parcela, edificabilidad u ocupación y altura.
- b) Exceda de las permitidas con carácter general o particularizado en la situación legal de fuera de ordenación o de inadecuación.

Artículo 186. Obras en contra de la ordenación urbanística.

La realización de obras de construcción o edificación e instalación en suelo clasificado como rústico, urbanizable o en urbano, en parcelas que no sean edificables, se sancionarán con una multa del 100 al 250% del valor de la obra ejecutada, cuando estas obras contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable o se ejecuten, realicen o desarrollen sin la ordenación urbanística detallada necesaria.

Artículo 187. Obras en reservas para dotaciones.

La realización de cualquier obra de construcción o edificación e instalación en terrenos destinados a parques, jardines o espacios libres, infraestructuras u otras reservas para dotaciones que impida, dificulte o perturbe este destino, se sancionará con una multa del 150 el 300% del valor de los terrenos afectados o de las obras ejecutadas si este es mayor.

Artículo 188. Otros actos de uso del suelo.

Los actos de movimientos de tierras, extracción de áridos, explotación de canteras y depósito de materiales en cualquier clase de suelo que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable, se sancionarán con una multa de 600 euros a 90.000 euros.

La sanción se graduará teniendo en cuenta, entre otras circunstancias, la clasificación, la categoría y la superficie del suelo afectado y el volumen de la extracción o el depósito de materiales.

Artículo 189. Ocupación, primera utilización y modificación de usos.

Todo cambio en el uso objeto de la licencia o al que estén destinados y que contradiga la ordenación urbanística aplicable, se debe sancionar con una multa del 20 al 100% del valor del edificio, el establecimiento o la instalación.

Artículo 190. Información y publicidad en las obras.

El incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 144 de esta ley será sancionado con una multa de 100 euros.

Sección 4.ª Las infracciones y las sanciones en materia de bienes y espacios del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural, natural y paisajístico

Artículo 191. Actos con incidencia en bienes o espacios de valor arquitectónico, histórico o cultural.

1. El derribo o la demolición, el desmontaje o la desvirtuación grave, total o parcial, de los bienes o espacios incluidos en los catálogos municipales previstos en el artículo 47 de esta ley, se sancionarán con una multa del 200 al 300% del valor de lo destruido o alterado.

2. 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.

3. Si las actuaciones de los apartados anteriores afectaran categorías específicas de bienes culturales protegidos de acuerdo con la legislación sectorial, se sancionarán de conformidad con esta.

Artículo 192. Actos con incidencia en espacios o bienes de valor natural o paisajístico.

1. La realización de obras o los desarrollos de cualesquiera otras actuaciones que afecten a espacios o bienes objeto de protección por la ordenación territorial o urbanística por su relevante valor natural o paisajístico, se sancionarán con una multa del 200 al 300% del valor de la obra ejecutada.

2. 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 sancionarán con una multa del 100 al 150% de su valor.

3. Si las actuaciones de los apartados anteriores afectaran categorías específicas de espacios o bienes de valor natural o paisajístico protegidos de acuerdo con la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental y con el resto de legislación sectorial aplicable, deben sancionarse de conformidad con esta.

Sección 5.ª Las infracciones y las sanciones en materia de inspección

Artículo 193. Actos que supongan obstaculización a la labor inspectora.

Los actos a que se refiere el apartado 3 del artículo 149 de esta ley que obstaculicen la función inspectora para proteger la ordenación urbanística se sancionarán con una multa de 3.000 euros a 6.000 euros.

Disposición adicional primera. Informe del seguimiento de la actividad de ejecución urbanística.

Los municipios con una población superior a 5.000 habitantes deben elevar, 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 el apartado 5 del artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, con respecto a la actividad desarrollada en el ámbito de su competencia.

A efectos de esta disposición, se entiende 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 dará publicidad telemática mediante su inserción en la dirección o el punto de acceso electrónico del municipio, y asimismo se dará traslado al correspondiente consejo insular 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, a 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, procurando su compatibilidad con otros sistemas de información y, en particular, con el sistema de información urbana previsto en la disposición adicional primera del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Disposición adicional tercera. *Los estudios de movilidad de grandes centros generadores de movilidad.*

1. Los estudios de movilidad de los grandes centros generadores son los instrumentos de evaluación de la movilidad que tienen por objeto definir las medidas y actuaciones necesarias para garantizar que las necesidades de movilidad generadas por determinados desarrollos urbanísticos serán satisfechas 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 consideran grandes centros generadores:

- a) Establecimientos comerciales, individuales o colectivos, con superficie de venta superior a 5.000 m².
- 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. Excepto cuando en los instrumentos de planeamiento urbanístico ya hubiera una previsión de estos centros y de las medidas a adoptar, 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.

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 y el sistema de transporte.
- b) Planos de información y, si procede, de propuesta de nueva ordenación viaria y de transporte.
- c) Presupuesto estimativo de las actuaciones a realizar.
- d) Otra documentación que se determine reglamentariamente.

5. Los estudios de movilidad de grandes centros generadores deberán ser informados por el órgano competente en materia de movilidad del Gobierno de las Illes Balears y por el consejo insular, y aprobados por la administración competente en el otorgamiento de la autorización del proyecto que se pretende. Cuando esta autorización no corresponda al ayuntamiento, este también deberá informar el estudio.

Si de los diferentes informes emitidos se observan discrepancias sustanciales entre ellos o con el estudio presentado, se abrirá un periodo de consulta entre las administraciones afectadas para resolver las discrepancias manifestadas. Este período tendrá una duración máxima de un mes y supondrá 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 habilita al Consejo de Gobierno para actualizar el importe de las multas que se prevén en esta 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. *Terrenos transformados urbanísticamente con anterioridad a las directrices de ordenación territorial.*

Los terrenos que se incorporen como suelo urbano a través de lo previsto en la disposición adicional sexta de la presente ley y que acrediten el cumplimiento de los requisitos que fija esta disposición con anterioridad a día 18 de abril de 1999, no computarán como crecimiento a efectos de lo previsto en 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 en las disposiciones correspondientes que fijen los planes territoriales insulares en desarrollo de este artículo.

Disposición adicional sexta. *Suelos transformados a la entrada en vigor de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para el desarrollo urbanístico sostenible.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 24, constituyen también suelo urbano los terrenos que, a la entrada en vigor de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para el desarrollo urbanístico sostenible, y con independencia de su clasificación urbanística previa, se encontraran integrados o conformaran trama urbana y cumplan alguno de los siguientes requisitos:

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

b) Que su ámbito, aunque carezcan de algunos de los servicios urbanísticos básicos, tenga la ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos 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 los que se refiere el apartado 1 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 y en los que falten los servicios urbanísticos existentes en el resto del ámbito.

3. Su ordenación, como suelo urbano de régimen general o como asentamiento en el medio rural, podrá efectuarse directamente por el planeamiento general o mediante planes especiales, debiendo evaluar la necesidad de los servicios de urbanización que se requieran así como la calidad de los existentes, pudiendo 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, debiendo establecerse por la ordenación el momento en el que se llevará a cabo el efectivo cumplimiento del deber de cesión regulado en el artículo 32 de esta ley.

Esta ordenación fijará el régimen aplicable a las edificaciones existentes así como las condiciones de incorporación a la ordenación de las realizadas sin título legitimador cuando les fuera exigible, pudiendo entonces quedar en régimen de inadecuación cuando no se ajusten a la ordenación fijada, salvo que proceda quedar en situación de fuera de ordenación por estar sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.

4. Hasta que se apruebe el instrumento de planeamiento que los ordene, no se podrán autorizar 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 previsto en los apartados anteriores, en ningún caso podrán clasificarse como urbanos:

a) Los suelos cuya transformación urbanística se hubiera iniciado estando ya clasificados como suelo rústico protegido.

b) Los suelos que, con anterioridad, hubieran sido sometidos a procesos de cambio de clasificación urbanística de los cuales se hubiera derivado y efectuado el pago de una indemnización.

6. A efectos de la aplicación de lo señalado en el apartado 1 anterior, el simple hecho de que el terreno linde con carreteras y vías de conexión interlocal o con vías que delimitan el suelo urbano, no conllevará que el terreno constituya o tenga la consideración de suelo urbano.

Disposición adicional séptima. 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 correspondiente proyecto debe aprobarse en el plazo de seis meses y las obras deben ejecutarse en un plazo máximo de dos años a contar desde la entrada en vigor de esta ley.

Disposición adicional octava. Exención de la implantación de la red de saneamiento.

Sin perjuicio de lo establecido en esta ley para los asentamientos en el medio rural, excepcionalmente el planeamiento urbanístico general podrá prever ámbitos de suelo urbano donde no resulte exigible la existencia de red de saneamiento, siempre que se cumplan algunos de los requisitos siguientes:

a) Que la ejecución de la red de saneamiento suponga, por las características geomorfológicas de la zona o por la baja intensidad del núcleo, un coste manifiestamente elevado.

b) Que su implantación no suponga ninguna ventaja para el medio ambiente.

En estos casos, el planeamiento deberá prever la instalación de sistemas de depuración de aguas residuales como depuradoras de agua o fosas sépticas estancas y homologadas.

Disposición adicional novena. Régimen específico de la isla de Formentera.

1. El Plan territorial insular de Formentera constituirá 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, de acuerdo con el que establece esta ley.

2. La tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico en desarrollo del que prevé el Plan territorial insular de Formentera se tiene que ajustar al que señala esta ley.

Corresponderá en todo caso al pleno del consejo insular la aprobación inicial y definitiva de los mencionados instrumentos, estableciéndose 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.

3. Todos los instrumentos, ya sean de ordenación territorial, ya sean urbanísticos, necesitarán contar con las correspondientes tramitaciones ambientales de conformidad con la legislación ambiental de aplicación.

4. Se habilita el Consejo Insular de Formentera, mediante la aprobación del reglamento general de desarrollo de esta ley que prevé la disposición final tercera, a efectuar las oportunas adaptaciones y la articulación de funciones que esta ley atribuye en los ayuntamientos para concretar la asignación de competencias en las diferentes fases de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y para las otras materias y funciones que, por la singularidad del régimen de la isla de Formentera, así lo requieran.

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 las dos se tienen que ejercer de manera necesaria y sucesiva, en consonancia con aquello establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 6/2007, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y económico-administrativas, por la cual se aprobaron las medidas urgentes de gobierno, administración y régimen jurídico del municipio y de la isla de Formentera.

Disposición adicional décima. *Registro de informes de evaluación de edificios.*

En el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de la ley, el Gobierno de las Illes Balears, mediante decreto, creará el Registro de informes de evaluación de edificios y regulará su organización y funcionamiento.

Disposición transitoria primera. *Instrumentos de planeamiento vigentes.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes cuando entre en vigor esta ley conservarán su vigencia y ejecutividad hasta que se revisen o se cumplan o ejecuten totalmente de acuerdo con sus previsiones. Sin embargo, las determinaciones que contradigan las disposiciones de esta ley se considerarán inaplicables. En cualquier caso, las determinaciones de estos planes deben interpretarse de conformidad con esta ley.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 anterior, los planes de desarrollo que estuvieran en situación legal y real de ejecución, porque tienen aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda, deben someterse al régimen jurídico vigente en el momento de la ordenación del ámbito.

Disposición transitoria segunda. *Instrumentos de planeamiento en curso de aprobación.*

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.

Disposición transitoria tercera. *Proporción de espacios libres en determinados núcleos.*

Mientras no se produzca el desarrollo reglamentario previsto en el artículo 41.b) de esta ley para la determinación de la proporción de espacios libres públicos se seguirán las siguientes reglas:

- a) Para los núcleos existentes de carácter tradicional que tengan unas tipologías predominantes de casco antiguo y de zonas intensivas y con una población inferior a 3.000 habitantes, la proporción de espacios libres públicos no podrá ser inferior a 1,5 m² por habitante.
- b) Para los núcleos del mismo carácter y tipología anteriores y con una población entre 3.000 y 6.000 habitantes, la proporción no podrá ser inferior a 3 m² por habitante.
- c) Para el resto de casos, la proporción no será inferior a 5 m² por habitante.
- d) En ningún caso se podrá disminuir la superficie de los espacios libres públicos existentes a la entrada en vigor de esta ley.
- e) A los efectos de ser computables para el cumplimiento del estándar, los espacios libres públicos deberán formar parte de un sistema coherente desde el punto de vista de la accesibilidad de la población a la que sirve.

Disposición transitoria cuarta. *Implementación de la red de saneamiento.*

En los suelos urbanos de uso predominantemente residencial existentes en la fecha en que esta ley entre en vigor y que no dispongan de red de saneamiento y para los que no resulte procedente la categoría de asentamiento en el medio rural ni la aplicación de lo previsto en la disposición adicional octava, se pueden otorgar licencias de edificación de nueva planta para uso residencial, así como los correspondientes finales de obra y cédulas de habitabilidad 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 tratamiento adecuado.
- 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 la licencia se otorgue dentro de los tres años a contar desde la entrada en vigor del Decreto Ley 4/2013, de 21 de junio, de regulación provisional de las nuevas edificaciones en núcleos residenciales sin red de saneamiento.

El cumplimiento del requisito previsto en la letra b) anterior debe acreditarse con un informe de la administración competente en recursos hídricos, que tiene el carácter de determinante, el cual debe emitirse en el plazo de dos meses desde que se solicite y antes de que se otorgue la licencia.

Disposición transitoria quinta. *Conservación de urbanizaciones.*

En el caso de que la conservación de las obras y los servicios de urbanización esté encomendada, a la entrada en vigor de esta ley, a entidades urbanísticas con esta finalidad u objeto, se deben continuar 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 debe acreditar de acuerdo con las previsiones de la normativa sectorial aplicable.

Disposición transitoria séptima. *Moratoria en la aplicación de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida.*

De acuerdo con lo establecido en la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, queda en suspenso en el ámbito de la comunidad autónoma la obligatoriedad de fijar reservas de suelo para vivienda protegida prevista en el artículo 10.1.b) del texto refundido de la Ley estatal de

suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y en el artículo 41.e) de la presente ley, para aquellas actuaciones en las que:

- a) No hayan aprobado definitivamente los proyectos de equidistribución de beneficios y cargas antes de la entrada en vigor de esta ley.
- b) Se justifique la existencia de un porcentaje en el municipio de vivienda protegida construida y sin vender superior al 15% de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento y una evidente desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a este tipo de vivienda.
- c) Se apruebe definitivamente el instrumento de ordenación de esta actuación antes del 28 de junio de 2017.

Disposición transitoria octava. *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, se continuarán rigiendo por la normativa vigente en el momento de su delimitación, sin perjuicio de su consideración como asentamiento en el medio rural, porque cumplen con los requisitos fijados en el apartado 1 de la disposición adicional sexta de esta ley, 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 previsto en esta ley, la incorporación en aplicación de la disposición adicional sexta citada de nuevos terrenos en la clase de suelo urbano mediante la figura de asentamiento en el medio rural, se continuará rigiendo por lo dispuesto en los planes territoriales respecto de los núcleos rurales, en todo lo que no contradiga lo dispuesto en la presente ley.

Disposición transitoria novena. *Expedientes de disciplina urbanística.*

1. Esta ley no es aplicable a los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado iniciados antes de su vigencia, que deben seguir tramitándose hasta su resolución de acuerdo con la normativa anterior.

2. A las infracciones cometidas antes de la vigencia de esta ley y aún no sancionadas se les aplicará la normativa anterior, salvo si de la nueva regulación se deriva la imposición de una multa de inferior cuantía.

3. Las órdenes de reposición dictadas antes de la vigencia de la presente ley y aún no ejecutadas se reiterarán por una sola vez, concediendo a las personas interesadas el mismo plazo que originalmente tenían para llevarlas a cabo. Una vez transcurrido este sin que la orden sea acatada, se procederá tal como prevé el artículo 153 de esta ley.

Disposición transitoria décima. *Procedimiento extraordinario de incorporación a la ordenación de edificaciones existentes en suelo rústico.*

1. Las edificaciones existentes en suelo rústico, respecto de las cuales a la entrada en vigor de esta ley ya no procediera adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, por manifiesta prescripción de la infracción según la normativa de aplicación, se podrán incorporar a la ordenación en el plazo máximo de tres años, con todos los derechos y deberes inherentes a las obras realizadas con licencia.

Para la aplicación de lo anterior en terrenos incluidos en el ámbito de 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, se entenderá que ha prescrito la infracción si se acredita la existencia de la edificación con anterioridad al día 10 de marzo de 1991, siempre que no se haya efectuado en la misma, con posterioridad, un cambio de uso.

A estos efectos, el procedimiento se sustanciará por la persona interesada ante el ayuntamiento correspondiente, donde se solicitará la legalización junto con la documentación gráfica y escrita relativa a la edificación en su estado real y proyecto de incorporación de medidas de adecuación a las condiciones generales de integración

ambiental y paisajística que la ordenación, si procede y a efectos de esta incorporación, establezca, sin que les sean de aplicación los parámetros y las condiciones urbanísticas aplicables con carácter general a las edificaciones en suelo rústico.

A los únicos efectos de aplicar el procedimiento previsto en esta disposición, cuando la edificación que se pretende legalizar tenga un uso prohibido, el inicio del cómputo del plazo de prescripción en cuanto a la infracción para este uso se entenderá iniciado en el momento en que se acredite su implantación. Esta misma regla se aplicará en los casos de edificaciones que hayan sido objeto de cambio de uso con posterioridad a su construcción.

2. La anterior incorporación no resultará de aplicación a las edificaciones que, de acuerdo con el planeamiento vigente, queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo o cuando en las edificaciones se desarrollen actividades sujetas a la previa declaración de interés general.

Asimismo, no resultará de aplicación a aquellas edificaciones existentes situadas en dominio público y en las servidumbres derivadas de la legislación de costas.

3. La legalización estará sujeta al pago de las mismas tasas y de los mismos impuestos previstos en la normativa para las nuevas edificaciones. Asimismo, la persona interesada deberá abonar al ayuntamiento una prestación económica. Las cantidades ingresadas por este concepto deben destinarse a la adquisición, la recuperación, la protección y la gestión sostenible de espacios y recursos naturales o su incorporación al patrimonio municipal de suelo.

La prestación económica a que se refiere el párrafo anterior se fijará por aplicación de los siguientes porcentajes al coste de ejecución material de la edificación legalizada que se fije en el expediente de legalización:

- a) El 15%, si la legalización se realiza en el primer año de la vigencia de este procedimiento.
- b) El 20%, si se realiza en el segundo año.
- c) El 25%, si se realiza en el tercer año.

4. Esta disposición entrará en vigor una vez que, en el ámbito insular respectivo, haya sido adoptado acuerdo plenario del consejo insular por mayoría absoluta. Este acuerdo plenario se publicará en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y el plazo de tres años a que se refiere el apartado 1 de la presente disposición comenzará a contar a partir de dicha publicación.

Disposición transitoria undécima. *Publicidad telemática del planeamiento urbanístico y apoyo digital.*

Los consejos insulares y los ayuntamientos posibilitarán la consulta efectiva a los ciudadanos y ciudadanas de los instrumentos de planeamiento territorial, urbanístico o de gestión urbanística por medios telemáticos, dentro del plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de esta ley, excepto cuando se trate de municipios de menos de 5.000 habitantes, para los cuales el plazo tiene que ser de cinco años. Asimismo se promoverá el apoyo digital en la tramitación de planeamientos, en especial las copias, en sustitución del apoyo papel.

Disposición derogatoria única.

1. Quedan derogadas las disposiciones:
 - a) La Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística.
 - b) La Ley 8/1988, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación.
 - c) La Ley 6/1993, de 23 de septiembre, sobre adecuación de las redes de instalaciones eléctricas a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población.
 - d) La disposición transitoria decimoquinta de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y medidas tributarias.
 - e) El artículo 7 bis de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears.

f) Los capítulos I y II, los artículos 14 y 15, las disposiciones adicionales primera y cuarta y la disposición transitoria quinta de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para el desarrollo urbanístico sostenible.

g) El artículo 37 de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y de función pública.

h) El artículo 3 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.

i) La Ley 6/1988, de 25 de mayo, por la que se modifica el apartado 6 del artículo 228 de la Ley de suelo.

j) El Decreto Ley 4/2013, de 21 de junio, de regulación provisional de las nuevas edificaciones en núcleos residenciales sin red de saneamiento.

k) apartado 1 del artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears.

2. Quedan derogados los apartados 1, 2 y 4 de la disposición adicional tercera de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para el desarrollo urbanístico sostenible, los cuales modificaban los artículos 29.1 segundo párrafo, 44.3 y 96.4 de la Ley 11/2006, recuperándose la vigencia anterior a la aprobación del Decreto Ley 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para el desarrollo urbanístico sostenible.

3. Quedan derogadas, asimismo, todas las disposiciones de carácter general del mismo rango que la presente ley o de un inferior rango que se opongan a lo establecido en esta norma.

Disposición final primera. Desplazamiento de aplicación en las Illes Balears de legislación estatal supletoria.

La normativa que se indica a continuación deja de ser aplicable en las Illes Balears, salvo las determinaciones que tengan carácter de normativa básica u otra categoría normativa reservada a la competencia del Estado:

a) El Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, que aprueba el texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

b) El Real Decreto Ley 3/1980, de 14 de marzo, de promoción de suelo y agilización de la gestión urbanística.

c) El Real Decreto Ley 16/1981, de 16 octubre, de adaptación de los planes generales de ordenación.

d) El Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística, salvo los preceptos que se indican en la disposición final tercera.

e) El Decreto 1006/1966, de 7 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de reparcelaciones de suelo afectado por planes de ordenación urbana.

Disposición final segunda. 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 esta ley hace a normas de este carácter.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 anterior, se autoriza al Gobierno de las Illes Balears a 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.

3. El Archivo de urbanismo de las Illes Balears tiene 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 integración de la documentación que conforma 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 y las informaciones necesarios para conocer de forma actualizada los procesos y las situaciones de cambio que se producen 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 tercera. *Legislación aplicable con carácter supletorio.*

La normativa que se indica a continuación sigue siendo aplicable en las Illes Balears, supletoriamente y en todo aquello que sea compatible con esta ley y demás disposiciones vigentes, mientras no la desplace el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final segunda:

- 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 aquello que afecte a la tramitación de los expedientes 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.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor de la ley.*

Esta ley entrará en vigor a los dos meses de haber sido publicada 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 corresponda la hagan guardar.

Palma, 25 de marzo de 2014.–El Presidente, José Ramón Bauzá Díaz.

(Publicada en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» número 43, de 29 de marzo de 2014)