

Secció I - Comunitat Autònoma Illes Balears

1.- Disposicions generals

PRESIDÈNCIA DE LES ILLES BALEARS

Num. 3197

Decret llei 2/2012 de 17 de febrer, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Garantir el principi de seguretat jurídica és un deure dels poders públics i ha de ser, per tant, un dels objectius de qualsevol regulació. Això no obstant, en èpoques de crisi econòmica com l'actual, on es fa necessari reforçar la confiança dels agents econòmics i dels ciutadans en general, aquest principi esdevé vertebrador de la majoria de regulacions que s'aproven per fer front a la conjuntura adversa i poder iniciar de manera ferma un procés de recuperació econòmica.

La figura del decret llei, prevista en l'article 86 de la Constitució espanyola i en l'article 49 del nostre Estatut d'autonomia, reformat mitjançant la Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, és la idònia per poder abordar amb la promptitud necessària tot un seguit de mesures que s'analitzen a continuació i que tenim el convenciment que afavoriran el procés de desenvolupament econòmic. La consecució d'aquest objectiu final, que es posa de relleu en cada una d'aquestes mesures, evidencia també la concurrència del pressupost de fet habilitant per adoptar-lo, consistent en la "extraordinària i urgent necessitat".

Si hi ha un sector allà on més ha estat posat en dubte el principi de seguretat jurídica ha estat en l'urbanisme, competència exclusiva de la Comunitat Autònoma, així com l'ordenació del territori, de conformitat amb el que estableix l'article 30.3 de l'Estatut, en concordança amb l'article 148.1.3a de la Constitució. La dispersió normativa que en la nostra comunitat autònoma ha tingut aquesta important funció pública s'ha agreujat amb una rigidesa normativa i procedimental que han provocat una paràlisi d'aquesta funció pública com a tal. La situació ha esdevingut insostenible tant en el moment de forta expansió, quan la necessitat de sòl i el dinamisme del mercat anava a una velocitat molt superior a la de l'ordenació urbanística municipal, com ara, en què els ajuntaments es troben fermats per una xarxa de tràmits que fan gairebé impossible la innovació d'una figura de planejament en un temps raonable. Si en una situació de crisi econòmica com l'actual es necessiten respostes ràpides i decidides per impulsar la recuperació, és evident per a tothom que els instruments d'ordenació urbanística actuals esdevenen ineficaços.

Un dels aspectes que ha contribuït a aquesta ineficàcia és l'existència de normativa sovint confusa i que ha donat lloc a interpretacions divergents i contradictòries. Un cas paradigmàtic és possiblement el de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears, la qual va ser objecte ja de modificacions al poc temps de la seva promulgació i que segueix presentant problemes importants tant pel que fa a la regulació del sòl urbà com en l'aplicació dels deures i càrregues als promotors. Per aquesta raó, s'ha considerat adient fixar una nova regulació del sòl urbà i urbanitzable, definint clarament ambdues classes de sòl i fixant un nou règim de càrregues a partir de la normativa estatal. La resta de disposicions fa referència a mesures dirigides a facilitar les innovacions en l'ordenació urbanística i a aquelles que han de permetre una millora en l'eficàcia de les administracions competents i una millor utilització del sòl, tot compatibilitzant el desenvolupament social i econòmic i la sostenibilitat ambiental.

De manera ja més concreta, el capítol 1 del Decret llei fixa un concepte estricte de sòl urbà, de manera que aquest sòl només pot ser-ho en la mesura que es trobi transformat per la urbanització, transformació que ha d'incloure almanco els serveis bàsics que es fixen. Per primera vegada es regula la possibilitat de classificar com a urbans assentaments la dimensió o les característiques dels quals no permeten o no fan aconsellable exigir tots els serveis urbanístics bàsics. De manera especial, i com es troba ja previst en la normativa comunitària, es poden exceptuar d'aquests assentaments les xarxes de clavegueram, que seran substituïdes per sistemes individualitzats alternatius, igualment respectuosos amb el medi natural i que resultaran, en aquests casos, menys agressius i costosos. És important remarcar, en tot cas, que aquesta regulació pretén fixar la possibilitat que els ajuntaments puguin ordenar aquests espais urbanitzats i preveure'n la consolidació de manera integral i respectuosa amb l'entorn, sense permetre's en cap cas la previsió d'un nou assentament.

En connexió amb aquesta regulació, cal fer esment a la previsió de la dis-

posició transitòria primera, la qual preveu el reconeixement com a urbans d'aquells terrenys que ja es troben transformats per la urbanització i, per tant, han perdut els requisits que els mantindrien en la situació de sòl rural, per dir-ho en la denominació de la legislació estatal. La casuística aquí pot ser molt àmplia i, per tant, s'ha optat per donar al municipi la possibilitat de delimitar aquests sòls per incorporar-los a l'ordenació pròpia i fixar les càrregues que siguin pertinents per completar els serveis que hi manquin.

Aquesta incorporació es pot fer amb independència de la classificació o categoria de sòl en què es trobin els terrenys en els diferents instruments d'ordenació territorial, amb les úniques excepcions que no siguin instruments que hagin estat objecte de processos de canvi de classificació que hagin donat lloc al reconeixement d'una responsabilitat patrimonial, o que la seva transformació s'hagi iniciat tenint ja la qualificació de sòl rústic protegit. Fora d'aquests casos, el planejament podrà delimitar i ordenar aquests sòls, incorporant-los com a urbans al planejament a tots els efectes. Tot això sens perjudici que, en alguns casos, se'ls qualifiqui com a assentaments en el medi rural.

També es regula el concepte de sòl urbanitzable i es fixen, pel que fa al que és ordenat directament pel planejament general, les càrregues que ha d'assumir el promotor, amb un règim diferencial de la resta de sòls urbanitzables i que es justifica per l'especificitat o escassa entitat d'aquests sòls ordenats. Seguidament, es regulen les actuacions de transformació urbanística en sòl urbà, adaptant la regulació autonòmica a l'estatal i deixant clar, en coherència amb això, que aquestes actuacions no poden comportar mai la urbanització de sòl no transformat.

Pel que fa al capítol 2, es fixa una nova regulació dels deures relatius a les actuacions de transformació urbanística pel que fa a la cessió de sòl lliure de càrregues i a la reserva de sòl d'ús residencial per a habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública. En aquest cas, es permet que el planejament moduli aquestes cessions per afavorir les operacions de recuperació i millora dels sòls urbans, entre d'altres aspectes.

En el capítol 3 es fixen diverses mesures de simplificació i agilitat, com ara la possibilitat de modificar el planejament urbanístic encara que aquest no estigui adaptat a instruments d'ordenació territorial o no contengui el catàleg de protecció del patrimoni històric, o la possibilitat de modificar la delimitació de polígons o d'unitats d'actuació, o del sistema de gestió. Finalment es modifica la Llei de disciplina urbanística per facilitar i incentivar els processos de legalització i de restitució de la realitat física alterada quan la primera no sigui possible.

D'altra banda, el capítol 4 estableix un seguit de modificacions de la Llei del sòl rústic, començant per una nova regulació de la prestació compensatòria per a usos i aprofitaments excepcionals, regulada en l'article 17 i que fins ara ha estat inaplicable per la seva manca de desplegament. Especialment transcendent, per fer una passa important cap a la seguretat jurídica, és la nova regulació de l'article 19 en el sentit que fixa un règim jurídic mínim per a aquells usos existents en un àmbit en què la nova implantació d'aquests usos esdevé prohibida. Fins ara, la situació de les construccions i instal·lacions relacionades amb aquests usos era molt poc clara i se'n dificultava la possibilitat de fer-hi obres de manteniment o millora. Amb la nova redacció es reconeixen aquests usos previs com a permesos excepte que el planejament determini una altra cosa o que la seva implantació sigui contrària a la normativa vigent.

També és especialment important la modificació de l'article 26, ja que permet ampliar els usos que es poden implantar al sòl rústic de manera justificada. El desenvolupament social i econòmic de les zones rurals no s'oposa a una gestió sostenible del medi ni del paisatge. Al contrari, són molts els elements de connexió entre uns i altres, ja que és ben obvi que la millora sostenible de les condicions socioeconòmiques d'una zona ha de revertir en una millor preservació dels seus valors naturals. En qualsevol cas, es deixa ben clar que aquests usos que s'autoritzen han de ser compatibles amb les limitacions que es fixin segons el grau de protecció de la zona.

Tanca aquest Decret llei un conjunt de disposicions que pretenen donar solució a problemes molt concrets que sovint suposen importants entrebancs a un desenvolupament correcte de la política territorial i urbanística o corregeixen situacions que no responen a la realitat. Cal destacar la modificació de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, que es justifica en la necessitat d'agilitar els procediments ambientals dels projectes, plans i programes, modificant, en alguns casos, el sentit del silenci. També es modifica l'abast d'alguns informes relatius a la sostenibilitat dels instruments de planejament que ordenen actuacions d'urbanització.

Per tot això, en virtut de l'article 49 de l'Estatut d'autonomia, a proposta del conseller d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió del dia 17 de febrer de 2012,

DECRET

Capítol I El sòl urbà i urbanitzable

Article 1

Concepte de sòl urbà

Constitueixen el sòl urbà:

- Els terrenys que el planejament urbanístic general inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics.
- Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assolixen el grau d'urbanització que aquest determina.
- Els assentaments en el medi rural delimitats d'acord amb l'article 3.

Article 2

Serveis urbanístics bàsics

- Són serveis urbanístics bàsics:
 - La xarxa viària que tenguí un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
 - Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
 - El subministrament d'energia elèctrica.
- Els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica. La classificació com a urbà dels terrenys s'ha de mantenir al marge del fet que necessitin actuacions de transformació urbanística per a la implantació o millora dels serveis d'urbanització.

Article 3

Assentaments en el medi rural

- El planejament urbanístic general pot delimitar com a assentaments en el medi rural els assentaments de caràcter residencial existents quan entri en vigor aquest Decret llei sobre els quals, bé per la seva escassa entitat o dimensió, bé pel seu caràcter extensiu, bé per raons d'índole territorial o paisatgística, no els pertorqui l'aplicació completa del règim jurídic del sòl urbà.
- L'ordenació d'aquests àmbits ha de prioritzar el manteniment del seu caràcter i la seva integració paisatgística a l'entorn. Així mateix, pot preveure determinades peculiaritats i excepcions respecte a les dotacions i als serveis urbanístics fixats, amb caràcter general, per a la resta de sòl urbà.

En qualsevol cas, l'exempció de la xarxa de sanejament només pot fixar-se quan es justifiqui per l'elevat cost o perquè no suposi cap avantatge per al medi ambient, i sempre que es prevegi la instal·lació de sistemes de depuració d'aigües residuals de caràcter individual, com depuradores d'aigua o fosses sèptiques estanques i homologades.

- En cap cas es podran delimitar com a assentaments en el medi rural aquells sòls la transformació urbanística dels quals s'hagi iniciat estant ja classificats com a sòl rústic protegit.

Article 4

El sòl urbanitzable

- Constitueixen el sòl urbanitzable els terrenys que el planejament urbanístic general, d'acord amb les determinacions i els límits del pla territorial insular, classifiqui així per considerar-los adequats per garantir el creixement i les necessitats de la població i de l'activitat econòmica.
- El planejament urbanístic municipal pot distingir en aquesta classificació de sòl entre:
 - Sòl urbanitzable ordenat, que s'integra pels terrenys que, per la seva reduïda dimensió o perquè es destinen predominantment a usos dotacionals, siguin ordenats de manera detallada pel planejament urbanístic municipal corresponent.
 - Sòl urbanitzable no ordenat, que s'integra per la resta de terrenys

urbanitzables. El planejament urbanístic general ha de delimitar un sector o més i fixar les condicions i els requisits exigibles per transformar-lo mitjançant la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial.

- El planejament urbanístic general municipal ha de destinar almenys dos terços de la superfície bruta de cada àmbit de sòl urbanitzable ordenat a usos dotacionals o d'infraestructures, com també la seva incorporació al patrimoni públic de sòl, que han de ser ceditos de manera obligatòria i gratuïta. Aquesta reserva per a usos dotacionals o d'infraestructures s'ha de fer de manera motivada i substitueix la que, amb caràcter general, fixa la normativa urbanística per als sòls urbanitzables. Dins d'aquests dos terços s'han d'incloure els terrenys que incorporin l'edificabilitat que pertorqui als efectes de complir l'article 9.

Article 5

Actuacions de transformació urbanística en sòl urbà

- Tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística en sòl urbà les actuacions de renovació o reforma integral de la urbanització i les actuacions de dotació. Aquestes actuacions no poden implicar la transformació urbanística de sòl rural i, en conseqüència, en cap cas computen com a creixement a l'efecte del que preveuen l'article 33 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i les disposicions corresponents que fixin els plans territorials insulars en desplegament d'aquest article.

- Són actuacions de renovació o de reforma integral de la urbanització les que impliquen la reordenació general d'un àmbit de sòl urbà que suposi la modificació substancial de l'ordenació preexistent.

- Són actuacions de dotació les actuacions aïllades en sòl urbà que tenen algun dels objectes següents:

- La transformació dels usos preexistents o l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i, si n'és el cas, l'exigència de majors reserves per a zones verdes, per a espais lliures i per a equipaments.
- La completió dels serveis d'urbanització a fi que les parcel·les assoleixin la condició de solar.

- No tenen en cap cas la consideració d'actuacions de transformació urbanística les actuacions sobre sòls urbans següents:

- Les actuacions aïllades de dotació de serveis a parcel·les amb la finalitat que adquireixin la condició de solar sempre que no sigui necessari distribuir equitativament els beneficis i les càrregues de l'actuació, podent-se trobar subjectes únicament a cessió obligatòria i gratuïta de vialitat.
- Les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures en sòl urbà, sens perjudici que estiguin subjectes als deures de cessió de sòl per a sistemes que estableix la legislació urbanística.

Article 6

Concepte de solar

- Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquest Decret llei, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons la seva qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:

- Que les vies públiques amb què confrontin disposin efectivament o que puguin arribar a disposar mitjançant la realització d'obres accessòries i prèvies o, en tot cas, simultànies a les d'edificació, d'enllumenat públic, de pavimentació, si escau, amb voravies encintades i amb els serveis urbanístics d'acord amb les determinacions que estableixi el planejament urbanístic o, en tot cas, si aquest no les especifica, com a mínim amb els serveis bàsics que s'indiquen en l'article 2 d'aquest Decret llei.
- Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
- Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un àmbit subjecte a actuacions de transformació urbanística pendents de desenvolupament.
- Que, per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies per regularitzar alineacions o completar la xarxa viària.

En el cas dels assentaments en el medi rural, la condició de solar requereix el compliment del que preveu el punt anterior, si bé no és necessari disposar de tots els serveis que s'indiquen en la lletra a quan així ho determini el planejament urbanístic.

Capítol II**Deures relatius a les actuacions de transformació urbanística****Article 7****Règim general del compliment dels deures**

1. Les actuacions de transformació urbanística requereixen el compliment dels deures que es fixen en aquest Decret llei, en el text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, i en la resta de normativa urbanística aplicable.

2. En la manera que es determini reglamentàriament, el planejament urbanístic pot preveure altres maneres de compliment del deure de cessió que es regula en els articles 8 i 9.

Article 8**Deures de la promoció de les actuacions de transformació urbanística en sòl urbà**

1. Els propietaris resten obligats a cedir el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada que comportin les actuacions de renovació o reforma integral en sòl urbà. Quan es tracti d'actuacions de dotació, han de cedir el 15 % de l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada que comporti l'actuació respecte a la preexistent.

Els percentatges anteriors es poden incrementar, de manera justificada pel planejament urbanístic, fins al 20 %, en els casos en què el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superior a les altres en la mateixa categoria de sòl o quan l'execució i el manteniment dels serveis urbanístics impliqui un cost per a l'ajuntament molt superior al de les altres parcel·les.

2. El planejament urbanístic pot reduir, de manera motivada, els percentatges anteriors fins al 5 % quan es tracti d'actuacions de transformació urbanística que es duguin a terme en el marc d'actuacions de recuperació o rehabilitació integral de sòls urbans.

Article 9**Deures de la promoció de les actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable**

1. Els propietaris resten obligats a cedir el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació. El planejament urbanístic pot reduir de manera justificada aquest percentatge fins al 10 % quan concorri alguna de les circumstàncies següents:

a) Que es tracti d'una zona turística no inclosa en l'àmbit d'un pla d'ordenació de l'oferta turística, per a la qual el pla territorial insular en determini la reordenació, i sempre que aquesta impliqui una reducció de l'aprofitament urbanístic respecte de l'existent amb anterioritat.

b) Que més del 50 % de la superfície de l'àmbit d'actuació s'hagi de destinar a dotacions públiques amb l'obligatorietat dels propietaris de cedir gratuïtament els terrenys.

c) Que es tracti d'àmbits d'actuació el sòl lucratiu dels quals es destini predominantment a ús residencial i la seva execució suposi l'edificació de menys de 20 habitatges.

2. El planejament urbanístic pot incrementar de manera justificada el percentatge anterior fins al 20 % en els casos en què el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superior a les altres en la mateixa categoria de sòl o quan l'execució i el manteniment dels serveis urbanístics impliqui un cost per a l'ajuntament molt superior al de les altres parcel·les.

Article 10**Reserva per a habitatges protegits**

El planejament urbanístic ha de preveure la reserva d'almenys el 30 % del sòl d'ús residencial per a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública per a totes les actuacions d'urbanització on l'ús residencial sigui el predominant.

Això no obstant, el planejament pot preveure maneres alternatives de complir aquest deure en les actuacions en què es justifiqui, per la seva menor dimensió o pel seu caràcter extensiu.

Capítol III**Mesures d'agilitat en matèria de tramitació de planejament urbanístic, gestió i disciplina****Article 11****Modificacions a la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial**

1. Es modifica l'article 15 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, que queda redactat de la manera següent:

Article 15**Vinculació al planejament urbanístic**

1. *Els instruments d'ordenació territorial previstos en aquesta Llei són vinculants per als instruments de planejament urbanístic en tots aquells aspectes en què siguin predominants els interessos públics de caràcter supramunicipal.*

2. *El planejament urbanístic ha d'adaptar-se a les determinacions fixades en els instruments d'ordenació territorial quan, a través de la revisió, el municipi exerceixi de manera plena la potestat d'ordenació, sens perjudici que aque- lles determinacions s'integrin, per raó de la seva prevalença, dins de l'ordenació urbanística vigent.*

3. *La superació dels terminis fixats en els instruments d'ordenació territorial per a l'adaptació del planejament urbanístic només pot tenir l'efecte de legitimar la subrogació del consell insular en l'exercici de les competències municipals per fer-ne la redacció i la tramitació.*

Article 12**Modificacions a la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears**

Es modifica el número 2 de la disposició transitòria tercera de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

2. *En el cas que s'incompleixi aquest termini, la formació del Catàleg de protecció del patrimoni històric s'ha de tramitar conjuntament amb la primera revisió de l'instrument de planejament general que es redacti.*

Article 13**Modificació a la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial de les Illes Balears**

Es modifica la disposició transitòria sisena de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

Disposició transitòria sisena**Vinculació amb el planejament general municipal actual**

Els instruments de planejament urbanístic general s'han d'adaptar al contingut d'aquesta Llei en la primera formulació o revisió, tret que a l'entrada en vigor d'aquesta disposició transitòria hagi acabat el termini d'informació pública del procediment de formulació o revisió del planejament esmentat.

Article 14**Delimitació de polígons i unitats d'actuació i fixació del sistema de gestió urbanística**

1. L'ajuntament pot modificar els polígons i les unitats d'actuació, que poden ser discontinües i afectar totes les classes de sòl, que estiguin previstes en els instruments de planejament, com també fer-ne la primera delimitació quan aquests instruments no la continguin, d'acord amb el procediment següent:

a) Un cop aprovada inicialment la delimitació, l'expedient s'ha de sotmetre al tràmit d'informació pública durant un termini de quinze dies, mitjançant un anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o al punt d'accés electrònic municipal corresponent. També s'ha de donar audiència als propietaris afectats durant un termini idèntic.

b) L'aprovació definitiva de la delimitació s'ha de pronunciar sobre les alegacions presentades. Si s'ha de produir un augment o una disminució de la superfície del polígon o de la unitat d'actuació superior en un 10 % respecte a la proposta inicial, s'ha de repetir el tràmit d'audiència als propietaris afectats prèviament a l'aprovació definitiva.

c) L'eficàcia de la delimitació aprovada s'ha de diferir fins a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Així mateix, la delimitació aprovada s'ha de publicar a l'adreça o al punt d'accés electrònic municipal corresponent.

2. Aquest mateix procediment serveix per substituir el sistema de gestió urbanística o per fixar-lo quan no estigui previst al planejament.

Article 15

Modificacions a la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística

1. Es modifica l'apartat 1 de l'article 39 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, que queda redactat de la manera següent:

1. *Les autoritats competents per imposar les multes són les següents:*

- a) *Els batles.*
- b) *Els consells insulars, quan actuïn per subrogació o delegació de competències.*

2. Es modifica l'apartat f de l'article 45 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, que queda redactat de la manera següent:

f) *Que encara que siguin legalitzables, no se'n sol·licita la legalització dins dels terminis fixats en l'article 46.1.*

3. Es modifica l'apartat 1 de l'article 46 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, que queda redactat de la manera següent:

1. *S'han de sancionar amb multa del 5 % del valor de l'obra executada les infraccions que siguin objecte de legalització i així ho hagi sol·licitat la persona interessada en el termini fixat per l'Administració, tret dels casos que es preveuen en l'epígraf g de l'article anterior. Si la legalització s'ha instat un cop ha acabat aquest termini, però abans que s'imposi la sanció, aquesta ha de ser del 5 al 10 % del valor de l'obra executada.*

Les infraccions que no puguin ser objecte de legalització o la legalització de les quals comporti que s'hagi de demolir una part de l'edificació, s'han de sancionar amb una multa del 5 al 10 % del valor de l'obra executada quan l'infractor, abans que se li imposi la sanció, restitueixi la realitat física alterada al seu estat anterior.

4. Es modifica l'apartat 1 de l'article 65 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, que queda redactat de la manera següent:

En el termini de dos mesos comptadors a partir de la notificació de l'acord de suspensió, s'ha de demanar la llicència oportuna.

5. Es modifica l'article 72 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, que queda redactat de la manera següent:

1. *Independentment de la resolució de demolició o de reconstrucció, les infraccions urbanístiques comeses contra el que disposa aquesta Llei han de donar lloc a la imposició de sancions pecuniàries.*

L'òrgan actuant ha d'adoptar les multes que corresponguin a proposta de l'instructor, amb les formalitats prèvies que preveu la Llei de procediment administratiu i com a continuació a l'expedient de demolició o reconstrucció instruït.

2. *Sens perjudici del que estableix l'article 33, el fet que l'infractor restitueixi la realitat física alterada al seu estat anterior, dins del termini previst en l'apartat primer de l'article 67, dóna lloc, a instància de la persona interessada, a la condonació del 80 % de la sanció imposada.*

Capítol IV

Mesures relatives a usos i activitats en sòl rústic

Article 16

Modificacions a la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears

1. Es modifica l'article 17 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

Article 17

Prestació compensatòria per usos i aprofitaments excepcionals

1. *L'autorització d'activitats en sòl rústic relacionades amb usos extrac-*

tius o declarades d'interès general genera una prestació compensatòria derivada de l'atribució d'un ús i aprofitament excepcional atípic en aquesta classe de sòl. En qualsevol cas queden exemptes d'aquesta prestació les activitats relacionades amb la protecció i l'educació ambiental, les activitats del sector primari, a excepció de les extractives, i les indústries de transformació agrària.

2. *La prestació compensatòria grava les activitats esmentades, que es poden concretar en actes d'edificació o el seu canvi d'ús, de construcció, de realització d'obres, instal·lacions o extracció d'àrids, que no estiguin vinculats a l'explotació agrícola, ramadera, forestal, pecuària i cinegètica, o a la conservació i a la defensa del medi natural.*

3. *La gestió de la prestació compensatòria per usos i aprofitaments excepcionals correspon al municipi en què s'autoritzi les activitats subjectes. Els recursos que se n'obtinguin s'han de destinar necessàriament al patrimoni públic municipal de sòl, en els termes que es preveuen en la legislació urbanística i en aquesta Llei, o a actuacions de millora paisatgística i mediambiental en sòl rústic que s'hagin previst específicament en l'instrument de planejament general urbanístic municipal i que impliquin despesa de capital.*

4. *Estan obligats a pagar aquesta prestació les persones físiques o jurídiques que promoguin les activitats o els actes esmentats en els apartats anteriors. En el moment de la concessió de la llicència municipal corresponent s'ha de meritjar una quantia del deu per cent de l'import dels costos d'inversió de la implantació efectiva, exclosa la corresponent a maquinària i equips.*

5. *Els municipis poden establir, mitjançant l'ordenança corresponent, quanties inferiors segons el tipus d'activitat i les condicions d'implantació, com també preveure exempcions al pagament de la prestació compensatòria per activitats benèfiques o assistencials i sense ànim de lucre quan aquestes s'acreditin fejaentment. En qualsevol cas, els actes que duguin a terme les administracions públiques en exercici de les competències pròpies estan exemptes d'aquesta prestació.*

2. Es modifica el número 3 de l'article 19 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

3. *Són usos prohibits aquells en relació amb els quals no és possible autoritzar cap activitat, atès que la incidència de les actuacions que s'hi vinculen és incompatible amb la protecció del sòl rústic. No obstant això, i excepte quan així s'indiqui expressament, la prohibició d'un ús no implica el cessament dels ja existents ni la prohibició d'actuacions tendents a recuperar, mantenir o millorar les edificacions i instal·lacions realitzades sense infracció de la normativa vigent a la data de la implantació.*

3. Es modifica el número 2 de l'article 26 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

2. *La declaració d'interès general es pot atorgar a totes les activitats que, respectant les limitacions que s'estableixin d'acord amb els usos i essent compatibles amb el grau de protecció de la zona, contribueixin a l'ordenació o al desenvolupament rurals o resultin d'ubicació necessària en sòl rústic.*

Als efectes d'aquesta Llei, s'entén per ordenació o desenvolupament rurals el conjunt de polítiques públiques adreçades al manteniment i l'ampliació de la base econòmica del medi rural a través de la preservació d'activitats competitives i multifuncionals, i a la diversificació de la seva economia amb la incorporació de noves activitats compatibles amb un desenvolupament sostenible.

4. Es modifica el número 3 de l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

3. *La comissió insular d'urbanisme o l'òrgan del consell insular corresponent que tingui atribuïda la competència, ha de sotmetre l'expedient al tràmit d'informació pública durant un termini de quinze dies, mitjançant un anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o punt d'accés electrònic corresponent —amb la finalitat que es puguin formular les al·legacions pertinents sobre els extrems assenyalats en el punt anterior— i, a la vista del resultat, emetre l'informe corresponent i notificar-lo a la corporació municipal.*

5. Es modifica el número 2 de l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

2. L'òrgan que hagi d'efectuar la declaració ha de sotmetre l'expedient al tràmit d'informació pública durant un termini de quinze dies, mitjançant un anunci en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i a l'adreça o punt d'accés electrònic corresponent, i a l'informe, durant un termini idèntic, dels organismes i de les administracions amb competències en la matèria de què es tracti.

Disposició addicional primera **Sòl urbanitzable**

1. Els sòls classificats com a urbans en el planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei que no compleixin el que disposa l'article 1 o la disposició transitòria primera, passen a tenir la classificació de sòl urbanitzable.

En la mesura que l'ordenació que fixi el planejament general sigui suficient per al seu desenvolupament, s'entén que es tracta d'un sòl urbanitzable ordenat als efectes que preveu l'article 4.

2. Els sòls que passin a tenir la classificació d'urbanitzable d'acord amb aquesta disposició addicional, computen també com a creixement als efectes de l'article 33 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i les disposicions corresponents que fixin els plans territorials insulars en desplegament d'aquest article.

Disposició addicional segona **Modificació a la Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació**

Es modifica, en l'article 1, la frase «El nou planejament establirà les normes urbanístiques aplicables als elements que restin en aquesta situació i les actuacions autoritzades», que queda redactada de la manera següent: «El nou planejament ha d'establir les normes urbanístiques aplicables als elements que restin en aquesta situació i les actuacions autoritzables.»

Disposició addicional tercera **Modificacions a la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears**

1. Es modifica el paràgraf segon de l'article 29.1 de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

Transcorregut el termini sense que s'hagi tramès l'informe a l'òrgan ambiental, aquest ha de prosseguir les actuacions, sense que sigui necessari tenir en compte l'informe emès fora del termini, sens perjudici de la responsabilitat del personal al servei de l'administració pública per la manca d'informe o l'emissió i tramitació d'aquest fora de termini.

2. Es modifica l'article 44.3 de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

3. *La manca de resolució i notificació en el termini indicat en l'apartat anterior determina la no subjecció del projecte a l'avaluació d'impacte ambiental, sens perjudici de la resolució expressa posterior, que només pot ser confirmatòria de la no subjecció, sens perjudici, si escau, de l'inici del procediment de revisió d'ofici de l'acte presumpte per la causa prevista en l'article 62.1 f de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.*

3. Es modifica la lletra a del punt número 3 de l'article 89 de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

a) *El de l'administració hidrològica sobre disponibilitat d'aigua potable, en quantitat i qualitat, i suficiència de la capacitat de la xarxa de sanejament i depuració, en relació amb la població prevista a les actuacions d'urbanització que es proposin; com també sobre la protecció del domini públic hidràulic.*

4. Es modifica l'article 96.4 de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

4. *La decisió de l'òrgan ambiental s'ha de formular en el termini màxim de dos mesos, comptadors des de l'entrada de la sol·licitud i de tota la documentació en el registre de l'òrgan competent per emetre-la. La manca d'emissió i notificació de la decisió en el termini indicat implica la no subjecció del pla o programa a l'avaluació ambiental estratègica, sens perjudici de la resolució expressa posterior, que només pot ser confirmatòria de la no subjecció, sens perjudici, si escau, de l'inici del procediment de revisió d'ofici de l'acte presumpte per la causa prevista en l'article 62.1 f de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.*

Disposició addicional quarta **Patrimoni públic de sòl**

Els béns, recursos i drets integrants dels patrimonis públics de sòl, qual-sevol que sigui l'ús lucratiu al qual estiguin destinats, amb excepció del residencial protegit, poden tenir la condició de preu del contracte, a l'efecte de retribuir el contractista, de conformitat amb el que disposa la normativa de contractació del sector públic, sempre que el contracte tingui per objecte alguna de les destinacions del patrimoni públic de sòl que estableix la legislació vigent.

Disposició addicional cinquena **Atorgament d'un nou termini per a la inclusió dels aprofitaments d'aigua en el Catàleg d'aigües privades**

S'atorga als titulars d'aprofitaments d'aigua afectats per les disposicions transitòries de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, que estiguin en possessió de les autoritzacions corresponents atorgades per l'organisme competent en matèria minera o hidràulica amb anterioritat a l'entrada en vigor de l'esmentada Llei d'aigües, o que, si no les tenen, puguin acreditar que els aprofitaments són anteriors a l'entrada en vigor del Decret llei 11/1968, de 16 d'agost; del Decret 632/1972, de 23 de març, o del Decret 3382/1973, de 21 de desembre, pel que fa a l'àmbit territorial de cada una de les illes de Mallorca, d'Eivissa, de Menorca, i de Formentera, respectivament, un termini de tres anys comptadors a partir de la publicació d'aquesta disposició en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Disposició addicional sisena **Comunicació prèvia dels usos privatius d'aigües a l'aplicació de l'article 54.2 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova la Llei d'aigües**

Els usos privatius d'aigües a què es refereix l'article 54.2 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües, a l'àmbit de les Illes Balears s'ha de subjectarà a la comunicació prèvia a l'administració hidràulica, d'acord amb el que preveu l'article 71 bis de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, introduït per la Llei 25/2009, de 22 de desembre, de modificació de diverses lleis per a la seva adaptació a la llei sobre el lliure accés a les activitats de serveis i al seu exercici, en el termes que, si cal, es determinin reglamentàriament, sens perjudici de l'aplicació directa i immediata d'aquesta norma.

El règim de les autoritzacions atorgades durant la vigència de l'article 22.1 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives, com també del Decret 51/2005, de 6 de març, pel qual es regula el procediment d'atorgament de les autoritzacions d'explotació d'aigües subterrànies amb volum inferior a 7.000 m³/any i la intervenció dels directors facultatius i empreses de sondejos, s'ha de determinar reglamentàriament.

Disposició transitòria primera **Sòls transformats a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei**

1. Sens perjudici del que disposa l'article 1, constitueixen també sòl urbà els terrenys que, a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei i amb independència de la seva classificació urbanística prèvia, estiguin integrats en una trama urbana i compleixen algun dels requisits següents:

a) Trobar-se transformats per la urbanització pel fet que cada una de les parcel·les disposa de tots els serveis urbanístics que, si escau, exigia el planejament que en legitimà l'execució i, en tot cas, amb els bàsics, plenament funcionals i suficients per a la població a la qual han de donar servei.

b) Trobar-se parcialment transformats per la urbanització pel fet de no disposar de tots els serveis urbanístics bàsics o que algun d'aquests no sigui plenament funcional o suficient, sempre que estiguin edificats en més de dues terces parts de la superfície edificable.

2. L'ajuntament ha d'incorporar els àmbits a què es refereix el número anterior al planejament urbanístic propi, bé directament al planejament general propi, bé a través de la formulació de plans especials, i els ha d'ordenar. La delimitació dels àmbits determinats en la lletra b s'ha de fer de manera homogènia i sense incloure zones no edificades on manquin els serveis urbanístics.

3. L'ordenació que es fixi ha d'avaluar la necessitat dels serveis d'urbanització que es requereixin i també la qualitat dels que existeixen, i pot imposar les càrregues urbanístiques que pertoquin per a l'obtenció de dotacions.

Fins que s'aprovi l'instrument de planejament a què es refereix l'apartat anterior, en aquests terrenys no es poden autoritzar obres d'urbanització ni d'edificació que impliquin construccions de nova planta o ampliació de les que ja existeixen.

4. No obstant el que es preveu en els paràgrafs anteriors, en cap cas poden classificar-se com a urbans:

a) Els sòls la transformació urbanística dels quals s'hagi iniciat estant ja classificats com a sòl rústic protegit.

b) Els sòls que, amb anterioritat, hagin estat sotmesos a processos de canvi de classificació urbanística dels quals hagi derivat el reconeixement d'un dret a indemnització.

5. A l'efecte de l'aplicació del que assenyala l'apartat 1, el simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal, o amb vies que delimiten el sòl urbà, no comporta que el terreny constitueixi o tenguí la consideració de sòl urbà.

Disposició transitòria segona Reserva per a habitatges protegits

La reserva de sòl d'ús residencial per a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública prevista en l'article 10 no és d'aplicació a les actuacions d'urbanització que, a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, tenguin aprovat l'instrument que determina la distribució equitativa dels beneficis i de les càrregues de l'actuació.

Disposició derogatòria

1. Es deroguen expressament les disposicions següents:

a) Els articles 10 i 11 de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió.

b) Els articles 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i la disposició addicional tercera de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears.

c) L'article 22.1 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives, pel qual a l'àmbit de les Illes Balears es deixava sense efecte el contingut de l'apartat segon de l'article 54 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, que aprova el text refós de la Llei d'aigües.

d) La disposició addicional tercera de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial.

e) El número 3 de la disposició transitòria tercera de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears.

f) L'article 8 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

g) L'article 37, el punt 1 de l'article 38, l'apartat e de l'article 45 i el segon paràgraf de l'article 47, de la de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística.

h) La Llei 10/1989, de 2 de novembre, de substitució de planejament urbanístic municipal.

i) El darrer paràgraf de l'article 3 de la Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació, en la redacció de l'article 14 de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió.

j) El Decret 159/1989, de 28 de desembre, sobre adaptació dels plans generals d'ordenació urbana i de les normes subsidiàries i complementàries de

planejament a la Llei 8/1988, d'1 de juliol, sobre edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

k) El Decret 51/2005, de 6 de març, pel qual es regula el procediment d'atorgament de les autoritzacions d'explotació d'aigües subterrànies amb volum inferior a 7.000 m³/any i la intervenció dels directors facultatius i empreses de sondejos.

l) El Decret 108/2005, de 21 d'octubre, pel qual es regulen les condicions tècniques d'autoritzacions i concessions d'aigües subterrànies i d'execució i abandonament dels sondejos en l'àmbit de les Illes Balears, només en el que es refereix a les autoritzacions d'explotació d'aigües subterrànies amb volum inferior a 7.000 m³/any.

2. Així mateix, queden derogades les disposicions del mateix rang que aquest Decret llei, o d'un rang inferior, que siguin incompatibles amb aquesta norma, s'hi oposin o la contradiguin.

Disposició final Entrada en vigor

Aquest Decret llei entrarà en vigor l'endemà d'haver estat publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Palma, 17 de febrer de 2012

EL PRESIDENT
José Ramón Bauzá Díaz

El conseller d'Agricultura, Medi Ambient i Territori
Gabriel Company Bauzá

— o —

Sección I - Comunidad Autónoma Illes Balears

1.- Disposiciones generales

PRESIDENCIA DE LAS ILLES BALEARS

Num. 3197

Decreto Ley 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

La figura del decreto ley, prevista en el artículo 86 de la Constitución española y el artículo 49 de nuestro Estatuto de Autonomía, reformado mediante la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, es la idónea por poder abordar con la prontitud necesaria todo un conjunto de medidas que se analizan a continuación y que tenemos el convencimiento de que favorecerán el proceso de desarrollo económico. La consecución de este objetivo final, que se pone de relieve en cada una de estas medidas, evidencia también la concurrencia del presupuesto de hecho habilitante para su adopción, consistente en la "extraordinaria y urgente necesidad".

Si hay un sector en el que más ha sido puesto en duda el principio de seguridad jurídica ha sido en el urbanismo, competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma, así como la ordenación del territorio, de conformidad con lo que establece el artículo 30.3 del Estatuto, en concordancia con el artículo 148.1.3a de la Constitución. La dispersión normativa que en nuestra comunidad autónoma ha tenido esta importante función pública se ha agravado con una rigidez normativa y procedimental que han provocado una parálisis de esta función pública como tal. La situación ha devenido insostenible tanto en el momento de fuerte expansión, cuando la necesidad de suelo y el dinamismo del mercado iba a una velocidad muy superior a la de la ordenación urbanística municipal, como