

UNIVERSITAT DE LES ILLES BALEARS

---

# Dret d'accés a la vivenda i el règim de protecció oficial

---

Treball Fi de Grau

---

Luis Fernando Gracia Rodríguez

---

## INDEX DEL CONTINGUT

- I. Presentació.....
  - Article 47 Constitució espanyola
    - i. Competència
      - 1. Sentència Tribunal Constitucional 12/1988
      - 2. Competència Estatal
      - 3. Competència Autònoma
      - 4. Competència Municipis i ajuntaments
  
- II. Accés a l'habitatge i habitatges en règim de protecció.....
  - a. Legislació estatal actual
  - b. Legislació autonòmica actual en els Illes Balears

## I. PRESENTACIÓ

Per començar l'exposició del present treball és necessari saber quina normativa constitucional incideix sobre el tema.

Doncs bé, l'article 47 diu:

*“TOTS ELS ESPANYOLS TENEN DRET A GAUDIR D'UN HABITATGE DIGNE I ADEQUADA. ELS PODERS PÚBLICS PROMOURAN LES CONDICIONS NECESSÀRIES I ESTABLIRAN LES NORMES PERTINENTS PER FER EFECTIU AQUEST DRET, REGULANT LA UTILITZACIÓ DEL SÒL D'ACORD AMB L'INTERÈS GENERAL PER IMPEDIR L'ESPECULACIÓ. LA COMUNITAT PARTICIPARÀ EN LES PLUSVÀLUES QUE GENERI L'ACCIÓ URBANÍSTICA DELS ENS PÚBLICS.”*

Conforme a aquest precepte, recollit en el Capítol III del Títol I, "Dels principis rectors de la política social i econòmica", és un mandat als poders públics els quals estan obligats a definir i executar les polítiques necessàries per fer efectiu aquest dret, configurat com un principi rector que ha d'informar l'actuació dels poders.

- Distribució de competències entre estat i comunitats autònomes

Per explicar millor els elements competencials sobre la matèria és necessari analitzar breument la coneguda sentència del **Tribunal Constitucional 152/ 1988**, de 20 de juliol, que tracta de conflictes competencials en matèria d'habitatge, promogut pel Govern del País Basc..

El Govern del País Basc va promoure conflicte de competències davant el Tribunal Constitucional i va assenyalar **diverses consideracions de caràcter general al dret a l'habitatge** (es reconeix el dret al gaudi d'un habitatge digne i adequada, i assenyala la seva relació amb altres principis recollits en els arts. 9.2, 43, 45, 46, 130.1, 148.1.3), **a la política d'habitatge** (la mateixa ha de fer-se extensiva tant als habitatges de tipus urbà com a les de tipus rural, la qual cosa comporta una diferenciació entre unes Comunitats Autònomes i unes altres) també assenyala que l'art. 47 C. I. implica que els poders públics es vegin precisats a articular una sèrie de prestacions econòmiques, configurada pels objectius de la política d'habitatge i la capacitat econòmica dels receptors d'aquestes prestacions, transformant el sector en un autèntic servei públic que atribueix als poders públics la facultat d'ordenar i intervenir aquest sector, **i finalment, a les competències referent a l'Estat i de la Comunitat Autònoma del País Basc**, l'art. 148.1.3 C. I. reconeix competència a les Comunitats Autònomes en matèria d'habitatge, assenyala el Govern Basc que l'art. 10.31 del seu

Estatut d'Autonomia atribueix, per la seva banda, al País Basc competència exclusiva en matèria d'habitatge. Per això, segons argumenta l'advocat de la Comunitat Autònoma del País Basc, pot realitzar una política d'habitatge amb plans o programes diferents als de l'Estat i altres Comunitats Autònomes.

En efecte, el Tribunal Constitucional, en el Fonament Jurídic 2º assenyala la importància del tema:

“[...] l'art. 149 de la Constitució com els Estatuts d'Autonomia deixen fora de perill les facultats de direcció general de l'economia i, per tant, de cadascun dels sectors productius, que han de quedar en poder dels òrgans centrals de l'Estat. En conseqüència, dins de la competència d'adreça de l'activitat econòmica general tenen recer també les normes estatals que fixin les línies directrius i els criteris globals d'ordenació [...].

Aquest raonament és també aplicable [...] a l'activitat promocional, en raó de la incidència que l'impuls de la construcció té com a factor del desenvolupament econòmic i, especialment, com a element generador d'ocupació. [...] **La política d'habitatge ha de tenir accent social, en atenció al principi rector que estableix l'art. 47 de la Norma fonamental, sent així que un i un altre aspecte -l'econòmic i el social- es revelen difícilment separables.**”

Així mateix concloeu l'alt tribunal dient que **l'article 47 no constitueix per si mateix un títol competencial autònom en favor de l'Estat, sinó un mandat o directriu constitucional que ha d'informar l'actuació de tots els poders públics (d'acord l'art. 53 de la Constitució), en l'exercici de les seves respectives competències.**

L'article 47 de la norma suprema regula la utilització del sòl i exigeix que sempre sigui conforme **a l'interès general i impedit l'especulació**, alguna cosa bastant discutible al meu entendre que la legislació impedis encertadament aquest mandat constitucional.

Per a això, és necessari un desenvolupament normatiu de l'article 47 CE que es pugui examinar des de dues perspectives: una que compregui la complexa matèria integrada en dret administratiu i d'altra banda, l'objecte de protecció específica de les administracions públiques.

L'obligació que l'article 47 imposa als poders públics es precisa en l'art. 148.1.3ª CE en establir que les Comunitats Autònomes podran assumir com a **competència exclusiva** "la ordenació del territori, urbanisme i habitatge", competència inclosa en tots els Estatuts d'Autonomia.

La sentència del Tribunal Constitucional 152/1988 planteja la necessitat de determinar el títol competencial de l'activitat legisladora de l'Estat o per part de les

Comunitats Autònomes, a través dels seus respectius Estatuts d'Autonomia , sobre la matèria urbanística que confereix l'article 148.1.3ª, per fer efectiu els objectius de l'article 47.

“Habita compte de la competència general del País Basc en matèria d'habitatge, la possibilitat de l'estat d'incidir sobre la mateixa, **mitjançant una regulació pròpia, se ceneix a aquells extrems que puguin entendre's compresos a les bases i coordinació de la planificació econòmica.** Referent a això [...] l'Estat pot destinar específicament recursos amb càrrec al seu propi pressupost, que compleixen així una finalitat de garantia per a la consecució dels objectius de la política econòmica general l'adreça de la qual li competeix. També amb la mateixa finalitat, l'Estat pot actuar les seves competències sobre les bases d'ordenació del crèdit, en virtut del disposat en l'art. 149.1.11 de la Constitució. “

És a dir, la qual cosa vol dir l'Alt Tribunal, és que **l'Estat pot aportar recursos vinculats a l'exercici de les seves competències materials i en garantia de la seva efectivitat. Però per el contrari, no està legitimat per fomentar qualsevol activitat en matèria d'habitatge, regulant-la directament, sinó les mesures de foment que es justifiquin per raó de les seves atribucions sobre les bases de la planificació i la coordinació de l'activitat econòmica i sobre les bases d'ordenació del crèdit.**

De fet, l'art. 148.1.3ª CE atribueix la competència legislativa en matèria urbanística i d'habitatge a les Comunitats Autònomes, l'Estat utilitza en les normes com a títols competencials els continguts en:

- Article 149.1.1ª CE (regulació de les condicions bàsiques de garantia de la igualtat),
- Article 8ª Codi Civil,
- Article 13ª (bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica),
- Article 18ª (bases del règim jurídic de les Administracions públiques, procediment administratiu comú, legislació sobre expropiació forçosa, legislació bàsica sobre contractes i concessions administratives)
- I article 23ª (legislació bàsica sobre protecció del medi ambient).
- En atenció a la confluència de competències estatals i autonòmiques, el Text Refós establia en la Disposició final única una relació dels seus articles segons fossin preceptes directament aplicables amb abast general o plens, en considerar-los de competència exclusiva de l'Estat; preceptes bàsics a desenvolupar legislativament per les Comunitats Autònomes i preceptes que actuarien com a dret supletori de la normativa autonòmica.

Al costat de la normativa autonòmica cap considerar l'existència d'un dret estatal, així com també una normativa municipal que resulti de la conjuntura de les competències estatals de gestió i execució urbana que la legislació atribueix als Ajuntaments, que es fa en la Llei Reguladora de les Bases del Règim Local de 1985.

No es va regular l'urbanisme fins a l'any 1956 quan es va aprovar la primera Llei del Sòl i va abordar la planificació com a element de la política urbanística.

## **II. ACCÉS A L' HABITATGE I HABITATGES EN REGIM DE PROTECCIO:**

### **LEGISLACIÓ ESTATAL ACTUAL**

En l'article 47, la Constitució Espanyola de 1978 estableix que:

***“TOTS ELS ESPANYOLS TENEN DRET A GAUDIR D'UN HABITATGE, DIGNA I ADEQUADA, I QUE ELS PODERS PÚBLICS PROMOURAN LES CONDICIONS NECESSÀRIES I ESTABLIRAN LES NORMES PERTINENTS PER FER EFECTIU AQUEST DRET, REGULANT LA UTILITZACIÓ DEL SÒL D'ACORD AMB L'INTERÈS GENERAL PER IMPEDIR L'ESPECULACIÓ”.***

L'Estat, cenyint-se al seu àmbit competencial en matèria de planificació i coordinació de l'activitat econòmica i sobre les bases d'ordenació del crèdit, segons estableix l'article 149.1.11 i 13 de la Constitució i tenint en compte el mandat donat als poders públics, formula plans d'actuacions protegides en matèria d'habitatge, acordats amb les comunitats autònomes que han assumit en els seus respectius estatuts d'autonomia la competència exclusiva en matèria d'habitatge, a l'empara de l'article 148.1.3º de la Constitució.

L'intencionat compromís del govern, consistent a impulsar mesures que facilitin l'accés dels ciutadans a un habitatge digne, s'ha materialitzat mitjançant els plans d'habitatge. Així mateix, també les comunitats autònomes, a l'empara de la competència exclusiva en matèria d'habitatge, duen a terme programes propis d'ajudes a la promoció i adquisició de l'habitatge que poden ser complementaris o independents dels plans estatals.

La política social en relació amb l'habitatge es centra en la intervenció de les diferents Administracions competents per configurar un sistema que permeti l'accés a l'habitatge, en règim de propietat o d'arrendaments, dels sectors poblacionals amb escàs poder adquisitiu.

El concepte que si entén per habitatge protegit o habitatges protegits són aquelles així qualificades o declarades per l'òrgan competent de les comunitats autònomes que compleixin els requisits establerts en la normativa estatal que regula els plans d'habitatge, o els establerts en normativa específica de les comunitats autònomes que regula els seus propis plans d'habitatge, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.

La legislació vigent està constituïda pel **Reial decret Legislatiu 2/2008**, de 20 de juny, dictat a l'empara de la Disposició final segona de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl.

En la seva Exposició de Motius assenyala que **a les Comunitats Autònomes els correspon dissenyar i desenvolupar les seves pròpies polítiques en matèria urbanística. A l'Estat li correspon al seu torn exercir certes competències que incideixen sobre la matèria**, però havent d'evitar condicionar-la en tant que sigui possible.

Per a això, la Llei del Sòl de 2007 prescindeix per primera vegada de regular tècniques específicament urbanístiques, com els tipus de plans o les classes de sòl, i s'evita l'ús dels tecnicismes propis d'elles per no anticipar, indirectament, un concret model urbanístic i per facilitar als ciutadans la comprensió d'aquest marc comú. La doctrina la qualifica no com una Llei urbanística, sinó una Llei referida al règim del sòl i la igualtat en l'exercici dels drets constitucionals a ell associats en el que concerneix als interessos la gestió dels quals està constitucionalment encomanada a l'Estat.

Sens dubte l'urbanisme ha de respondre als requeriments d'un desenvolupament sostenible, minimitzant l'impacte d'aquell creixement i apostant per la regeneració de la ciutat existent.

La reserva de sòl residencial per a l'habitatge protegit és inqüestionable la seva regulació, perquè de fet és la pròpia Constitució la que vincula l'ordenació dels usos del sòl amb la garantia del dret a l'habitatge. El legislador entén que pareix raonable encaixar en el concepte de les bases de l'ordenació de l'economia la garantia d'una oferta mínima de sòl per a habitatge accessible, per la seva incidència directa sobre els mercats i la seva rellevància per a les polítiques de sòl i habitatge.

L'article 10.b) estableix *“destinar sòl adequat i suficient per a usos productius i per a ús residencial”* amb una reserva d'una part proporcionada a habitatge subjecte règim de protecció pública que permeti establir el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge, com el dret de superfície o la concessió administrativa.

La reserva serà determinada per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística o pels instruments d'ordenació i estableix dit precepte que, com a mínim, *“comprendrà els terrenys necessaris per realitzar el 30 per cent de l'edificabilitat*

*residencial prevista per l'ordenació urbanística en el sòl que vagi a ser inclòs en actuacions d'urbanització”.*

La legislació podrà fixar o permetre, excepcionalment, una reserva inferior para determinats Municipis o actuacions, sempre que, quan es tracti d'actuacions de nova urbanització, es garanteixi en l'instrument d'ordenació el compliment íntegre de la reserva dins del seu àmbit territorial d'aplicació i una distribució de la seva localització respectuosa amb el principi de cohesió social.

En la Disposició transitòria primera s'estableix que la reserva exigida en l'article anterior examinat s'aplicarà a tots els canvis d'ordenació el procediment de la qual d'aprovació s'hagi iniciat amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, del Sòl. En aquells casos en què les Comunitats Autònomes no haguessin establert reserves iguals o superiors a la qual s'estableix en la lletra b) de l'apartat primer de l'article 10 d'aquesta Llei, des de l'1 de juliol de 2008 i fins a la seva adaptació a la mateixa, serà directament aplicable la reserva del 30 per cent prevista en aquesta Llei amb les següents puntualitats:

- a) Estaran exempts de la seva aplicació els instruments d'ordenació dels Municipis de menys de 10.000 habitants en els quals, en els dos últims anys anteriors al de l'inici del seu procediment d'aprovació, s'hagin autoritzat edificacions residencials per menys de 5 habitatges per cada mil habitants i any, sempre que aquests instruments no ordenin actuacions residencials per més de 100 nous habitatges; així com els que tinguin per objecte actuacions de reforma o millora de la urbanització existent en les quals l'ús residencial no aconsegueixi les 200 habitatges.
- b) Els instruments d'ordenació podran compensar motivadament minoracions del percentatge en les actuacions de nova urbanització no dirigides a atendre la demanda de primera residència prevista per ells amb increments en altres de la mateixa categoria de sòl.

La normativa en qüestió gira entorn dels habitatges protegits regulats en principi per la Llei sobre Habitatges protegits, Text Refós aprovat pel Decret 2131/ 1963, de 24 de juliol i el Reial decret-Llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatges protegits (en vigor), desenvolupat pel Reial decret 3148/1978, de 10 de novembre.

En el citat Decreto Llei s'adopten una sèrie de mesures conjunturals per intentar reactivar el sector; a aquest efecte s'estableix una sola categoria i un únic règim legal per a tots els habitatges protegits, s'estableix un procediment simplificat i s'estimula la dedicació de fons de finançament en condicions privilegiades per a promotors i adquirents, establint també una ajuda econòmica personal per potenciar l'accés a l'habitatge de les famílies amb els nivells més baixos de renda.

El Reial decret 3148/1978, que desenvolupa la norma anterior, pronuncia a l'Institut Nacional de l'Habitatge, òrgan especialitzat del Ministeri d'Obres Públiques i



Urbanisme, per a la promoció pública d'habitatges, augmentant les seves possibilitats de gestió a través de l'adquisició directa d'habitatges; s'estableix com a fi prioritària de la seva activitat l'eliminació del chabolisme i de la infravivienda.

Finalment, el Reial decret 2028/1995, de 22 de desembre, estableix les condicions d'accés al finançament qualificat estatal d'habitatges protegits promoguts per cooperatives d'habitatges i comunitats de propietaris a l'empara dels plans estatals d'habitatge.

## **LEGISLACIÓ ACTUAL EN ELS ILLES BALEARS**

Les diferents Comunitats Autònomes han legislat sobre aquesta matèria, per la qual cosa no existeix un règim uniforme en tot el territori nacional. Les explicacions que segueixen a continuació reflecteixen en general només el règim de les VPO que s'acullen als Planes d'Habitatge de l'Estat.

Son varies les Comunitats Autònomes com les dels Illes Balears que han desenvolupat les seves competències exclusives en matèria d'habitatge aprovant específicament lleis d'habitatge protegit, per la qual cosa cal tenir en compte que bona part de les normes estatals són només supletòries.

En el cas dels Illes Balears, tenim dues normes autonòmiques a seguir: una és Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública i Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.

### **I. LLEI 5/2008**

En l'any 2008 es va observar que en la comunitat autònoma dels Illes Balears havia efectuat una xifra entre els habitatges usats comprats com a primer habitatge amb ajudes públiques, més els habitatges protegits de nova construcció que es van realitzar com a mitjana anual fins al moment, aproximadament de 890 actuacions habitatges a l'any, contrastant als 3.000 demandants de tota la comunitat autònoma que el Govern es comprometia a satisfer. Pel que en aquesta llei, es va proposar una mitjana d'1.250 habitatges anuals, la qual cosa va implicar l'engegada de sòls urbans i urbanitzables, a més de la instauració dels estris necessaris per poder classificar un determinat percentatge de sòl, apte per a la urbanització, acreixent els que preveien els plantejaments vigents a aquest moment.

Com s'assenyala en l'exposició de Motius d'aquesta llei en qüestió, es preveu una sèrie de mesures específiques per donar resposta al mandat contingut en el títol I de la Llei del sòl estatal, respectiu als drets i deures de la ciutadania, en els articles 4 i 5 de la Llei del sòl estatal, manament dirigit als poders públics a fi que aquests drets i

obligacions siguin reals i efectius emparant les mesures d'ordenació territorial i urbanística que incumbeixin per assegurar un resultat equilibrat, i contenint els processos d'obtenció, ocupació i transformació del sòl. Entre els drets citats de la ciutadania figura el de gaudir d'un habitatge digne, adequada i accessible.

Per a l'obtenció de la citada obligació es va realitzar mitjançant la implantació d'àrees denominades “**reserves estratègiques de sòl**”, que es va dur a terme, primer, mitjançant una convocatòria pública d'oferta de sòl, de titularitat privada, perquè els propietaris interessats en el desenvolupament urbà dels sòls esmentats en les condicions contingudes en l'articulat d'aquesta llei proposin al Govern de les Illes Balears la seva inclusió com a reserva estratègica de sòl, i, posteriorment, amb el seu desenvolupament mitjançant la tramitació i l'aprovació dels corresponents instruments de planejament descrits en la mateixa llei.

El Govern de les Illes Balears, a través de la Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques, seleccionarà, en col·laboració amb els ajuntaments afectats, els més aptes des del punt de vista urbanístic, els considerarà com a reserva estratègica de sòl i iniciarà immediatament la tramitació d'una norma subsidiària i complementària del planejament, a fi de procedir a la seva delimitació concreta, a la classificació i/o qualificació del sòl corresponent i a l'ordenació i l'establiment de les determinacions necessàries per a l'execució directa d'aquestes àrees.

Com assenyala el seu article primer, apartat primer, l'objecte d'aquesta llei és aconseguir d'una manera extraordinària i urgent sòl urbanitzat destinat a la construcció d'habitatges sotmesos a un règim de protecció pública.

Aquestes actuacions reben el nom de reserves estratègiques de sòl i tindran la consideració d'actuacions d'interès general, i han d'ajustar-se en tot cas als requisits i a les característiques que estableixen el Reial decret 801/2005, 1 de juliol, i altra normativa vigent sobre habitatges de protecció pública.

Així mateix en l'article 2 tracta sobre les normes subsidiàries i complementàries del plantejament i diu que es realitzés la planificació urbanística de les reserves estratègiques del sòl mitjançant aquestes, i el govern les elaborarà, tramitarà i aprovarà d'acord amb els informes previs del Consell i ajuntaments.

D'acord amb l'article 3, la llei regula el procés el qual es presentaran i seleccionaran les ofertes del sòl per a la creació de reserves estratègiques del sòl. Així com també es regula el procediment de tramitació, aprovació (article 4) i l'execució de les normes (article 5). També el govern s'autoritza el desenvolupament reglamentari d'aquesta llei en el precepte 6.

El Govern de les Illes Balears va intentar produir amb urgència el sòl urbanitzat necessari per atendre el dèficit d'habitatges i les demandes previstes dels següents anys.

Donada l'excepcionalitat de les mesures contingudes en la llei, la disposició addicional primera limita el seu exercici reduint-ho a una sola vegada

## II. LLEI 7/2012

Aquesta Llei preten donar respostes ràpides com a conseqüència de la situació econòmica actual que travessa Espanya i més concretament els Illes Balears. Per això, el legislador entén que és necessària una reforma del desenvolupament urbanístic autonòmic per fer front a la conjuntura adversa i poder iniciar un procés de recuperació econòmica. Per això, amb la finalitat de garantir el principi de seguretat jurídica que és un deure els poders públics i ha de ser, per tant, un dels objectius de qualsevol regulació.

L'objecte d'aquesta llei és establir mesures per garantir el principi de seguretat jurídica, donar una nova regulació del sòl urbà i urbanitzable, facilitar les innovacions en l'ordenació urbanística, permetre una millora en l'eficàcia de les administracions competents i una millor utilització del sòl, compatibilitzant el desenvolupament social i econòmic i la sostenibilitat ambiental.

La Llei, estructurada en 4 Capítols, onze Disposicions Addicionals, cinc Disposicions Transitòries, una Disposició Derogatòria i una Disposició Final, fixa 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. A més, s'adopten mesures dirigides a facilitar les innovacions en l'ordenació urbanística i altres mesures que possibilitin una millora en l'eficàcia de les administracions competents i una millor utilització del sòl, compatibilitzant el desenvolupament social i econòmic i la sostenibilitat ambiental.

El legislador entén que el sector on ha estat posat en dubte el principi de seguretat jurídica ha estat el sector urbanístic, el qual és 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 d'Autonomia de les Illes Balears, en correspondència amb l'article 148.1.3<sup>a</sup> de la Constitució Espanyola.

Un problema que hi ha és la dispersió normativa que sofreix la comunitat autònoma dels Illes Balears i s'ha agreujat amb una rigidesa normativa i procedimental que ha provocat una paràlisi d'aquesta funció pública.

Com assenyala l'Exposició de Motius, un dels casos és la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible en les Illes Balears, la qual va sofrir modificacions al poc temps de la seva promulgació i que encara segueix presentant problemes importants tant pel que fa a la regulació del sòl urbà com a l'aplicació dels deures i les càrregues als promotors.

Per aquesta raó, el legislador considera convenient fixar una nova regulació del sòl urbà i urbanitzable i definint notòriament 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, compatibilitzant el desenvolupament social i econòmic i la sostenibilitat ambiental.

De forma més concreta, el capítol I de la llei fixa un concepte estricte de sòl urbà, de manera que aquest sòl només pot ser-ho en la mesura en què es trobi transformat per la urbanització, transformació que ha d'incloure almenys els serveis bàsics que es fixen. Si regula la possibilitat de classificar com a urbans assentaments la dimensió o les característiques dels quals no permeten o no fan aconsellable exigir la totalitat dels serveis urbanístics bàsics: *La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal; Les xarxes de proveïment d'aigua i de sanejament; El subministre d'energia elèctrica.*

De forma especial es poden excepcionar d'aquests assentaments les xarxes de clavegueram, que seran substituïdes per sistemes individualitzats alternatius, igualment respectuosos amb el mitjà natural i que resultaran, en aquests casos, menys agressius i costosos.

Aquesta regulació pretén fixar la possibilitat que els ajuntaments puguin ordenar aquests espais urbanitzats i preveure la seva consolidació de forma integral i respectuosa amb l'entorn, no permetent-se en cap cas la previsió d'un nou assentament.

En connexió amb aquesta regulació, cal esmentar la previsió de la Disposició Addicional 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. En aquest aspecte, la casuística pot ser tan ampla, que s'ha optat per donar al municipi la possibilitat de delimitar aquests sòls per incorporar-los a la seva ordenació i fixar aquelles càrregues que resultin pertinents per completar els serveis que faltin.

Finalment, en aquest capítol es regula també el concepte de sòl urbanitzable, es fixen les càrregues que ha d'assumir el promotor, amb un règim diferencial de la resta de sòls urbanitzables, i es regulen les actuacions de transformació urbanística en sòl urbà, adaptant la regulació autonòmica a l'estatal i assenyalant que aquestes actuacions no poden comportar mai la urbanització de sòl transformat.

En el capítol II, el que en qüestió ens concerneix, tracta dels deures relatius a les actuacions de transformació urbanística, es fixa una nova regulació dels deures relatius a les actuacions de transformació urbanística respecte 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. Si permet que el planejament entoni aquestes cessions a fi d'afavorir les operacions de recuperació i millora dels sòls urbans.

És en l'article 10 on es regula la reserva per a habitatges protegits on el planejament urbanístic ha de preveure la reserva, para dels terrenys necessaris per a la ubicació d'un mínim del 30% de l'edificabilitat residencial prevista en les actuacions d'urbanització.

Però l'ajuntament pot exonerar de la previsió de reserves en els següents casos:

- a) Quan es tracti d'una zona turística no inclosa en l'àmbit d'un pla d'ordenació de l'oferta turística, per la qual el pla territorial insular determini la seva reordenació, i sempre que aquesta impliqui una reducció de l'aprofitament urbanístic respecte de l'existent amb anterioritat.
- b) Quan més del 50% de la superfície de l'àmbit d'actuació hagi de destinar-se a dotacions públiques amb l'obligatorietat dels propietaris de cedir gratuïtament els terrenys.
- c) Quan es tracti d'àmbits d'actuació el sòl lucratiu de la qual es destini predominantment a ús residencial i la seva execució suposi l'edificació de menys de 20 habitatges.

D'una altra forma, l'ajuntament pot compensar l'obligació de reserva mitjançant una prestació substitutòria, sempre que es destini a la promoció d'habitatge sotmès a règim de protecció pública o a l'obtenció de sòl destinat a albergar-la. Aquesta prestació podrà ser econòmica o d'un altre tipus adequada a tal fi i la seva quantia serà l'equivalent al valor que tindria el sòl de la reserva.

El Govern de les Illes Balears, reglamentàriament, determinarà els municipis i nuclis de població que per raó de la seva població, quedin exclosos d'aquesta reserva.

Mentrestant, fins que no s'aprovi aquesta disposició reglamentària, quedaran exclosos els municipis amb una població inferior als 3.000 habitants de dret sempre que en els dos últims anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei no s'hagin autoritzat edificacions residencials per més de 5 habitatges per cada 1.000 habitants i any, o que els instruments de planejament d'aquests municipis no ordenin actuacions residencials per més de 100 nous habitatges.

En el Capítol III es fixen diverses mesures de simplificació i agilitació en matèria de planejament, gestió i disciplina tals com: la possibilitat de modificar el planejament urbanístic encara que aquest no es trobi adaptat a instruments d'ordenació territorial o no contingui el catàleg de protecció del patrimoni històric; la possibilitat de modificar la delimitació de polígons o d'unitats d'actuació o del sistema de gestió.

Finalment, el Capítol IV estableix una sèrie de modificacions de la Llei de sòl rústic, que poden resumir-se en els següents punts:

- S'estableix una nova regulació de la prestació compensatòria per a usos i aprofitaments excepcionals.

- Es fixa un nou règim jurídic per a aquells usos existents en un àmbit on la nova implantació dels mateixos usos esdevé prohibida, de manera que se reconeixen aquests usos previs com permesos, excepte que el planejament determini una altra cosa o que la seva implantació sigui contrària a la normativa vigent.

- S'amplien els usos que, de forma justificada es poden implantar en sòl rústic. En qualsevol cas, es deixa 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.

La norma tanquen un conjunt de disposicions que pretenen donar solució a problemes molt concrets que amb freqüència suposen importants trabes al correcte desenvolupament de la política territorial i urbanística o corregeixen situacions que no responen a la realitat.

L'entrada en vigor d'aquesta llei en qüestió és el **24 de juny de 2012**.

Normativa afectada: en la Disposició Derogatòria deroga expressament les següents disposicions:

- La Llei 10/1989, de 2 de novembre, de substitució de planejament urbanístic municipal.
- El Decret Llei 2/2012, de 17 de febrer.
- El Decret 159/1989, de 28 de desembre.
- El Decret 51/2005, de 6 de març.
- El Decret 108/2005, de 21 d'octubre.
- Els articles 10 i 11 de la Llei 10/2010, de 27 de juliol.
- Els articles 1 a 8 i Disposició Addicional Tercera de la Llei 4/2008, de 14 de maig.
- L'article 22.1 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre.

- La Disposició Addicional Tercera de la Llei 14/2000, de 21 de desembre.
- El número 3 de la Disposició Addicional Tercera de la Llei 12/1998, de 21 de desembre.
- L'article 8 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol.
- Els articles 37, 38.1, 45.i) i 47.2 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre.
- L'últim paràgraf de l'article 3 de la Llei 8/1988, d'1 de juny.
- L'article 139.4 del Decret 127/2005, de 16 de desembre.
- L'article 69.3 de la Llei 6/2001, d'11 d'abril.
- El paràgraf segon de l'article 7.3 de la Llei 6/2010, de 17 de juny.
- L'article 86.h) de la Llei 6/2001, d'11 d'abril.
- L'article 2 del Decreto Llei 1/2007, de 23 de novembre.

Es modifiquen les següents normes:

- Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial (article 11)
- Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears (article 12).
- Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial de les Illes Balears (article 13).
- Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística (article 16).
- Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió en les Illes Balears. (article 17)
- Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (Capítol IV)
- Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació (Disposició Addicional Segona)
- Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques en les Illes Balears (Disposició Addicional Tercera)
- Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears (Disposició Addicional Vuitena)
- 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 (Disposició Addicional Onzena).