



Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENT D'URBANISME I TERRITORI

7205***Acord del Ple del Consell Insular de Mallorca d'aprovació definitiva del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca***

El Ple del Consell Insular de Mallorca, en sessió de dia 16 d'abril de 2015, va acordar el següent:

1r. Aprovar definitivament el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, d'acord amb el Consell Consultiu de les Illes Balears.

2n. Publicar el text íntegre del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, aprovat definitivament, en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, el qual s'incorpora com a annex a aquest acord.

Contra aquest acord, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptadors a partir de l'endemà de publicar aquest acord. Tot això, de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

ANNEX

Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca

Preàmbul

La disposició final segona de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, determina que els consells insulars l'han de desplegar, totalment o parcialment, i estableix també que han de dictar les disposicions reglamentàries necessàries per complir les remissions que fa a normes d'aquest caràcter. Així mateix, l'habilitació reglamentària dels consells insulars, a partir del reconeixement de la competència en matèria urbanística que els assigna la Llei esmentada, es troba igualment en l'apartat 2 del seu article 15.

Com posa expressament en relleu l'exposició de motius de la Llei, entre els elements addicionals que expliquen l'abast final del seu objecte es troba el de l'estructura competencial derivada de l'organització territorial de la comunitat autònoma. Amb aquesta estructura, els consells insulars són les institucions de govern de cada una de les illes, alhora que institucions de la comunitat autònoma, i gaudeixen d'autonomia en la gestió dels seus interessos d'acord amb la Constitució, l'Estatut i les lleis del Parlament en l'àmbit territorial respectiu. Concretament, pel que fa a l'àmbit urbanístic i d'acord amb l'article 70 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, els consells insulars tenen atribuïdes, com a competències pròpies, les matèries d'urbanisme, habitabilitat i ordenació del territori, amb el litoral inclòs, a més de la potestat reglamentària.

La norma legal habilitant reconeix així aquesta realitat institucional, i assenyalava que implica la importància de no exhaurir el marc normatiu amb la llei i deixar un marge de regulació als consells insulars per mitjà dels reglaments de desplegament, tot afegint que per aquest motiu s'ha optat per una llei poc reglamentista i que permeti un desplegament normatiu diferenciat a cada illa, si bé dins d'un marc que ha de garantir un tractament unitari als aspectes subjectes a la reserva de llei i, de manera ben especial, al que es refereix a l'esfera de drets i deures de les persones particulars.

Amb aquesta finalitat, aquest Reglament de la Llei d'ordenació i ús del sòl de l'illa de Mallorca s'estructura de manera molt similar a la de la mateixa llei, respectant així mateix els àmbits de potestat reglamentària normativa del Govern de les Illes Balears, en les matèries que, en atenció al caràcter suprainssular inherent i en els termes que indica l'apartat 4 de l'article 15 de la Llei, s'han especificat de manera expressa en els seus preceptes, així com en l'apartat 2 de la seva disposició final segona.

Per evitar una reiteració innecessària de disposicions amb el mateix contingut, el Reglament desplega els preceptes de la Llei que ho requereixen, tenint en compte que en alguns casos aquest desplegament resulta innecessari atès el grau de detall amb què la Llei d'ordenació i ús del sòl regula determinades matèries.

Tanmateix, per facilitar la tasca dels aplicadors, en altres casos s'ha optat per incorporar, juntament amb el desplegament normatiu reglamentari, el text dels preceptes legals concordants, amb les adaptacions oportunes de sistemàtica i de contingut, singularment amb relació a algunes de les matèries de major complexitat.



El títol preliminar, seguint l'estructura de la Llei, se centra en el desplegament de tres aspectes.

D'una banda, dels principis generals que regeixen l'acció pública urbanística, amb especial referència al principi de desenvolupament urbanístic sostenible, configurat ja a la Llei com a clau de volta de l'actuació dels poders públics sobre el territori. Aquest títol preliminar desplega també alguns dels principis bàsics establerts legalment en matèria de planejament i de participació ciutadana.

En el desplegament de la regulació legal sobre competències i principis de relació de les administracions urbanístiques, es preveuen distintes disposicions relatives al règim d'organització del Consell Insular de Mallorca, es defineix la possibilitat d'actuació municipal en règim de gerència i es presta una atenció especial a la caracterització de les administracions i els ens dependents d'aquestes que poden exercir les funcions pròpies de l'administració actuant.

Amb relació a la regulació dels drets d'informació i participació dels ciutadans i de les ciutadanes en l'activitat administrativa urbanística, s'hi despleguen qüestions tan significatives com els efectes dels certificats d'aprofitament urbanístic, la participació ciutadana i la informació pública dels instruments urbanístics, així com el règim de publicitat dels convenis.

La regulació dels criteris de classificació en les diferents categories de sòl urbà i urbanitzable és prou detallada en la Llei d'ordenació i ús del sòl, com no podia ser d'una altra manera atesa la naturalesa d'aquesta matèria. Això anterior no impedeix que en el títol primer s'afronti el desplegament reglamentari d'alguns aspectes importants relatius al règim jurídic del sòl, necessari per a l'aplicació correcta de la Llei i que no han estat regulats amb grau de detall suficient. Així succeeix amb el règim urbanístic del subsòl o el dels sistemes urbanístics, elements als quals, si bé es fa referència constant a la Llei, no hi tenen una regulació conceptual i estructurant.

S'efectua igualment en aquest títol una sistematització dels drets i els deures de les persones propietàries en les categories de sòl urbà i urbanitzable, del tot convenient atesa la importància de la matèria. Així, tot i reproduir i complementar els preceptes legals introduint els desplegaments necessaris, es compleix el deure de regulació reglamentària insular de determinats aspectes als quals la Llei fa una específica remissió. Igualment, a partir de distints preceptes continguts en el mateix títol de la Llei i en matèria de planejament, se sistematitza el règim de drets i deures de les persones propietàries de sòl urbà amb la condició d'assentament en el medi rural.

El títol segon està dedicat al desplegament de les determinacions, el contingut i la documentació dels diferents instruments de planejament urbanístic, amb l'objecte de completar i sistematitzar les previsions contingudes en la Llei.

En aquest sentit, en l'expressat títol s'efectuen les precisions necessàries al que es constitueix com l'instrument central del sistema del planejament urbanístic, el pla general municipal, amb el desplegament de les determinacions legals quant a la necessària integració documental d'aquesta figura, i així mateix en els aspectes substantius que demana la regulació legal, com són, entre d'altres, la determinació de les reserves d'habitatge públic protegit a partir de la memòria social, que s'integra en la memòria general del pla. Amb relació al concepte d'aprofitament urbanístic, element al qual es fa una remissió reiterada a la norma legal en matèria de planejament i de gestió, sense que el Reglament no creï pròpiament la figura, sí que ofereix, dins el conjunt de la regulació de les determinacions del pla general, la definició que es desprèn dels preceptes de la Llei i estableix les regles necessàries de ponderació, a l'efecte de facilitar la seva aplicació en els instruments de planejament i en els processos subsegüents de la seva gestió i execució.

Igualment, es procedeix a la regulació de detall dels dos instruments bàsics de desenvolupament o de complement del pla general, els plans parcials i els plans especials, i desplega, pel que fa al planejament especial, el contingut de les diferents modalitats tradicionals que recull la Llei i amb la regulació del pla especial de reforma com a figura de planejament idònia per potenciar les actuacions de rehabilitació.

La mateixa tasca es duu a terme quant al darrer dels instruments de planejament de desenvolupament prevists a la Llei, els estudis de detall, per concretar-ne la inserció i la funció en el sistema de planejament, així com per la figura del catàleg de protecció i la seva integració bàsica en el contingut del pla general, independentment de la seva possible funció d'instrument de naturalesa complementària o associat a altres plans de desenvolupament. Finalment, tant amb referència al pla general com als altres instruments de planejament, es detalla, d'acord amb la Llei, el seu component de programació del desenvolupament i execució.

Amb referència al procés de formació i aprovació dels instruments de planejament urbanístic, tot establint una sistemàtica coherent amb les previsions legals establertes a aquest efecte, es despleguen, entre altres aspectes, les mesures cautelars de suspensió de la tramitació d'instruments urbanístics de desenvolupament i d'atorgament de llicències o de presentació de comunicacions; s'estableixen mecanismes d'incentiu a la participació ciutadana en els procediments de formació dels plans, així com les condicions específiques de la formulació de les distintes figures, i la regulació de detall de les fases d'aprovació amb respecte escrupolós al sistema d'atribucions de competència municipal i insular determinades legalment.

També es delimiten oportunament les fases de redacció i tramitació, s'efectuen les precisions entre els conceptes de revisió i modificació de plans, amb previsió d'especialitats en funció del seu objecte; el seu règim de publicitat, precisant, en garantia del principi de participació ciutadana, els casos en què la introducció de canvis durant la tramitació requereix un nou tràmit d'informació pública; l'executivitat dels





plans, els seus efectes i el règim d'ús provisional del sòl, ocupant-se finalment d'altres aspectes com és el complement de les determinacions de la Llei quant als efectes del nou planejament sobre les construccions i usos existents, així com les determinacions que correspon adoptar al nou planejament amb aquest objecte.

El títol tercer es refereix a la gestió urbanística, matèria en què, tradicionalment, ha estat més significativa la tasca de desplegament reglamentari dels diversos textos legals en matèria urbanística, sens dubte a causa de la seva gran complexitat tècnica. Així, es pot constatar sobretot en matèria de reparcel·lació, que parteix de la tradició reglamentària, en què constitueix una fita decisiva el Reglament de gestió urbanística, aprovat pel Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, degudament articulada amb la legislació aplicable en matèria hipotecària, sens perjudici del desplegament necessari dels nous instruments que configura la Llei.

Es poden destacar, en aquest sentit, previsions com la regulació detallada dels supòsits en què procedeix el canvi de modalitat dins del sistema de reparcel·lació, així com el desenvolupament de les modalitats de reparcel·lació voluntària i de reparcel·lació econòmica. En la regulació de la reparcel·lació, que d'acord amb la Llei apareix configurada com l'eix central al voltant del qual s'estructuren les diverses modalitats d'execució, tret del sistema d'expropiació, es poden destacar, entre altres aspectes, la concreció dels drets de les persones propietàries, que necessàriament ha de tenir en compte les previsions de la legislació aplicable sobre valoracions. S'estableixen també les diferents formes en què es pot produir la participació de les persones propietàries en les diverses modalitats, i es regula com les indicades persones poden comprometre la seva participació en l'execució, així com l'aplicabilitat de l'expropiació per als casos de manca de participació. Es regula també, de forma específica, la cessió de finques en pagament de les despeses d'urbanització.

En el desplegament de les diverses modalitats del sistema de reparcel·lació, s'ha de fer esment en la modalitat de compensació a la major agilitat en els processos d'execució urbanística impulsats per les persones propietàries, sense que aquesta major eficiència vagi en detriment de les garanties de la resta de persones propietàries de l'àmbit. La concessió de la gestió urbanística integrada apareix, igualment, com un instrument adequat per millorar l'eficàcia dels processos de gestió urbanística en els casos en què aquesta la dugui a terme la iniciativa pública, a través de la modalitat de cooperació.

D'altra banda, el Reglament conté una regulació detallada de les entitats urbanístiques col·laboradores, adaptada a les disposicions legals sobre gestió urbanística, i en la qual s'introdueixen les previsions adequades per agilitar el seu procés de constitució i inscripció en el registre corresponent.

Finalment, dins del títol tercer es desplega la modalitat de gestió per expropiació, que preveu la possibilitat, amb les oportunes garanties de publicitat i concurrència, de la gestió de l'expropiació per part de persones concessionàries. També es conté en aquest títol la regulació de desplegament dels supòsits d'ocupació directa i de la situació jurídica de les persones titulars de drets afectats per aquests procediments.

Com a instruments d'intervenció en el mercat de sòl, el títol quart, amb les determinacions corresponents de la Llei, configura els patrimonis públics de sòl, el dret de superfície i els drets de tanteig i retracte, seguint a aquest efecte el règim de regulació material establert a la Llei i desplegant els aspectes concrets als quals remet la concreció reglamentària, o bé efectuant aquesta concreció estrictament quan resulta necessària per completar determinats aspectes de procediment d'algun dels esmentats instruments d'intervenció.

El títol cinquè, dedicat a l'exercici de les facultats relatives a l'ús i edificació del sòl, i seguint la sistemàtica de la Llei, regula en el capítol primer el desplegament del règim dels terminis d'urbanització i edificació, amb la qual cosa es compleix el desplegament reglamentari del registre municipal de solars sense edificar. El capítol segon, amb la rúbrica de conservació d'obres i construccions, regula, en primer lloc, la conservació de les obres d'urbanització, i sistematitza els procediments relatius a la seva recepció; els deures legals de conservació i rehabilitació del sòl i de les construccions, així com les ordres d'execució que l'administració municipal pot dictar per fer-lo complir. En aquest context es regula també la situació d'estat ruïnós dels immobles que amenacin ruïna en alguna de les seves variants: tècnica, econòmica o urbanística, respecte dels quals s'ha de declarar l'estat esmentat abans de dictar l'ordre oportuna en la resolució que posi fi al procediment. D'altra banda, es regulen els supòsits de ruïna física imminent d'un immoble amb perill per a la seguretat de les persones i els béns.

Dins del títol sisè es despleguen els supòsits d'expropiació per raó d'urbanisme, que detallen els tràmits del procediment d'expropiació per taxació conjunta, com també el general, i es confereix així a aquestes figures una regulació completa quant a les qüestions procedimentals.

El títol setè es distribueix en cinc capítols i es destina a regular els instruments d'intervenció preventiva dels actes d'edificació i ús del sòl i el règim de les parcel·lacions urbanístiques. En aquest cas no es despleguen altres aspectes que la Llei preveu en el mateix títol, com són els capítols relatius a la inspecció urbanística i de la protecció de la legalitat urbanística i el restabliment de l'ordre jurídic pertorbat, atès que per assolir i oferir una major sistemàtica per part dels operadors s'han desplegat en un títol apart del Reglament. El capítol primer d'aquest títol setè conté un únic article de caràcter general, seguit del capítol segon, que s'estructura en diverses seccions i per regular les llicències urbanístiques, i es dedica als aspectes generals que requereixen el desplegament reglamentari i a les característiques particulars derivades dels actes autoritzables de què es tracti.

Entre aquestes particularitats destaquen les que afecten les llicències per a l'execució d'obres, en relació amb les quals es concreten els supòsits que requereixen projecte d'execució i el contingut d'aquest projecte que, en el cas que sigui exigible de conformitat amb la legislació



sobre ordenació de l'edificació, també s'ha d'elaborar d'acord amb aquesta legislació. Es regula igualment, d'una manera precisa, la simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació, per garantir-ne la compatibilitat, com a excepció a la condició de solar requerida als terrenys que es pretenen edificar, i es complementen les determinacions legals amb aspectes no regulats en la norma superior però que requereixen la seva previsió, com la concreció de les condicions de transmissió de les llicències.

El capítol tercer regula el règim de comunicació prèvia d'actes determinats no subjectes a llicència, dins els marges de configuració que possibilita la Llei al desplegament reglamentari, i estableix una regulació homogènia d'aquesta figura per a tots els municipis de l'illa de Mallorca. Seguint la definició legal, la comunicació prèvia és una manifestació de voluntat de la persona interessada davant l'administració, la qual li permet l'execució posterior de l'acte subjecte a aquest règim que, en el cas d'execució d'obres, requereix la determinació d'un termini cert per dur-les a terme. En aquest sentit, la comunicació prèvia no és pròpiament un instrument d'intervenció administrativa preventiva; això no obstant, s'opta per regular-la tot seguit de les llicències urbanístiques, atès que, d'acord amb la configuració legal, és un règim substitutiu de l'altre en supòsits determinats. En tot cas, el Reglament efectua el complement necessari de regulació d'aquesta figura, i garanteix que la comunicació prèvia no limita les potestats de l'administració urbanística davant els actes il·legals que es pretenguin emparar en la comunicació esmentada.

El capítol quart es dedica a les disposicions comunes a llicències i actuacions subjectes a comunicació i, en darrer terme, i pel que fa a la parcel·lació, el capítol cinquè en precisa el concepte dins els marges legals i regula de forma detallada el seu règim. Això no obstant, el Reglament regula situacions particulars de terrenys en diferents supòsits, per l'afectació a sistemes urbanístics o a una actuació urbanística, o perquè només tenen la condició de solar en part; supòsits en què es permet la seva parcel·lació en funció de l'interès públic prevalent en l'execució del planejament, tot i que algun dels lots resultants no assoleixi la superfície mínima exigida. Així mateix, i amb relació a la fiscalització prèvia que l'administració municipal competent ha de dur a terme de tot acte de parcel·lació, es clarifiquen les diverses situacions.

El títol vuitè del Reglament recull les mesures i els procediments de protecció de la legalitat urbanística, i unifica, per a major claredat i coherència, els preceptes continguts en els títols setè i vuitè de la Llei. Els tres primers capítols, dedicats a la inspecció urbanística, les infraccions urbanístiques i el restabliment de l'ordre jurídic pertorbat, respectivament, regulen aquestes qüestions en els mateixos termes que ho fa el text legal. El capítol quart aborda el procediment de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat, no ben precisat en la Llei, i que es concreta aquí amb més detall, i procura donar resposta a les moltes incidències que poden sorgir al llarg de la seva tramitació, que sovint pot ser molt complexa. El capítol cinquè, per la seva part, normativitza, per primer cop en el dret comparat, les actuacions necessàries per materialitzar les ordres de restitució no acatades voluntàriament per les persones infractores, i defineix, més que un procediment, una sèrie de regles que són expressió de les solucions aportades per la jurisprudència o altres normatives respecte als distints aspectes implicats en l'execució subsidiària de la demolició de les obres i la restitució dels terrenys afectats per la infracció comesa. Finalment, el capítol sisè tracta les sancions per infracció urbanística en tot allò que no està subjecte a la reserva material de llei existent en aquest àmbit.

Tanca la regulació del Reglament una sèrie de disposicions addicionals, transitòries i finals no incloses formalment en cap dels títols amb què s'estructura, per complementar algunes disposicions de la mateixa naturalesa de la Llei que així ho requereixen, com és el cas de la regulació del contingut material de l'informe del seguiment de l'activitat d'execució urbanística, o per perfilar els requisits objectius de l'exempció de la implantació de la xarxa de sanejament. Altres disposicions addicionals deriven de la necessitat de modificar, en concordança amb les determinacions de l'articulat, algunes previsions de la reglamentació en matèria d'expedició de cèdules d'habitabilitat. Es perfilen igualment, i en el grau de detall propi d'una disposició reglamentària, les situacions de transitorietat que així ho han requerit, i en les disposicions finals s'efectuen les declaracions d'inaplicabilitat oportunes de la normativa de rang reglamentari que queda reemplaçada, evidentment referides estrictament a l'àmbit territorial de l'illa de Mallorca.

TÍTOL PRELIMINAR

Objecte i principis generals, competències i convenis

Capítol I

Objecte, principis generals i finalitats específiques

Secció 1a

Disposicions generals

Article 1

Objecte i àmbit d'aplicació del Reglament

Aquest Reglament té per objecte, en l'àmbit de l'illa de Mallorca, desplegar la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, en endavant, LOUS.

**Article 2****Principis generals de l'activitat urbanística**

1. Els principis que informen i presideixen l'activitat urbanística i el règim urbanístic de la propietat del sòl són els establerts en la LOUS, en matèria de qualitat de vida dels ciutadans i de les ciutadanes, desenvolupament sostenible, de planejament, d'execució, direcció i control del planejament, d'intervenció en el mercat de sòl i de control de l'ús del sòl i de l'edificació, protecció de la legalitat urbanística i de la sanció de les infraccions.
2. La competència i les atribucions sobre l'activitat urbanística del Consell Insular i de la resta d'entitats territorials de l'illa de Mallorca integren totes les facultats que siguin necessàries per fer-ne efectives les finalitats i els principis reguladors, i s'han d'exercir en els termes de la LOUS i de la resta de la legislació aplicable per raó de la matèria.

Secció 2a**Objectius estructurants i específics de les polítiques públiques d'activitat urbanística i desenvolupament sostenible****Article 3****Finalitats i atribucions de l'activitat urbanística**

Les polítiques públiques relatives a la regulació, l'ordenació, l'ocupació, la transformació i l'ús del sòl tenen com a fi comú la utilització d'aquest recurs conforme a l'interès general i segons els principis i els objectius estructurants de desenvolupament sostenible i de millora de la qualitat de vida dels ciutadans i de les ciutadanes de l'illa de Mallorca, d'acord amb el que determina la LOUS i aquest Reglament i sens perjudici dels objectius específics que els atribueixin les lleis.

Article 4**Desenvolupament urbanístic sostenible**

Les polítiques públiques de l'activitat urbanística a què es refereix l'article 3, d'acord amb el principi de desenvolupament sostenible, han de propiciar l'ús racional dels recursos naturals i harmonitzar els requeriments de l'economia, l'ocupació, la cohesió social, la igualtat de tractament i d'oportunitats, la salut i la seguretat de les persones i la protecció del medi ambient, per contribuir a l'assoliment dels objectius que en particular s'assenyalen en la LOUS i en aquest Reglament.

Article 5**Entorn urbà i intervenció en àrees urbanes**

1. Per materialitzar un desenvolupament sostenible i cohesionat de les ciutats i del territori municipal, les polítiques públiques de l'activitat urbanística han de racionalitzar les previsions de la capacitat de població, i prioritzar la compleció, la conservació, la reconversió i la reutilització o la millora dels sòls ja transformats i degradats, i la compactació urbana i la rehabilitació, en comptes de noves transformacions de sòl, la dispersió de la urbanització i la construcció fora del teixit urbà.
2. Les polítiques públiques en àrees urbanes, especialment en nuclis històrics o degradats, tenen com a objectiu la seva revitalització, la regeneració de la morfologia urbana tradicional o l'assoliment d'una millor integració urbanística o social en el conjunt del municipi, respectant, si escau, la trama i el conjunt d'edificis que disposin de valor patrimonial o cultural.
3. Per aconseguir els objectius anteriors les polítiques públiques han d'adoptar mesures tendents a la potenciació de l'edificació en solars vacants ubicats en nuclis històrics o zones degradades, per la qual cosa els ajuntaments, si escau, han de dictar les corresponents ordres individualitzades d'execució de l'edificació, en els termes establerts en la LOUS i en aquest Reglament.

Així mateix, s'han d'adoptar les mesures adients de generació d'espais lliures, rehabilitació i construcció d'edificis amb destinació a equipaments públics o a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, i procurar, en tot cas, incrementar les dotacions públiques en les zones urbanes infradotades.

4. Les polítiques públiques de desenvolupament dels nuclis poblacionals han de tenir en compte, en tot cas, la perspectiva de gènere, en els termes establerts en la LOUS i en aquest Reglament. A aquest efecte, d'acord amb la legislació sectorial en matèria d'igualtat d'oportunitats, s'ha d'incloure sistemàticament la variable de sexe en les estadístiques, les enquestes i la recollida de dades que es duguin a terme.

Article 6**Protecció d'espais rellevants i del medi rural**

En els termes establerts en els instruments d'ordenació territorial, el planejament urbanístic ha d'evitar la creació de nous nuclis aïllats de població, i preservar del procés de desenvolupament urbanístic els espais més valuosos que determini l'estratègia adoptada i les zones de risc. El planejament ha de conferir una protecció, adequada al seu caràcter, del medi i del sòl rural i la preservació dels valors del sòl innecessari o no idoni per atendre les necessitats de transformació urbanística.

Article 7**Accessibilitat, mobilitat urbana i transport públic**

1. Les polítiques públiques d'activitat urbanística han d'atendre i fer efectiu el principi d'accessibilitat universal i fomentar la implantació de sistemes de transport col·lectiu i la mobilitat sostenible en general.

2. A l'efecte previst a l'apartat anterior, les administracions públiques amb competències urbanístiques de l'illa de Mallorca:

a) Han de procurar un disseny dels espais i els edificis d'ús públic que en garanteixi la utilització efectiva per part dels ciutadans i ciutadanes i la seva accessibilitat, especialment mitjançant l'eliminació de barreres arquitectòniques.

b) Els instruments d'ordenació urbanística han d'establir les condicions que han de reunir els espais públics de manera que es garanteixi a totes les persones amb mobilitat reduïda o limitació sensorial, l'accessibilitat i l'ús lliure i segur del seu entorn.

c) Els projectes d'urbanització o, si escau, el planejament urbanístic que els incorpori en els termes prevists en la LOUS i en aquest Reglament, han de definir els detalls tècnics per garantir l'accessibilitat a totes les persones amb mobilitat reduïda o limitació sensorial, tant pel que fa a l'obra d'urbanització com a les instal·lacions que s'han d'executar.

3. S'ha d'assegurar una mobilitat en cost i temps raonable, sobre la base d'un equilibri adequat entre tots els sistemes de transport, que, tanmateix, atorgui preferència al transport públic i col·lectiu i potenciï els desplaçaments de vianants i els no motoritzats.

4. Els equipaments i les dotacions públiques més significatius han d'estar connectats entre si mitjançant una xarxa de recorreguts de vianants o no motoritzats prevista en el planejament urbanístic, el disseny concret de la qual ha d'evitar els perills que pugui generar el trànsit rodat. Això no obstant, quan la intensitat del trànsit sigui escassa i així s'acrediti a la memòria de l'instrument de planejament, o bé la mobilitat i el transport quedin garantits per l'existència efectiva de serveis públics, es pot eximir de l'obligació de preveure recorreguts de vianants o no motoritzats a què es refereix aquest apartat.

Article 8**Utilització racional del sòl i suficiència de recursos hídrics**

1. Les polítiques públiques de l'activitat urbanística i, en particular, les relatives a la planificació, han de vincular els usos del sòl a la utilització racional i sostenible dels recursos naturals, tenint en compte la capacitat de creixement insular limitada i l'escassetat de recursos hídrics. A aquest efecte, els instruments d'ordenació urbanística, d'acord amb els instruments d'ordenació territorial i els instruments de planificació hidrològica, han d'establir els criteris que s'assenyalen en els apartats següents d'aquest article.

2. Els plans generals han d'establir de forma expressa un índex màxim d'ocupació del sòl adequat als l·lindars de consum de recursos i emissió de contaminants, en el marc de la normativa o planificació sectorial que afectin el terme municipal respectiu. A aquest efecte, el pla general ha d'establir a la memòria justificativa el percentatge de sòl efectivament ocupat i el susceptible d'ocupació en execució del planejament vigent, com també la intensitat dels usos prevists.

3. A fi d'aconseguir la preservació de la qualitat dels recursos hídrics, el planejament urbanístic, en els termes establerts per la legislació i planificació sectorial, ha de:

a) Identificar i caracteritzar les masses d'aigües superficials i subterrànies, naturals, artificials i mineromedicinales.

b) Prevenir la contaminació de les masses d'aigua mitjançant la delimitació de zones i perímetres de protecció.

c) Protegir les masses d'aigua destinades a consum humà amb la previsió, d'acord amb la planificació hidrològica, de les mesures de prevenció del seu deteriorament, de millora o de restauració.

d) Establir els perímetres de protecció de les captacions d'aigua destinades a consum humà que disposi la planificació hidrològica.

4. A l'efecte establert a l'apartat anterior en l'elaboració d'un nou pla general o en la seva revisió, s'ha d'acompanyar un estudi dels recursos hídrics que ha de contenir els punts següents:

a) L'origen de l'aigua amb què s'atén la demanda existent i la nova demanda generada.

b) La qualitat de l'aigua destinada als diferents usos, inclosa la de l'aigua depurada destinada per als usos primaris, industrials i terciaris.

c) La identificació dels riscos de contaminació de l'aigua, si n'hi ha, com també les activitats o la intensitat d'aquestes que no s'hauran d'efectuar en determinades zones per la presència d'un alt risc de contaminació.

5. Sens perjudici dels informes que determina la legislació aplicable amb relació a les actuacions d'urbanització, la implantació de nous usos residencials, turístics, industrials, terciaris o altres que impliquin un increment del consum d'aigua, requereix l'obtenció prèvia d'un informe favorable de l'organisme competent en matèria de recursos hídrics.

Article 9

Prevenició de riscos i perills

Les polítiques públiques en matèria urbanística han de dur a terme una adequada prevenició dels riscos i dels perills per a la seguretat i la salut públiques, i l'eliminació efectiva de les pertorbacions d'ambdues, d'acord amb la legislació sectorial aplicable i d'acord amb la LOUS i aquest Reglament.

Article 10

Planificació urbanística i prevenició de riscos

El planejament urbanístic ha d'establir mesures de prevenició de riscos i de reducció de l'impacte de catàstrofes i calamitats eventuais, i està obligat a respectar la normativa d'emergències. Ha de tenir en compte les determinacions establertes en els instruments d'ordenació territorial i en els plans sectorials o especials de protecció civil que aprovi el Govern de les Illes Balears i, per aquest motiu, els instruments d'ordenació urbanístics, abans de la seva aprovació definitiva, s'han de sotmetre a informe preceptiu de la Comissió d'Emergències i Protecció de les Illes Balears sobre els aspectes de protecció civil relacionats amb les situacions de greu risc col·lectiu que puguin provocar el model territorial que s'hi ha adoptat.

Article 11

Mesures del planejament urbanístic contra l'erosió i de prevenició del risc d'inundació

1. D'acord amb els instruments d'ordenació territorial i la normativa i la planificació sectorial, el planejament urbanístic ha d'identificar en la memòria informativa i en els plànols d'informació les zones del seu àmbit d'ordenació sobre les quals hi ha risc d'erosió, i ha d'indicar les causes que han donat lloc a la presència d'aquest risc territorial. Així mateix, el document ha d'establir, en la mesura que sigui possible, actuacions que minimitzin o permetin la inversió d'aquest procés.

2. El planejament urbanístic ha d'orientar els futurs desenvolupaments a zones no inundables, d'acord amb els instruments d'ordenació territorial i els plans sectorials autonòmics.

Article 12

Planejament urbanístic i riscos d'accidents greus per intervenció de substàncies perilloses

En cas d'existència sobre el territori d'una activitat, construcció o instal·lació legalment implantada sobre la qual es realitza una activitat que, d'acord amb la normativa aplicable, estigui compresa entre les que comporten un risc d'accidents greus en què intervinguin substàncies perilloses, s'ha d'establir el règim urbanístic que determini l'organisme sectorial competent en matèria d'aquests riscos, en la formulació o revisió del planejament o bé en qualsevol alteració que afecti el seu àmbit.

Article 13

Conservació de la natura i protecció cultural i paisatgística

Les polítiques públiques en matèria d'activitat urbanística que desenvolupin les administracions amb competència en l'àmbit territorial de l'illa de Mallorca, han de contribuir a dotar d'eficàcia les mesures de conservació i millora de la natura, la flora i la fauna i de la protecció del

patrimoni cultural i del paisatge, i en particular les que s'estableixen en els articles següents.

Article 14

Protecció de les masses arbustives

1. El planejament urbanístic ha d'incloure, tant en la memòria informativa i els plànols d'informació, com en l'estudi d'impacte ambiental o d'avaluació ambiental estratègica, una anàlisi de les masses arbòries, arbustives o les formacions vegetals existents en el territori.
2. La memòria justificativa ha d'indicar, motivadament, quines de les masses o formacions vegetals es poden veure afectades per actuacions urbanístiques contingudes en el pla, programa o projecte, tenen interès o no. En tot cas, el planejament s'ha d'ajustar al que disposa la legislació forestal i sobre arbres singulars.

Article 15

Paisatge i patrimoni cultural

1. Tota actuació urbanística que es desenvolupi sobre el territori ha de considerar els seus efectes en el paisatge. El planejament urbanístic ha d'establir una estructura urbana escaient per a la integració paisatgística dels nuclis de població en relació amb el medi físic que els envolta, una definició qualificada de les característiques dels límits urbans, la seva silueta i els punts de connexió a les infraestructures de comunicació supramunicipals.
2. En els termes que disposa la legislació sectorial i la LOUS, el planejament urbanístic ha d'assegurar la protecció del patrimoni cultural, estigui o no declarat expressament, mitjançant la conservació, la recuperació i la millora dels immobles que l'integren, dels espais urbans rellevants, dels elements i les tipologies arquitectònics singulars, dels paisatges de valor cultural i històric i de les formes tradicionals d'ocupació humana del sòl.
3. Les administracions amb competències urbanístiques han d'afavorir la conservació, la restauració i la reutilització dels immobles i els espais dels centres històrics i del patrimoni històric i cultural com a estratègia fonamental en la rehabilitació d'aquests elements i el manteniment de l'estructura urbana. El planejament urbanístic, així com les administracions, han de considerar la disponibilitat d'edificis d'interès per a la localització de serveis i equipaments públics i privats, i la definició d'estratègies de rehabilitació.

Article 16

Desenvolupament sostenible i altres principis de l'activitat urbanística

Les polítiques públiques, d'acord amb la LOUS, per implementar el principi de desenvolupament urbanístic sostenible, s'han de dirigir igualment a l'assoliment dels objectius següents:

- a) L'assumpció i la concreció dels objectius i els principis establerts en la Carta Europea d'Ordenació del Territori.
- b) L'ús eficient dels recursos i de l'energia, preferentment de generació pròpia; la introducció d'energies renovables; i també la prevenció i la minimització, en la major mesura possible, de la contaminació de l'aire, l'aigua, el sòl i el subsòl.
- c) L'efectiva subordinació dels usos del sòl i de les construccions, sigui quina sigui la seva titularitat, a l'interès general que defineix la LOUS i, per derivació, a la planificació urbanística.
- d) La delimitació del contingut del dret de propietat del sòl, i els usos i les formes d'aprofitament, d'acord amb la seva funció social i d'utilitat pública.
- e) L'impediment d'actuacions que comportin l'especulació del sòl, i la garantia de la disponibilitat de sòl per a usos urbanístics, una previsió de dotacions i equipaments urbans adequada i l'accés a un habitatge digne.
- f) El reconeixement i la garantia d'una distribució justa dels beneficis i de les càrregues que deriven del planejament urbanístic entre les persones que intervinguin en l'activitat de transformació i edificació del sòl, en proporció a les seves aportacions.
- g) La garantia i l'efectivitat d'una participació adequada de la comunitat en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels organismes públics, i, si escau, de les persones particulars, en els termes que estableix la LOUS i la legislació estatal aplicable.



Secció 3a**Disposicions sobre l'activitat d'ordenació urbanística****Article 17**

Funció pública de l'activitat d'ordenació, motivació i relació amb l'ordenació territorial

1. L'activitat d'ordenació mitjançant els instruments de planificació urbanística té la consideració de funció pública d'organització i de definició de l'ús del territori i del sòl d'acord amb l'interès general i, per tant, no és susceptible de transacció.
2. L'activitat d'ordenació urbanística, en especial en matèria de planificació, ha de ser sempre motivada, ha d'expressar els interessos generals a què serveix, i es regeix pels principis rectors de la política social i econòmica establerts als articles 45, 46 i 47 de la Constitució i l'article 12 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, així com pels definits per la LOUS amb relació a cada àmbit específic d'actuació que preveu.
3. L'activitat de planificació urbanística s'executa en tot cas en el marc i dins dels límits que fixen els instruments d'ordenació territorial regulats en la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, vigents en cada moment.
4. Els instruments de planejament urbanístics regulats en la LOUS i en aquest Reglament han de ser coherents amb les determinacions dels instruments d'ordenació territorial i les de qualsevol altra legislació, normativa o instrument de planificació sectorial en què incideixin per raó de la matèria, i n'han de facilitar el compliment.

Article 18

Instruments de planejament i legislació sectorial

1. Els instruments d'ordenació urbanística han de tenir en compte les determinacions que s'estableixen en la legislació sectorial que fixin deures concrets de regulació del sector corresponent en aquests instruments. D'acord amb la referida legislació sectorial, l'ordenació de la implantació i la distribució dels usos en el territori pel planejament urbanístic ha de preveure, així mateix, les limitacions i les mesures necessàries per garantir la seguretat i la salut de les persones.
2. Correspon als organismes titulars de la competència sectorial respectiva vetllar per l'adequació d'aquests instruments d'ordenació urbanística a les determinacions de la legislació sectorial mitjançant l'emissió, si escau, dels informes preceptius, i la resta d'accions i mitjans que estableix la legislació aplicable.
3. Per complir el que disposen els anteriors apartats, els organismes titulars de competències sectorials han de facilitar a les administracions titulars de les competències de planificació urbanística la informació que necessitin sobre la matèria, cooperar-hi i prestar-los l'assistència activa que poguessin demanar, sens perjudici de l'establiment de fórmules addicionals de col·laboració interadministrativa.

Article 19

Principi de relació entre els instruments urbanístics

1. Els instruments d'ordenació que desenvolupen el conjunt del planejament urbanístic conformen un sistema integrat i jerarquitzat únic. L'abast i el contingut de cada instrument i les seves relacions per complir els fins específics integrats en el sistema global són els que preveu la LOUS i aquest Reglament.
2. De conformitat amb el principi de jerarquia normativa, que informa i ordena les relacions entre els instruments de planejament urbanístic:
 - a) El planejament urbanístic derivat, integrat pels plans parcials, plans especials de desenvolupament i estudis de detall, està supeditat a les determinacions que són pròpies del pla general municipal, d'acord amb el que estableix la LOUS i aquest Reglament.
 - b) Els projectes d'urbanització i els instruments de gestió urbanística no poden modificar les determinacions del planejament urbanístic, sens perjudici que, sense alterar aquestes determinacions, puguin efectuar, si escau, les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres o en la concreció de la delimitació i superfície de l'àmbit d'actuació. En tot cas, quan l'adaptació de detall suposi alteració de les determinacions sobre ordenació del sòl o de l'edificació de l'àmbit afectat s'ha d'aprovar, prèviament o simultàniament, la modificació del pla urbanístic que correspongui.
 - c) Les ordenances municipals d'urbanització o d'edificació que s'aprovin d'acord amb la legislació de règim local estatal o autonòmica de les Illes Balears, per a regular aspectes que no són matèria reservada a les normes corresponents dels plans urbanístics, no poden contradir-ne ni alterar-ne les determinacions.



Article 20

Interpretació dels instruments d'ordenació i nul·litat de les reserves de dispensació

1. Les imprecisions o les contradiccions contingudes en els instruments d'ordenació urbanística es resolen d'acord amb els criteris que determina l'article 10 de la LOUS.
2. Les persones particulars, igualment que l'administració, queden obligades a complir les disposicions dels instruments d'ordenació i gestió urbanística, i la resta de normes o ordenances municipals. Són nul·les de ple dret les reserves de dispensació contingudes en els instruments de planejament urbanístics i en les ordenances, així com les que concedeixin les administracions públiques al marge d'aquests instruments, plans i ordenances.

Secció 4a

Participació ciutadana, publicitat de les actuacions i drets d'informació

Article 21

Participació ciutadana

1. Les administracions competents han de fomentar i, en qualsevol cas, assegurar la participació dels ciutadans i de les ciutadanes i de les entitats constituïdes per defensar els seus interessos en la gestió i el desenvolupament de l'activitat d'ordenació urbanística; vetllar pels drets d'informació i iniciativa, i promoure actuacions que garanteixin o amplii aquests drets, en els termes i les condicions establerts en la LOUS i en aquest Reglament.

2. A l'efecte d'aquest Reglament, s'entén per informació urbanística tota la documentació de què disposin les administracions públiques, en qualsevol forma d'expressió i en qualsevol suport material, referida als instruments de planejament i gestió urbanístics i, en general, al règim urbanístic del sòl i a les activitats i les limitacions que puguin afectar-lo.

3. Igualment, els ciutadans i les ciutadanes tenen dret a participar efectivament en els procediments d'elaboració i aprovació dels instruments d'ordenació territorial i urbanística i d'execució en els períodes d'informació pública, en els termes i les condicions prevists en la LOUS i en aquest Reglament. Durant aquests períodes, tots els ciutadans i totes les ciutadanes tenen dret a:

- a) Consultar la documentació, escrita i gràfica, que integra l'instrument o l'expedient i obtenir-ne una còpia. Amb aquesta finalitat, les administracions competents estan obligades a garantir, des del principi del període d'informació pública, la possibilitat de consultar la documentació i d'obtenir-ne còpies.

La documentació que s'exposi al públic ha d'incloure un resum en els termes que estableix aquest Reglament i, com a mínim, una explicació detallada de les modificacions que planteja respecte de la regulació vigent i, en el seu cas, els àmbits i l'abast de la suspensió de tramitacions, autoritzacions o presentació de comunicacions que comporti.

- b) Presentar al·legacions, suggeriments, informes o documents que considerin oportuns en relació amb l'instrument o l'expedient sotmès a informació pública. Així mateix, en els procediments de tramitació dels instruments de planejament urbanístic tothom té dret de consultar els instruments que hagin estat objecte d'aprovació provisional, i també a obtenir-ne còpies.

4. Els edictes o els anuncis han d'indicar expressament:

- a) L'instrument o l'expedient sotmès a informació pública.
- b) El termini d'exposició al públic del projecte o de l'instrument de què es tracti.
- c) L'adreça i l'horari de l'oficina o dependència en la qual es pot exercitar el dret d'informació.
- d) El mitjà telemàtic on pot consultar-se l'instrument o l'expedient.

5. El termini d'informació pública es computa des de la darrera publicació obligatòria d'entre les regulades en la LOUS i en aquest Reglament.

6. En la resta de procediments en matèria urbanística, les persones interessades tenen dret a conèixer l'estat de tramitació de l'expedient i a obtenir còpies dels documents que l'integren d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de procediment administratiu. Així mateix, els ciutadans i les ciutadanes tenen dret a accedir als arxius, als registres i als expedients administratius corresponents a procediments d'ordenació territorial i urbanística finalitzats en els termes i les condicions que disposa la legislació en matèria de procediment administratiu.



Article 22

Publicitat i dret d'informació

1. El contingut dels instruments de planejament urbanístic i dels instruments de gestió urbanística, inclosos els convenis, estan sotmesos al principi de publicitat. Les administracions públiques competents han de tenir a disposició dels ciutadans i de les ciutadanes còpies completes d'aquests instruments i dels convenis vigents en l'àmbit territorial respectiu, i n'han de publicar el contingut actualitzat en els termes que preveu la LOUS. A aquest efecte, els ajuntaments tenen els deures següents:

a) Mantenir un exemplar complet i degudament diligenciat de cada un dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a disposició del públic durant l'horari d'oficina. En tot cas, el contingut dels instruments ha d'incloure les oportunes concordances amb les resolucions posteriors que els afectin, siguin administratives o judicials, d'acord amb l'article 23 d'aquest Reglament.

b) Facilitar còpies dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a les persones que les sol·licitin.

c) Adoptar les mesures organitzatives necessàries per garantir que s'atenguin les sol·licituds d'informació que formuli qualsevol persona, per escrit o verbalment, sobre les determinacions dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents.

d) Adoptar les mesures necessàries per consultar de manera actualitzada els instruments de planejament i gestió urbanístics per mitjans telemàtics. Les administracions públiques poden establir altres mitjans de difusió dels instruments de planejament i gestió urbanístics que contribueixin a la seva publicitat.

2. La publicació, a l'efecte de l'executivitat i la vigència dels instruments de planejament urbanístic, es regeix, en el marc de la legislació estatal, pel que s'estableix en la LOUS i en aquest Reglament i, si escau, amb relació al planejament aprovat definitivament pels municipis, per la legislació de règim local.

3. Així mateix, les administracions públiques han de facilitar als ciutadans i a les ciutadanes la consulta de les dades que es refereixin:

a) Als actes administratius d'atorgament o denegació de llicències urbanístiques de les previstes en la LOUS i en aquest Reglament; d'atorgament o denegació de les autoritzacions lligades a la instal·lació o l'adequació d'activitats permanents o a infraestructures comunes previstes en la legislació reguladora d'activitats; i també als actes d'autorització de projectes promoguts per l'ajuntament.

b) A les comunicacions prèvies presentades per a la realització d'actuacions subjectes a aquest procediment d'acord amb la LOUS i amb aquest Reglament, incloent-hi les ordres de suspensió d'obres o actuacions iniciades prèvia presentació d'una comunicació si l'actuació està subjecta al règim de llicències o autoritzacions, i de les comunicacions prèvies de les obres lligades a la instal·lació o l'adequació d'activitats permanents o a infraestructures comunes previstes en la legislació reguladora d'activitats.

c) Als actes administratius que imposin la realització d'ordres d'execució o efectuïn declaracions d'estat ruïnós.

La consulta prevista en aquest apartat només pot ser limitada motivadament quan afecti dades específiques que s'incloguin a l'àmbit d'aplicació de la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal.

Article 23

Registre municipal d'urbanisme

1. Tots els ajuntaments de l'illa de Mallorca han de crear i gestionar un registre municipal d'urbanisme, que té l'objecte de garantir la transparència i la publicitat en l'exercici de la funció pública urbanística.

Aquest registre és públic, i qualsevol persona pot consultar els documents que conté i sol·licitar l'obtenció de còpies, sens perjudici que se li pugui exigir el pagament de les taxes corresponents.

2. El registre municipal d'urbanisme l'integren tots els instruments de planejament urbanístic, de gestió i d'execució que han estat aprovats definitivament, així com les resolucions i els acords que en suposen l'alteració. És igualment objecte d'inscripció qualsevol resolució posterior, administrativa o judicial, que n'afecti el contingut.

3. L'ajuntament titular de cada registre ha de garantir el dret de les persones particulars d'accés als documents, o a l'obtenció de còpies autenticades d'aquests, i ha de procurar afavorir-ne la consulta i la utilització. A aquest efecte, les instal·lacions que s'habilitin han d'afavorir la consulta material dels documents en suport paper que existeixen en el registre i, si escau, disposar dels mitjans informàtics que en permetin la consulta.





4. El registre municipal d'urbanisme depèn de la secretaria general de l'ajuntament o de la unitat administrativa en qui delegui, a qui corresponen les tasques relacionades amb la pràctica d'inscripcions i assentaments, l'expedició de certificats i documents acreditatius, i també la seva vigilància i bon funcionament.

La persona encarregada del registre practica d'ofici els assentaments. No obstant això, les persones particulars que acreditin un interès legítim poden instar la pràctica de l'assentament que correspongui.

5. Si hi ha disconformitat entre els assentaments practicats i la documentació dipositada, prevaldrà la informació de què disposi l'administració competent per a l'aprovació de l'instrument urbanístic sobre el qual es manifesti aquesta disparitat. Això sens perjudici de la necessitat d'emprendre les actuacions de col·laboració interadministratives necessàries a fi d'aclarir i corregir aquesta circumstància, i practicar els assentaments de rectificació que corresponguin.

En tot cas, les dades contingudes en la publicació corresponent en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* prevalen sobre les del registre.

Article 24

Certificacions, consultes i peticions d'informació urbanística

1. Tots els ciutadans i totes les ciutadanes tenen el dret d'obtenir dels organismes de l'administració competent les dades certificades que els permetin assumir les obligacions i l'exercici de les activitats urbanístiques que pretenguin realitzar, referides a les determinacions dels instruments de planejament, de gestió i d'execució aprovats i, en general, al règim del sòl i les condicions de naturalesa urbanística dels terrenys.

2. D'acord amb l'apartat anterior, les persones interessades poden instar davant l'ajuntament corresponent:

a) L'emissió de certificats de règim urbanístic, en els termes que preveu l'article 180 d'aquest Reglament.

b) La consulta a què es refereix l'apartat 3 de l'article 13 de la LOUS, sobre criteris, previsions d'ordenació i d'obres per al procés de transformació de sòl en situació rural a sòl urbanitzat que prevegin els instruments de planejament urbanístics.

3. Els municipis, en l'àmbit de les seves competències, han d'adoptar les mesures necessàries per a:

a) Garantir l'accés a la informació urbanística a totes les persones sense necessitat que acreditin un interès determinat i amb garantia de confidencialitat de les dades que puguin afectar l'honor o intimitat personal o familiar, o contenguin informació personal sobre dades sensibles, dins l'àmbit establert en la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal.

b) Reconèixer especial prioritat a l'accés a la informació urbanística a les persones propietàries de sòl i de la resta de béns immobles i, en general, a les afectades per les actuacions urbanístiques, incloses les entitats representatives dels seus interessos.

c) Disposar que els seus serveis tècnics i jurídics atenguin les consultes verbals de les persones particulars durant el seu horari d'atenció pública, amb la indicació en el web o en el punt d'accés electrònic municipal de l'esmentat horari d'atenció per facilitar informació urbanística.

4. D'acord amb l'apartat anterior, a més de complir les seves obligacions en matèria de registre municipal urbanístic, els ajuntaments han de procurar establir les formes de col·laboració més adequades amb el Centre de Gestió Cadastral, el Consell Insular de Mallorca i el Govern de les Illes Balears, i les entitats dependents de l'Administració de l'Estat, i també amb els registres de la propietat, amb la finalitat de millorar l'accessibilitat de la informació urbanística de què disposen.

5. Sens perjudici del que disposen els apartats anteriors, es pot denegar la informació urbanística quan la sol·licitud sigui manifestament genèrica o abusiva, o la persona sol·licitant no identifiqui concretament els documents que demana i no sigui possible determinar amb precisió suficient l'objecte de la informació requerida.

Capítol II

Competències administratives urbanístiques i formes d'exercici

Article 25

Administracions amb competències urbanístiques

Les competències en matèria urbanística corresponen a l'illa de Mallorca i als municipis, i les exerceixen el Consell Insular i els ajuntaments,



sens perjudici de les competències que es puguin atribuir en aquesta matèria a altres entitats locals previstes en la legislació estatal i autonòmica de règim local, o a les entitats urbanístiques especials que es constitueixin, en els termes prevists en l'article 15 de la LOUS i, així mateix, sens perjudici de les competències del Govern de les Illes Balears a què es refereix el seu apartat 4.

Article 26

Òrgans urbanístics del Consell Insular de Mallorca

1. Són òrgans urbanístics del Consell Insular de Mallorca els que determinen les seves normes d'organització que s'aprovin en el marc de la legislació de règim jurídic dels consells insulars. En tot cas, actua com a òrgan urbanístic el Ple del Consell Insular quan una norma amb rang de llei així ho determini expressament en assignar-li una atribució específica.
2. En el cas de les entitats urbanístiques especials que es puguin constituir per a la protecció de la legalitat urbanística o per a altres finalitats específiques s'ha de seguir a més, el règim organitzatiu que disposin els respectius estatuts.

Article 27

Règim de les relacions interadministratives

1. El règim de les relacions interadministratives en l'exercici de les competències administratives en matèria urbanística s'ha d'ajustar a les normes i els principis establerts en els articles 16 i 17 de la LOUS.
2. El Consell Insular de Mallorca, en els supòsits que especifica en cada cas la LOUS i en les condicions que preveu aquest Reglament, s'ha de subrogar en l'exercici de la competència urbanística municipal corresponent. A aquest efecte, la subrogació es pot acordar en la formulació i la tramitació dels instruments de planejament d'iniciativa municipal; o bé s'ha d'acordar necessàriament a instància de les persones promotores d'instruments de planejament o de gestió i execució, així com també amb relació a les mesures de protecció de l'ordenació urbanística i per a l'exigència de la responsabilitat sancionadora que preveu la LOUS i aquest Reglament.

Article 28

Gerències urbanístiques locals

1. Els municipis de l'illa de Mallorca poden exercir les competències urbanístiques que els corresponen mitjançant els seus òrgans de govern ordinaris o constituir gerències amb aquest objecte.
2. El règim de gerència urbanística pot comportar una diferenciació orgànica o funcional, o ambdues, respecte de l'organització i funcions generals pròpies de l'entitat local. La gerència urbanística pot consistir en un òrgan de caràcter individual o col·legiat, o en una entitat pública de gestió directa que, en aquest darrer cas, tindrà la condició d'entitat urbanística especial.
3. Els municipis poden atribuir a les gerències urbanístiques l'exercici de totes les competències o les funcions en matèria urbanística que no tenen caràcter intransferible d'acord amb el que estableix la legislació de règim local.
4. Les gerències poden tenir una durada indefinida o temporal, de conformitat amb el que estableix l'acord de constitució.
5. En tot allò no previst en aquest Reglament, la creació de gerències urbanístiques es regeix per la legislació de règim local.

Article 29

Societats urbanístiques

1. Les administracions públiques poden constituir, de forma individual o conjunta, societats mercantils o bé participar en societats ja constituïdes, que tinguin per objecte la realització d'activitats en matèria urbanística que no impliquin exercici d'autoritat.
2. Les societats de capital íntegrament públic poden tenir la condició d'entitats urbanístiques especials si ho determinen els seus estatuts.

Article 30

Entitats urbanístiques especials

1. Tenen la condició d'entitats urbanístiques especials si ho determinen els seus estatuts:
 - a) Els consorcis.

b) Les mancomunitats.

c) Les entitats públiques empresarials i els organismes autònoms.

d) Les societats de capital íntegrament públic.

2. La constitució i el funcionament de les entitats urbanístiques especials es regeixen, en tot allò no regulat en aquest Reglament, per la legislació aplicable a les administracions públiques que les constitueixen. El règim de les entitats urbanístiques especials que eventualment estiguin adscrites al Govern de les Illes Balears es regula pel seu règim específic.

3. Les entitats urbanístiques especials poden tenir per finalitat dur a terme qualsevol activitat de caràcter urbanístic l'exercici de la qual no tinguí caràcter intransferible, d'acord amb el que estableixi la legislació aplicable en cada cas.

Article 31

Condicció d'administració actuant

1. La condició d'administració actuant correspon:

a) Als ajuntaments, en l'exercici de les competències urbanístiques municipals en matèria de planejament i de gestió que els atribueix la LOUS i aquest Reglament.

b) A les altres entitats urbanístiques especials constituïdes o integrades per ajuntaments, si ho determina un acord exprés del ple de l'ajuntament o dels ajuntaments corresponents, que es pot referir a una actuació urbanística concreta o pot tenir caràcter general. Aquest acord s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

2. Les entitats urbanístiques especials, si operen com a administració actuant, poden:

a) Formular qualsevol figura de planejament urbanístic.

b) Formular, tramitar i aprovar definitivament els instruments de gestió corresponents, incloent-hi l'aprovació de les bases en la modalitat de compensació del sistema de reparcel·lació.

c) Ser receptores del sòl amb aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta.

3. Els consorcis i les mancomunitats en matèria urbanística, si ho preveuen els seus estatuts, poden exercir també les competències municipals de tramitació i aprovació dels plans urbanístics que es determinin en l'acord municipal pel qual se'ls reconeix la condició d'administració actuant, amb excepció, en tot cas, de la competència per adoptar l'acord o resolució d'aprovació que posa fi a la tramitació municipal dels plans urbanístics, que correspon a l'òrgan que determini la legislació de règim local.

4. La condició d'administració actuant, acordada per l'ajuntament, de les societats de capital íntegrament públic que són entitats urbanístiques especials, no obstant el que estableix l'apartat 2, no comporta la cessió de la titularitat de la competència ni dels elements substantius del seu exercici i és responsabilitat de l'òrgan competent de l'ens local dictar els actes o les resolucions de caràcter jurídicoadministratiu que donen suport a l'activitat material i tècnica objecte de l'encomanda o en els quals s'integra l'activitat esmentada.

5. El sòl de cessió obligatòria i gratuïta amb aprofitament urbanístic que s'integra al patrimoni de les entitats urbanístiques especials que operen com a administracions actuants resta vinculat a les finalitats que determina l'article 97 de la LOUS. De conformitat amb aquest precepte, en el cas d'entitats urbanístiques especials integrades o dependents exclusivament d'entitats locals, el destí d'aquest sòl i dels rendiments que s'obtenen de gestionar-lo o d'alienar-lo s'ha d'ajustar al que estableix l'article 101 de la LOUS, tant si els gestiona l'entitat urbanística especial com si el sòl o els rendiments s'adjudiquen als ens públics que la integren.

6. Els acords que, com administració actuant, adopten les entitats urbanístiques especials, es regeixen pel dret administratiu.

Capítol III

Convenis urbanístics

Article 32

Concepte, principis, objecte i límits dels convenis



1. El Consell Insular de Mallorca i els ajuntaments, conjuntament o separatament, poden subscriure convenis amb persones públiques o privades, tinguin o no la condició de propietàries dels terrenys, per col·laborar en una activitat urbanística més eficient i eficaç.

En tot cas, el procés per formalitzar els convenis promoguts per persones no propietàries dels terrenys, ha de comptar amb la participació necessària en el procediment de les persones propietàries i de les que gaudeixen de facultats dominicals, en els termes establerts per aquest Reglament.

2. La negociació, la formalització i el compliment dels convenis urbanístics a què es refereix l'apartat 1 es regeixen pels principis de transparència, publicitat i, si escau, de concurrència.

3. Els convenis urbanístics poden tenir un o dos d'aquests objectes:

a) La determinació del contingut de possibles modificacions del planejament en vigor.

b) Els termes i condicions en què es gestiona i s'executa el planejament en vigor en el moment de formalitzar el conveni.

Els compromisos i obligacions assumits en aquests convenis per les persones particulars poden ser traslladats a les noves persones adquirentes de les finques, les quals queden obligades a complir els deures establerts per la legislació d'aplicació o que es poden exigir pels actes d'execució, i queden igualment subrogades en els drets i deures establerts en el conveni per l'anterior persona propietària quan han estat objecte d'inscripció registral, sempre que es refereixin a un possible efecte de mutació jurídica real.

4. Són nul·les de ple dret les estipulacions dels convenis urbanístics que contravenen, infringeixen o defrauden objectivament, en qualsevol forma, normes imperatives legals o reglamentàries, incloses les del planejament territorial o urbanístic, en especial les que regulen el règim urbanístic objectiu del sòl i del subjectiu de les persones propietàries, llevat que l'objecte sigui precisament modificar les normes de planejament esmentades seguint el procediment i complint els requisits que segons la legislació vigent corresponen.

5. Les estipulacions dels convenis urbanístics no poden establir obligacions o prestacions addicionals ni més agreujades que les que corresponguin d'acord amb els termes de la LOUS i la legislació estatal d'aplicació; ni tampoc en perjudici de les persones propietàries afectades o titulars d'altres drets que no en són part.

6. La formalització d'un conveni amb persones particulars de forma conjunta entre el Consell Insular de Mallorca i els ajuntaments, requereix l'aprovació prèvia de l'instrument interadministratiu d'actuació conjunta, en els termes prevists a la legislació de règim jurídic d'aplicació, mitjançant el qual es determina el desenvolupament coordinat de les competències respectives.

7. En el cas que un instrument de planejament o de gestió o les seves alteracions no puguin ser aprovades definitivament pel Consell Insular de Mallorca quan li correspon aquesta competència, sigui per infracció de la legislació urbanística, de la normativa sectorial aplicable, de les determinacions del planejament territorial o de les figures de planejament urbanístic de superior jerarquia o qualsevol principi objectiu o norma imperativa, les responsabilitats administratives eventuais derivades d'incomplir convenis urbanístics entre un ajuntament i les persones particulars, corresponen estrictament a la corporació municipal que l'ha subscrit.

En tot cas, els convenis de planejament només obliguen les parts que els subscriuen en els termes prevists en l'article 33 d'aquest Reglament.

8. Els convenis urbanístics tenen naturalesa juridicoadministrativa i les qüestions relatives al compliment, la interpretació, els efectes i l'extinció són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

Article 33

Convenis sobre planejament

1. Es consideren convenis sobre planejament aquells que tinguin per objecte l'aprovació d'una figura de planejament o la modificació del planejament urbanístic en vigor. Es poden referir també a l'execució del planejament, en els termes que estableix l'article següent.

2. Els convenis sobre planejament:

a) Només poden contenir acords o pactes que, afectant únicament i exclusivament les parts que els subscriguin, siguin preparatoris i no vinculants de la resolució que s'ha d'adoptar en el procediment d'aprovació de la innovació o alteració del planejament en vigor.

b) Han de quantificar tots els deures legals de lliurament a l'Administració i determinar la manera com s'han de complir.

2. L'aprovació d'aquests convenis correspon a l'ajuntament, que ha d'establir prèviament un període d'informació pública d'un termini mínim d'un mes, i anunciar-lo en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en el web o punt d'accés electrònic oficial corresponent. L'anunci ha d'incloure el text íntegre del conveni o indicar expressament el punt d'accés electrònic a una adreça en què figuri el contingut íntegre.

3. L'ajuntament ha de tramitar l'aprovació o l'alteració de la figura o figures de planejament a què s'ha compromès, però conserva inalterada la plena potestat de planejament per raons d'interès públic. A aquest efecte, el conveni només vincula les parts que el subscriuen per a la iniciativa i tramitació del procediment corresponent, sobre la base de l'acord respecte de l'oportunitat, conveniència i possibilitat de solucions concretes d'ordenació. Si finalment no s'aprova el canvi de planejament, el conveni s'entén automàticament resolt sense que pugui comportar enriquiment injust de cap de les parts.

Article 34

Convenis de gestió

1. Es consideren convenis de gestió urbanística aquells que tinguin per objecte exclusivament els termes i les condicions d'execució del planejament, sense que del seu compliment pugui derivar cap alteració d'aquest planejament. Afecten únicament i exclusivament les parts que els subscriuen i no vinculen la resolució que eventualment correspongui adoptar respecte dels instruments de gestió o execució.

2. Els convenis en què s'acordi, de manera excepcional, i únicament en els supòsits específics en què ho preveu la LOUS i aquest Reglament, el compliment del deure legal de cessió de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'ajuntament a canvi del pagament d'una quantitat substitutòria en metàl·lic, han d'incloure la valoració pericial que correspongui d'acord amb la normativa vigent en matèria de valoracions urbanístiques, validada expressament pel personal tècnic municipal competent.

3. Les persones particulars que subscriuguin el conveni, amb la conformitat de totes les persones propietàries afectades, i assumeixin la responsabilitat completa de la urbanització en un àmbit d'actuació urbanística, poden definir-ne l'execució.

4. L'aprovació d'aquests convenis correspon a l'ajuntament, que ha d'establir prèviament un període d'informació pública d'un termini mínim d'un mes, i anunciar-lo en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en el web o punt d'accés electrònic oficial corresponent. L'anunci ha d'incloure el contingut íntegre del conveni o indicar expressament el lloc o punt d'accés electrònic on es pot consultar.

Article 35

Disposicions sobre procediment de formalització de convenis amb persones particulars

1. En tot procediment de formalització d'un conveni urbanístic promogut per persones particulars que afecti, totalment o parcialment, terrenys de propietat d'altres persones o titulars de drets, l'administració actuant que correspongui els ha de concedir un tràmit d'audiència perquè puguin manifestar o l'opció d'adhesió al conveni o perquè puguin presentar les al·legacions que corresponguin en defensa dels seus drets i interessos.

En aquest tràmit, l'òrgan de l'administració actuant ha d'informar adequadament i clarament les persones propietàries o titulars de drets esmentades que el conveni està subjecte als límits establerts en l'article 18 de la LOUS i en l'article 32 d'aquest Reglament.

2. Quan les parts n'hagin negociat i assumit el contingut, els convenis urbanístics s'han de sotmetre, abans de subscriure'ls, al tràmit d'informació pública en el termini i en les condicions regulades en els articles anteriors. L'anunci ha d'incloure el text íntegre del conveni o indicar expressament el lloc o el punt d'accés electrònic on es pot consultar íntegrament, i ha de fer constar la identitat de les parts que s'han compromès a signar-lo i, si escau, de totes les persones que hagin expressat fins al moment la intenció d'adherir-s'hi; se n'ha de precisar l'objecte, i s'ha d'identificar gràficament i descriptivament l'àmbit espacial a què es refereix.

3. Durant tot el període d'informació pública, el text íntegre del conveni per subscriure, que ha de contenir la identificació gràfica i descriptiva de l'àmbit espacial a què es refereix, ha de:

a) Estar dipositat a les dependències corresponents de l'administració que firma el conveni perquè es pugui consultar, juntament amb la resta de l'expedient administratiu.

b) Ser accessible directament, per consultar-lo, amb mitjans telemàtics, amb indicació de la direcció completa de la pàgina web o punt d'accés electrònic oficial que permeti localitzar-lo.

4. Quan la negociació d'un conveni urbanístic coincideixi amb la tramitació del procediment d'aprovació d'un instrument de planejament o de gestió o execució amb el qual tenguí una relació directa, i en tot cas en el supòsit dels convenis de planejament, s'ha d'incloure el text íntegre del conveni en la documentació sotmesa a informació pública pròpia de dit procediment, i substituir en aquest cas el tràmit d'informació prevista en l'apartat anterior pel previst en el procediment d'aprovació de la figura de planejament o de gestió.

5. Després del tràmit d'informació pública, l'òrgan de l'administració que ha negociat el conveni, a la vista de les al·legacions, ha d'elaborar una proposta de text definitiu del conveni, i se n'ha de donar trasllat a les persones que hagin negociat i assumit el text inicial perquè l'acceptin, formulin observacions o, si escau, hi renunciïn.





Si es formulen observacions, l'òrgan de l'administració que ha negociat el conveni, una vegada analitzades, ha de ratificar la proposta de text definitiu o rectificar-la. En aquest darrer cas, l'ha de traslladar a les persones que han negociat i assumit el text inicial perquè l'acceptin o, en el seu cas, hi renunciïn, sense que sigui possible una nova formulació d'observacions.

Article 36

Perfeccionament de convenis urbanístics amb persones particulars

1. El text definitiu del conveni urbanístic ratificat per l'administració s'ha de firmar dins dels quinze dies següents a la notificació a la persona o persones interessades. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi formalitzat, l'administració entendrà que renuncien a subscriure'l. La formalització s'ha de fer en document administratiu, sens perjudici del dret de qualsevol de les parts a sol·licitar-ne l'elevació a escriptura pública.
2. Els convenis urbanístics es perfeccionen i obliguen des de la seva signatura, que s'ha de fer, en tot cas, després de la ratificació per l'administració del text definitiu. En funció de l'instrument d'ordenació o de gestió afectat pel conveni, la ratificació correspon a l'òrgan municipal que té atribuïda la competència per aprovar l'instrument de planejament o de gestió afectats pel conveni, amb els informes tècnics i de legalitat previs sobre l'adequació del document que cal ratificar al que disposen la LOUS i aquest Reglament.
3. Quan els convenis urbanístics preveuen entre les seves estipulacions que l'administració percebi alguna quantitat econòmica, s'apliquen les regles següents:
 - a) Si la quantitat deriva de la substitució en metàl·lic del deure de cessió de terrenys amb aprofitament urbanístic en concepte de participació de la comunitat en les plusvàlues urbanístiques en els termes prevists en la LOUS i en aquest Reglament, el lliurament de la quantitat que correspon no es pot exigir ni efectuar fins a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament en el qual es justifiqui la substitució en metàl·lic.
 - b) Si les aportacions econòmiques que es preveuen tenen per objecte pagar despeses d'urbanització assumides en virtut del conveni, no es poden exigir ni efectuar fins que s'hagi aprovat definitivament l'instrument que conté l'ordenació detallada de l'àmbit d'actuació.
 - c) Qualsevol quantitat anticipada que s'hagi lliurat abans de les aprovacions indicades es considera de dipòsit constituït davant la caixa de l'administració actuant. Aquests dipòsits queden afectes al compliment del conveni, i les quantitats corresponents no poden en cap cas ser objecte de disposició fins a l'aprovació de l'instrument de planejament corresponent i, si escau, de gestió.

Article 37

Publicitat i impugnació dels convenis

1. El text íntegre dels convenis juntament amb l'acord d'aprovació, s'ha de publicar en els mateixos termes i requisits que s'exigeixen per a la publicació dels instruments de planejament d'acord amb la legislació de règim local o amb la LOUS i aquest Reglament.
2. En tots els municipis hi ha d'haver un registre de convenis administratius urbanístics, en què s'ha d'anotar el nom del conveni, i un arxiu de convenis administratius urbanístics, en què s'ha de custodiar un exemplar complet del text definitiu i, si escau, de la seva documentació, que ha d'incorporar la del planejament o de l'instrument de gestió a què es refereix.
3. L'exemplar custodiat en l'arxiu a què es refereix l'apartat 2 dona fe, amb tots els efectes legals, del contingut del conveni.
4. Qualsevol persona té dret a consultar els registres i els arxius a què es refereix aquest article, i a obtenir certificats i còpies de les anotacions que s'hi facin i dels documents que s'hi custodiïn. El registre de convenis administratius urbanístics del municipi corresponent pot constituir-se de manera autònoma o bé integrar-se i subjectar-se al règim del registre municipal d'urbanisme a què es refereix l'article 23 d'aquest Reglament.
5. Els convenis regulats en aquest capítol poden ser inscrits en el Registre de la propietat en els termes prevists a la legislació hipotecària. En particular, els compromisos adquirits en convenis urbanístics per les persones propietàries de terrenys i la resta de béns immobles vinculen les terceres persones adquirents, quan aquests compromisos han estat inscrits en el Registre de la propietat, sempre que es refereixin a un possible efecte de mutació jurídica.
6. Els actes administratius d'aprovació dels convenis urbanístics i el seu contingut queden així mateix sotmesos al règim d'acció pública que regula l'article 14 de la LOUS.

TÍTOL I
Règim urbanístic del sòl**CAPÍTOL I**
Disposicions generals sobre règim i classificació de sòl**Secció 1a**
Disposicions generals**Article 38****Principis generals del règim urbanístic del sòl**

1. Les facultats del dret de propietat del sòl s'han d'exercir dins dels límits i complint els deures que s'estableixen en la LOUS i en aquest Reglament o, en virtut d'aquests, en el planejament urbanístic, d'acord amb la classificació urbanística de les parcel·les, la qualificació en zones o sistemes i, en el seu cas, la inclusió en un àmbit sotmès a una de les actuacions urbanístiques de les regulades en l'article 29 de la LOUS.
2. Les persones propietàries de sòl i d'altres béns immobles tenen dret d'utilitzar-lo, gaudir-ne i disposar-ne dins dels límits i amb el compliment dels deures establerts en la legislació i el planejament urbanístic i en la resta de normes aplicables, els quals delimiten el contingut urbanístic del dret de propietat i en defineixen la funció social.
3. L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, en tant que delimita el contingut urbanístic de la propietat del sòl d'acord amb la funció social, no confereix a les persones propietàries el dret d'exigir indemnització, excepte en els supòsits expressament establerts per la LOUS i per la legislació estatal aplicable
4. La transmissió de finques per qualsevol causa o títol no modifica la situació de la persona titular respecte dels deures de la persona propietària de conformitat amb el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, que aprova el text refós de la Llei de sòl i amb els establerts per la LOUS o els exigibles pels seus actes d'execució. La nova persona titular queda subrogada en els drets i deures de l'anterior propietària, així com en les obligacions que aquesta ha assumit davant de l'administració competent i que hagin estat objecte d'inscripció registral, sempre que aquestes obligacions es refereixin a un possible efecte de mutació jurídica.

Article 39**Determinació del caràcter anticipat de les modificacions del planejament a efectes indemnitzatoris**

Si el planejament no preveu expressament els terminis d'execució, a efectes indemnitzatoris, les modificacions i les revisions no tenen caràcter anticipat si han transcorregut tres anys des de l'aprovació definitiva del pla urbanístic derivat, quan sigui preceptiu, o des que se n'hagi establert l'ordenació detallada corresponent.

Article 40**Deures d'ús, de conservació i de rehabilitació**

Les persones propietàries de sòl i d'altres béns immobles estan obligades a destinar-los als usos prevists per l'ordenació urbanística. Així mateix, estan obligades a complir, respecte dels terrenys, construccions, instal·lacions i altres béns immobles, els deures de conservació i de rehabilitació establerts per la LOUS i aquest Reglament, per la legislació sectorial aplicable i per les ordenances locals. Estan inclosos en aquests deures, amb l'abast que s'hi determina, els prevists a l'article 115 de la LOUS.

Secció 2a
Classificació de sòl i requisits per edificar**Article 41****Classes de sòl**

1. Els plans generals municipals, d'acord amb els criteris establerts en els articles 23 a 28 de la LOUS, classifiquen tot el territori del terme municipal corresponent en totes o algunes de les classes de sòl següents:



a) Sòl urbà.

b) Sòl urbanitzable.

c) Sòl rústic.

2. En tot cas, el pla general ha de delimitar els àmbits territorials als quals corresponen cada una de les classes de sòl que estableixi, i l'assignació de les superfícies corresponents s'ha de justificar per a cada classe de sòl en funció de les determinacions establertes en la LOUS, en aquest Reglament i en el marc que estableixin els instruments d'ordenació territorial.

3. Dins la classificació de sòl urbà, el pla general pot ordenar com a assentaments en el medi rural les àrees que reuneixin les condicions establertes en l'article 26 de la LOUS, i a aquest efecte s'entén que:

a) L'assentament té caràcter predominantment residencial quan aquest ús és el majoritari o predominant, en els termes que defineix l'article 59.1.c) d'aquest Reglament.

b) L'assentament té escassa entitat o dimensió quan ho acredita la memòria del pla general, amb relació al model territorial proposat, avaluant, entre altres factors que es considerin rellevants, la superfície de l'àmbit, els menors paràmetres d'intensitat edificatòria amb relació a la resta del sòl classificat com a urbà, el grau de necessitat de creació de noves infraestructures o l'afectació significativa a la suficiència de les existents.

c) El caràcter extensiu de l'assentament es refereix a la predominança de la tipologia edificatòria aïllada i d'ús residencial de característiques morfològiques similars, en els termes que defineix l'article 61 d'aquest Reglament.

d) Les raons d'índole territorial o paisatgística són les que s'acrediten en la memòria del pla general i es refereixen a la connexió racional de l'assentament amb el medi físic, a partir d'avaluar criteris d'integració dels espais corresponents amb relació a la menor alteració possible del pendent natural, l'adequació de l'edificació a la topografia dels terrenys i la prohibició d'implantació d'usos en els seus elements dominants, el manteniment de la vegetació i l'arbrat existent, amb la justificació d'establir les determinacions adients per conservar la trama original dels terrenys.

4. Dins la classificació de sòl urbanitzable, el pla general, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 40 de la LOUS, pot distingir entre el sòl directament ordenat pel mateix pla general o el sòl amb ordenació diferida al planejament parcial de desenvolupament.

5. Dins la classificació de sòl rústic, el pla general, segons la intensitat i l'abast de la protecció concedida, l'ha de diferenciar en les qualificacions bàsiques de rústic protegit i rústic comú, d'acord amb la legislació específica.

Article 42

Condicció de solar i requisits per a l'edificació del sòl

1. D'acord amb l'article 30 de la LOUS, tenen la consideració de solar els terrenys classificats com a sòl urbà i que siguin aptes per a l'edificació, segons la seva qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:

a) Confrontin amb via pública, zona d'aparcaments públics annexos a la vialitat o, quan així estigui definit al planejament, amb espai lliure públic i que disposin efectivament d'enllumenat públic, pavimentació amb, si escau, voreres encintades i amb els serveis urbanístics, d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic.

Els serveis urbanístics de què han de disposar els terrenys són, en tot cas i com a mínim, els bàsics de la xarxa viària amb un grau de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal, les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament i el subministrament d'energia elèctrica als quals es refereix l'article 25 de la LOUS; així com els altres serveis urbanístics que prevegi el pla general o, si escau, el planejament de desenvolupament parcial o especial.

b) Tenguin assenyalades les alineacions i les rasants, en el cas que el planejament urbanístic les defineixi.

c) No hagin estat inclosos en un àmbit subjecte a actuacions urbanístiques pendents de desenvolupament.

d) Per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a vial o a espais lliures públics amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

2. En el cas dels assentaments en el medi rural, la condició de solar requereix el compliment del que preveu l'apartat 1 anterior, si bé no és necessari disposar de tots els serveis que es preveuen en la lletra a) quan així ho determini el planejament urbanístic.



3. Perquè el sòl pugui ser edificat, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic, i mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent, és necessari que hagi assolit la condició de solar. No obstant això, en tot cas, l'ajuntament corresponent sempre pot autoritzar, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, que les obres d'edificació siguin simultànies a l'execució de les d'urbanització o reurbanització si es compleixen les condicions i requisits que estableix l'article 384 d'aquest Reglament.

4. Si per a l'edificació és necessària la reparcel·lació prèvia del sòl, s'aplica el que determina l'apartat 2 de l'article 31 de la LOUS i l'apartat 2 de l'article 46 d'aquest Reglament.

5. No s'aplica el que estableixen els apartats 3 i 4 d'aquest article en el cas d'execució anticipada de sistemes urbanístics de titularitat pública.

Secció 3a

Sistemes urbanístics i règim del subsòl

Article 43

Sistemes generals i locals

1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per a les infraestructures o serveis urbans, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si el seu nivell de servei és d'abast municipal. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.

2. Integren els sistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per a les infraestructures o serveis urbans, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si el seu nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable.

3. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 94 de la LOUS. Si és necessari avançar l'obtenció de la titularitat pública i l'ocupació directa regulada per l'article esmentat no és suficient, es pot també efectuar una actuació aïllada expropiatòria, supòsit en el qual l'administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.

4. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.

Article 44

Compatibilitat entre sistemes urbanístics i altres qualificacions

1. El planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema.

2. En sòl urbà, en els àmbits inclosos en actuacions urbanístiques, el planejament urbanístic pot establir que el subsòl del sòl que es destini a sistemes de titularitat pública sigui susceptible d'aprofitament de titularitat privada, destinat a l'ús d'aparcament, de magatzem, a usos propis dels equipaments o a d'altres usos admesos pel planejament en el subsòl, quan sigui necessari per garantir l'equilibri de beneficis i càrregues derivat de la cessió gratuïta del sòl destinat a nous sistemes de titularitat pública.

3. En sòl urbà, el planejament urbanístic pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, de les edificacions de nova construcció, o del vol o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, i també per facilitar l'accessibilitat dels vianants a les xarxes viàries i d'espais lliures en les trames urbanes consolidades. L'obtenció d'aquests sistemes, es pot dur a terme per expropiació quan l'immoble afectat no formi part d'un àmbit d'actuació urbanística que prevegi la cessió gratuïta del sistema.

Article 45

Règim urbanístic del subsòl

1. L'ús urbanístic del subsòl s'ha d'adequar a les previsions del planejament urbanístic, i l'existència d'aprofitament quedarà subordinada en qualsevol cas a les exigències de l'interès públic i de la implantació d'instal·lacions, equipaments i infraestructures vinculades a la prestació



de serveis públics o d'interès públic, com telecomunicacions, subministraments, transport i altres anàlegs. La necessitat de preservar el patrimoni arqueològic soterrat, com a element intrínsec al subsòl, suposa delimitar-ne el contingut urbanístic, i ha de condicionar l'adquisició i materialització de l'aprofitament urbanístic que li atribueixi el planejament.

2. El subsòl resta sotmès a les servituds administratives necessàries per prestar els serveis públics, sempre que siguin compatibles amb l'ús de l'immoble privat servent d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït.

CAPÍTOL II

Drets i deures de les persones propietàries de sòl urbà i de sòl urbanitzable

Secció 1a

Drets i deures de les persones propietàries de sòl urbà

Article 46

Dret d'edificació en sòl urbà

1. Les persones propietàries de terrenys en sòl urbà tenen el dret d'edificar-hi, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic i mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent, si assoleix la condició de solar, de conformitat amb l'article 30 de la LOUS i l'article 42 d'aquest Reglament. Eventualment, les obres d'edificació poden ser simultànies a les de completar la urbanització, si es compleixen els requisits i condicions establerts en l'article 384 d'aquest Reglament.

Així mateix, tenen el dret de promoure, quan els terrenys estiguin inclosos en àmbits de gestió sistemàtica, la tramitació dels instruments de planejament, gestió i execució necessaris per poder fer efectiu el dret d'edificar, de conformitat amb el que estableix la LOUS i aquest Reglament.

2. Si per a l'edificació de sòl urbà és necessària la reparcel·lació del sòl, aquesta ha d'haver estat aprovada per un acord que sigui ferm en via administrativa.

3. Les condicions d'edificació que estableixin les llicències municipals es poden fer constar, d'acord amb la legislació hipotecària, en el Registre de la propietat. Si es transmeten finques en curs d'edificació, les persones compradores o adquirents han d'assumir el compliment d'aquestes condicions; de la mateixa manera, en les escriptures d'obra nova en construcció, els propietaris o les propietàries han d'explicitar l'assumpció d'aquestes condicions o bé acreditar que les han complert en declarar l'obra conclosa.

Article 47

Deure d'urbanització i d'edificació en termini

Les persones propietàries de sòl urbà tenen el deure d'acabar o de completar al seu càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i han d'edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que hagi fixat el planejament urbanístic.

Article 48

Deure d'urbanització en àmbits no subjectes a actuacions urbanístiques

1. La compleció de la urbanització a què es refereix l'article anterior no requerirà d'actuacions urbanístiques quan siguin suficients les obres de connexió de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament perquè els terrenys de sòl urbà assoleixin la condició de solar.

2. En els casos prevists en l'apartat anterior, les persones propietàries de sòl urbà no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligades a cedir a l'ajuntament, si escau, i de forma prèvia a l'edificació, els terrenys destinats pel planejament a sistema viari o a les ampliacions que siguin necessàries perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar. L'ajuntament pot ordenar, en qualsevol moment, a les persones propietàries, la cessió dels terrenys que corresponen a voravies i a via pública, i també la urbanització efectiva de dits elements.

Article 49

Deures de les persones propietàries de sòl urbà inclòs en àmbits d'actuacions urbanístiques

1. Quan la compleció de la urbanització en sòl urbà requereixi la realització d'actuacions urbanístiques, les persones propietàries han de complir els deures següents:



- a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
- b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.
- c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què s'inclouen els terrenys, o els hi adscriu en el cas de les actuacions de reforma integral de la urbanització o de dotació previstes en l'article 29.2 b) o c) de la LOUS.
- d) Cedir, quan es tracti de les actuacions de reforma integral de la urbanització o de dotació previstes en les lletres b) o c) del punt 2 de l'article 29 de la LOUS, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 10 % de l'edificabilitat mitjana ponderada que comportin les diferents actuacions. En tot cas, a les actuacions de dotació, les persones propietàries dels terrenys han de cedir aquest percentatge només sobre l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada que comporti l'actuació respecte a la definida anteriorment pel planejament.

No obstant l'anterior, el planejament urbanístic pot reduir fins al 5 % aquest percentatge quan siguin actuacions de transformació urbanística vinculades a actuacions de recuperació o rehabilitació integral de sòls urbans, actuacions amb un excés de càrregues respecte a la mitjana d'actuacions de transformació del municipi, o quan l'àmbit es destini predominantment a dotacions públiques.

Així mateix, el planejament urbanístic pot incrementar de manera justificada el percentatge previst anteriorment fins al 20 % en aquells casos en què el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superior al de les altres en la mateixa categoria de sòl.

- e) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució del gas, si pertoca, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi de ser a càrrec de les persones usuàries.

Quan es tracti d'actuacions de reforma integral de la urbanització o de dotació de les previstes en les lletres b) i c) del punt 2 de l'article 29 de la LOUS, també han de costejar i, si escau executar, les obres d'ampliació i reforçament dels sistemes urbanístics generals exteriors, que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de cada actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general.

Entre aquestes obres i infraestructures s'entenen incloses, d'acord amb la normativa que ho regula, les de potabilització, subministrament i depuració d'aigua, així com l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat de l'àmbit d'actuació sigui l'adequada.

- f) Edificar els solars resultants en els terminis que estableixi el planejament urbanístic.
- g) Executar, en els terminis que estableixi el planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
- h) Conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a entitat de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o quan la imposi justificadament el planejament general. En tot cas, l'obligació de conservar-les a càrrec de les persones propietàries establerta en el planejament general s'extingeix quan l'àmbit subjecte a l'actuació urbanística assoleix el grau de consolidació de l'edificació establert en l'apartat 3 de l'article 115 de la LOUS, i correspon després la conservació al municipi.
- i) Garantir el real·lotjament de les persones ocupants legals que sigui necessari desallotjar d'immobles situats dins l'àrea d'actuació, i que constitueixin la seva residència habitual, així com el retorn quan en tinguin dret, en els termes establerts en la legislació vigent.

2. Excepte quan es pugui complir amb sòl destinat a habitatge protegit en virtut de la reserva obligatòria corresponent, el compliment del deure de cessió de sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada per a les actuacions de reforma integral de la urbanització o de dotació regulades a les lletres b) i c) del punt 2 de l'article 29 de la LOUS, a les quals es refereix la lletra d) del punt 1 d'aquest article, es pot efectuar mitjançant les formes alternatives següents:

- a) Mitjançant la cessió de sòl urbà equivalent amb aprofitament lucratiu en altres terrenys exteriors a l'actuació o de construccions ubicades en aquesta classe de sòl, quan l'ordenació urbanística doni lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament objecte de cessió.

- b) Mitjançant el pagament del seu valor en metàl·lic, que es destinarà a costejar la part de finançament públic que eventualment hagi previst el planejament en l'actuació o integrar-lo en el patrimoni públic de sòl, per destinar-lo preferentment a actuacions de rehabilitació o regeneració i renovació urbanes.

Quan el deure de cessió se substitueixi per alguna de les formes alternatives anteriors, s'ha d'incloure en l'expedient una valoració de l'aprofitament redactada pels serveis tècnics municipals corresponents.



3. En les actuacions de dotació, les cessions de terrenys corresponents al sòl per a dotacions públiques que resultin del reajustament respecte de l'increment d'edificabilitat o densitat, es poden substituir, quan el planejament que preveu aquestes actuacions justifica que és físicament impossible materialitzar-les dins de l'àmbit corresponent:

- a) Per l'entrega de superfície edificada o d'edificabilitat no lucrativa, en un complex immobiliari dins del mateix àmbit, d'acord amb el previst en els articles 14.2.b) i 17.4 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, que aprova el text refós de la Llei de sòl.
- b) Per l'obtenció i l'execució de sistemes urbanístics generals ubicats fora de l'àmbit corresponent i que hi resultin adscrits pel planejament.
- c) Pel seu valor en metàl·lic, que s'ha de destinar bé a costejar la part de finançament públic que hi hagués previst en l'actuació, o bé a integrar-se en el patrimoni públic de sòl amb destinació preferent a actuacions de rehabilitació o regeneració i renovació urbanes. En aquest cas, s'ha d'incloure en l'expedient una valoració redactada pels serveis tècnics municipals corresponents.

Secció 2a

Drets i deures de les persones propietàries de sòl urbanitzable

Article 50

Drets de les persones propietàries de sòl urbanitzable

1. Les persones propietàries de sòl classificat com a urbanitzable, mentre no hi hagi un procés de transformació, tenen dret d'usar els terrenys de la seva propietat, a gaudir-ne i a disposar-ne, de conformitat amb la seva naturalesa rústica. Tanmateix, en sòl urbanitzable, i tret del règim d'ús provisional del sòl establert en l'article 67 de la LOUS, no és possible autoritzar-hi els usos i les obres que suposen construcció o edificació i que són regulats per la legislació de sòl rústic.
2. A més del previst en l'apartat anterior, tret dels casos en què el planejament general en prevegi la promoció per les administracions públiques, les persones propietàries de sòl urbanitzable, d'acord amb l'article 33.1 de la LOUS i amb subjecció als criteris de graduació temporal i espacial que estableixen els plans generals, tenen el dret de promoure'n la transformació instant l'administració que aprovi el planejament de desenvolupament, quan es tracti de sòl urbanitzable no ordenat, o els instruments de gestió i execució corresponents, de conformitat amb el que estableix la LOUS i aquest Reglament.
3. Quan es tracti de sòl urbanitzable que compti amb ordenació detallada, les persones propietàries tenen dret al percentatge d'aprofitament urbanístic del sector referit a les seves finques que fixi el planejament.

Article 51

Deures de les persones propietàries de sòl urbanitzable

El procés de transformació del sòl urbanitzable, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 33 de la LOUS, suposa per a les persones que en són propietàries els deures següents:

- a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
- b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística de nova urbanització en què siguin compresos els terrenys.
- c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística de sòl urbanitzable o els hi adscrigui.
- d) Cedir el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada que comportin les diferents actuacions. De forma justificada, aquest percentatge es pot reduir pel planejament urbanístic fins al 5 %, quan siguin actuacions amb un excés de càrregues respecte a la mitjana d'actuacions de transformació del municipi, o quan l'àmbit es destini predominantment a dotacions públiques.

Així mateix, el planejament urbanístic pot incrementar de manera justificada el percentatge previst anteriorment fins al 20 % en aquells casos en què el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superior al de les altres en la mateixa categoria de sòl.

- e) Costejar i, si escau, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'àmbit de transformació, sens perjudici del dret a rescabalar les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució del gas, si pertoca, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la

reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi de ser a càrrec de les persones usuàries.

f) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes, que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud d'aquesta actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general.

Entre aquestes obres i infraestructures s'entenen incloses, d'acord amb la seva normativa reguladora, les de potabilització, subministrament i depuració d'aigua, com també l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.

g) Edificar els solars en els terminis que estableixi el planejament urbanístic.

h) Executar, en els terminis que estableixi el planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

i) Conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a entitat de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o quan la imposi justificadament el planejament general. En tot cas, l'obligació de conservació a càrrec de les persones propietàries establerta en el planejament s'extingeix quan l'àmbit subjecte a l'actuació urbanística assoleix el grau de consolidació de l'edificació establert en l'apartat 3 de l'article 115 de la LOUS, i correspon després la conservació al municipi.

j) Garantir el real·lotjament de les persones ocupants legals que sigui necessari desallotjar d'immobles situats dins l'àrea d'actuació, i que constitueixin la seva residència habitual, així com el retorn quan en tinguin dret, en els termes establerts en la legislació vigent i en aquest Reglament.

Secció 3a

Drets i deures de les persones propietàries de sòl urbà ordenat com a assentament en el medi rural

Article 52

Drets i deures de les persones propietàries de sòl urbà ordenat com a assentament en el medi rural

1. Els terrenys que, d'acord amb l'article 26 de la LOUS, el planejament general inclou i ordena com a assentament en el medi rural, es destinaran als usos característics, complementaris o compatibles amb l'edificació residencial i amb les necessitats de la població que hi resideixi. Les persones propietàries d'aquesta classe de sòl tenen dret d'usar-lo i edificar-hi en les condicions que estableix aquesta secció.

2. Si el planejament general no conté l'ordenació detallada del règim dels terrenys inclosos en delimitacions d'assentament en el medi rural, fins que no s'aprovi el planejament especial que els ordeni a què es refereixen l'apartat 2 de l'article 42 de la LOUS i l'article 117 d'aquest Reglament, no s'hi poden autoritzar obres d'urbanització o d'implantació de serveis urbanístics, ni d'edificació que impliquin construccions de nova planta o ampliació de les existents.

3. El planejament, d'acord amb l'article 26 de la LOUS i aquest Reglament, ha de regular el règim de drets i deures dels propietaris i propietàries del sòl, així com les condicions d'ús i d'edificació en els assentaments en el medi rural, i queden prohibides totes les activitats, construccions i usos que desvirtuin les característiques que han motivat la inclusió dels terrenys en aquesta categoria de sòl.

4. Quan es pretengui la construcció de noves edificacions o la substitució de les existents, les parcel·les han de disposar de la condició de solar establerta en l'article 30 de la LOUS, si bé el planejament pot preveure la no necessitat de disposar de tots els serveis establerts. Les persones propietàries han de cedir gratuïtament a l'ajuntament els terrenys necessaris per a l'obertura o regularització del viari que sigui necessària, i executar al seu càrrec les obres de connexió amb els serveis existents a l'assentament.

5. En els àmbits en els quals el pla general o, en el seu cas, el planejament especial, preveuen actuacions urbanístiques en els assentaments en el medi rural pel que fa a la implantació o renovació de serveis urbanístics, en el grau d'exigència que el planejament determina, les persones propietàries de sòl estan igualment obligades a:

a) Cedir a l'ajuntament de manera obligatòria i gratuïta, en el cas que el planejament ho hagi definit dins els límits establerts a la lletra a) de l'apartat 2 de l'article 42 de la LOUS, el sòl destinat a equipaments i espais lliures públics.

b) Costejar i executar les obres d'urbanització o d'implantació de serveis urbanístics prevists, en el grau d'implantació que prevegi el pla general o el pla especial.

c) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'assentament i les obres per ampliar o reforçar aquests sistemes, que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de l'actuació, d'acord amb el que determina el



planejament urbanístic general. Entre aquestes obres i infraestructures s'entenen incloses, d'acord amb la normativa que ho regula, les de potabilització, subministrament i depuració d'aigua, així com l'obligació de participar en els costos d'implantar les infraestructures de transport públic necessàries perquè la connectivitat de l'assentament sigui l'adequada.

d) Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'ajuntament, si pertoca i en funció del grau i abast de l'actuació urbanística prevista, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge d'edificabilitat mitjana ponderada que suposin les diferents actuacions de les que preveu l'article 32 de la LOUS en sòl urbà. Així mateix, si pertoca aquest deure de cessió, es pot efectuar mitjançant les fórmules alternatives previstes en l'article 49 d'aquest Reglament.

Article 53

Deures de formulació i d'execució del planejament i de manteniment d'infraestructures

1. El pla general, d'acord amb la lletra c) de l'apartat 2 de l'article 42 de la LOUS, pot imposar a les persones propietàries de sòl urbà ordenat com a assentament en el medi rural l'obligació de constituir-se en comunitat de propietaris i propietàries, per subvenir a les despeses derivades de la formulació del planejament especial, de l'execució i la gestió de les determinacions del planejament i de la conservació de les infraestructures i dels equipaments que es prevegin en l'ordenació.

2. En el cas que el planejament estableixi el deure de conservació a què es refereix l'apartat anterior, s'ha de determinar el caràcter d'element comú de les infraestructures i dels equipaments que s'hi inclouen, sens perjudici de l'ús públic general de la vialitat. Així mateix, una vegada s'hagin executat les infraestructures i equipaments prevists, el planejament pot determinar la substitució de la comunitat de propietaris i propietàries per una entitat urbanística de conservació, d'acord amb la regulació prevista en aquest Reglament, amb les mateixes finalitats anteriorment assenyalades.

TÍTOL II

Planejament urbanístic

CAPÍTOL I

Instruments de planejament urbanístic

Secció 1a

Tipus d'instruments de planejament urbanístic

Article 54

Instruments de planejament urbanístic

1. L'ordenació i la planificació urbanística del territori dels municipis es duu a terme mitjançant els plans generals.
2. Els plans generals es desenvolupen, si escau, amb els instruments següents de planejament urbanístic derivat: plans parcials, plans especials i estudis de detall. Els plans especials urbanístics que no desenvolupen determinacions del pla general han de justificar que cal aprovar-los i que són compatibles amb el planejament esmentat.
3. Els plans parcials i els plans especials també es poden desenvolupar per mitjà d'estudis de detall, quan així ho prevegin.
4. Tot el planejament urbanístic derivat està supeditat a les determinacions de l'instrument o els instruments de jerarquia superior, d'acord amb l'article 19 d'aquest Reglament, sens perjudici de les determinacions que li són pròpies.
5. La protecció urbanística dels elements integrants del patrimoni històric i d'altres béns amb valors culturals s'ha de dur a terme mitjançant plans especials i catàlegs de béns i espais protegits.
6. El planejament urbanístic ha de respectar les determinacions dels instruments d'ordenació territorial i les de la legislació sectorial, en els termes que es preveuen en la LOUS, en la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, i en aquest Reglament.
7. Les determinacions dels instruments de planejament s'han de definir en la documentació gràfica i escrita que estableix aquest Reglament. En tot cas, d'acord amb l'apartat 4 de l'article 34 de la LOUS, els plans han de contenir, com a mínim, la normativa reguladora i una memòria justificativa en què es faci especial esment a la sostenibilitat ambiental, econòmica i social de la proposta, així com tots aquells documents i els informes exigits per la legislació sectorial aplicable, en els termes establerts en els articles 36 i següents de la LOUS i els concordants d'aquest Reglament.

8. Els projectes d'urbanització i els instruments de gestió urbanística no poden modificar les determinacions del planejament urbanístic, sens perjudici que, sense alterar aquestes determinacions, puguin efectuar, si escau, les adaptacions tècniques de detall, en els termes, condicions i limitacions establertes en l'article 19.2.b) d'aquest Reglament.

9. Són així mateix instruments de planejament urbanístic les normes provisionals de planejament que pot aprovar el Consell Insular de Mallorca, en els casos prevists en l'article 61 de la LOUS, que tenen el mateix rang de l'instrument de planejament que supleixen.

Secció 2a

Disposicions generals en matèria d'estàndards urbanístics, qualitat urbana, usos del sòl i la xarxa viària

Article 55

Concepte d'estàndard urbanístic

1. Els estàndards urbanístics són determinacions normatives que s'estableixen per garantir uns mínims de qualitat urbana de les actuacions urbanístiques.

2. La regulació d'estàndards urbanístics té caràcter de mínims pel que fa a les superfícies de dotacions públiques i de màxims pel que fa a l'edificabilitat lucrativa privada, de manera que els instruments de planejament poden establir majors exigències o restriccions.

Article 56

Objecte de regulació mitjançant els estàndards urbanístics

1. La regulació dels estàndards urbanístics repercuteix sobre l'edificabilitat i sobre les dotacions públiques. No s'estableixen estàndards respecte a les dotacions de titularitat privada. Tampoc no s'estableixen limitacions generals quant a l'edificabilitat de les parcel·les dotacionals públiques, si bé els instruments de planejament han de regular les condicions d'edificació de les parcel·les esmentades.

2. La regulació d'estàndards en matèria d'edificabilitat adopta com a principi general la limitació, amb caràcter de màxim, de l'edificabilitat global d'un determinat àmbit d'actuació. L'objectiu d'aquesta limitació és que les intensitats d'edificació que resultin de l'ordenació urbanística no superin uns límits màxims a partir dels quals es redueix sensiblement la qualitat urbana dels espais públics i privats.

Article 57

Principis generals dels estàndards i del disseny urbà dels espais públics

1. El principi general de la regulació dels estàndards urbanístics es basa en la proporcionalitat entre les dotacions públiques i l'edificabilitat. A aquest efecte, els instruments de planejament, per a cada un dels sectors, zones o àmbits amb ordenació detallada, han de calcular l'estàndard dotacional global, obtingut de la relació entre la superfície de les dotacions públiques i l'edificabilitat total lucrativa, i expressat en metres quadrats de sòl dotacional. No obstant això, aquest indicador global quantitatiu no ha de ser l'única referència per valorar la qualitat de les ordenacions urbanístiques, i s'han de considerar complementàriament:

- a) El disseny i la ubicació de les dotacions públiques.
- b) La qualitat de l'ordenació d'espais públics resultants.
- c) Les condicions funcionals d'accessibilitat i ús de les dotacions públiques.

2. Sens perjudici de la conservació, modificació o perfecció en el nou planejament de les determinacions de l'ordenació preexistent en els àmbits ja transformats, els espais públics que configuren la imatge urbana, constituïts per les avingudes, carrers, places, espais de vianants i zones verdes de qualsevol nivell, han de ser el resultat d'un projecte unitari que obeeixi a criteris de coherència urbanística, en el qual s'han d'integrar les fites urbanes, com les dotacions públiques o elements singulars, que contribueixin a articular els espais públics urbans. En cap cas, aquests espais públics no poden ser l'espai residual sobrant del disseny i de la configuració de l'edificació privada, sinó que aquesta darrera ha d'estar subordinada al disseny i la forma urbana, definida com un projecte previ i unitari, dels espais públics urbans.

Article 58

Determinacions sobre els usos del sòl i les tipologies d'edificació

1. En l'establiment de les determinacions relatives als usos del sòl i les tipologies d'edificació en sòl urbà i en sòl urbanitzable, la redacció

dels instruments de planejament urbanístic s'ha d'ajustar, quan escaigui, a les classificacions i definicions que contenen els articles inclosos en aquesta secció, sens perjudici de la possible utilització d'altres categories o de la subclassificació de les que s'hi preveuen fins assolir el grau de detall que correspongui a les funcions pròpies de cada instrument.

2. En les determinacions relatives al sòl rústic que estableixin els plans generals o, si escau, els plans especials, les classificacions i definicions a què es refereix l'apartat anterior són aplicables únicament i exclusivament en la mesura que siguin compatibles amb la legislació i els instruments d'ordenació territorial que afecten aquesta classe de sòl.

Article 59

Regulació dels usos

Per regular els usos del sòl i del subsòl, els instruments de planejament urbanístic n'han de considerar la classificació d'acord amb les característiques materials, la utilització i la titularitat, i la definició a efectes funcionals, d'acord amb les regles següents:

1. Classificació dels usos d'acord amb les característiques materials que tenen:

a) Ús global: correspon a les activitats i sectors econòmics bàsics: residencial, turístic, terciari, industrial i dotacional. L'assignació a una categoria o qualificació de sòl d'un ús global condiciona l'assignació posterior d'usos detallats, de tal manera que hi han de ser subsumibles.

b) Ús detallat: correspon a les distintes categories en què es poden dividir els usos globals, com plurifamiliar o unifamiliar, residencial d'habitatge lliure o subjecte a règim de protecció pública, comercial, turístic en les modalitats establertes a la legislació sectorial, oficines o altres subcategories anàlogues.

c) Ús majoritari o predominant: correspon al que disposa d'una major superfície edificable computada en metres quadrats de sostre.

d) Ús compatible: correspon al que el planejament admet que es pot realitzar de forma conjunta amb l'ús majoritari.

e) Ús prohibit: és un ús prohibit el que defineix així específicament el planejament que correspon. A manca d'aquesta precisió en el pla, tenen aquesta condició els que siguin incompatibles amb els usos permesos.

f) Ús provisional: correspon a l'ús que, de forma excepcional, s'autoritza amb un caràcter no permanent en el sòl, que no requereix obres ni instal·lacions permanents, i no dificulta l'execució del planejament, en els termes que estableix la LOUS i aquest Reglament.

2. Classificació dels usos per la utilització que se'n fa:

a) Ús públic: el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat pública o de titularitat privada gestionat, en aquest cas, en benefici de la comunitat per mitjà dels mecanismes que estableix la legislació a l'efecte.

b) Ús col·lectiu: el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat privada i al qual s'accedeix per pertinença a una associació, club o organització similar, o per l'abonament d'una quota, entrada, preu o contraprestació anàloga.

c) Ús privat: el que desenvolupen els particulars en béns de titularitat privada i que no té les característiques d'un ús col·lectiu.

3. Classificació dels usos segons la titularitat:

a) Ús de domini públic: el que el planejament en determina una titularitat pública del domini assignat als usos públics o col·lectius prevists que es consideren d'interès públic i social.

b) Ús de domini privat: el que el planejament en determina una titularitat privada de la resta dels usos assignats no inclosos en la lletra anterior.

4. Definició dels usos segons les característiques funcionals:

4.1. Ús residencial: és l'ús que s'estableix en edificacions destinades a l'estada permanent de les persones. S'hi distingeixen els usos detallats següents:

a) Ús residencial unifamiliar aïllat o entre mitgeres: és l'ús corresponent a l'allotjament d'una sola família en el total d'un edifici, constitueix, juntament amb la parcel·la, una única unitat registral i té accés exclusiu des de la via pública.

b) Ús residencial plurifamiliar, constituït per dos o més habitatges en una única edificació col·lectiva, amb accessos i elements comuns a la totalitat de les unitats d'habitatge.





c) Ús residencial comunitari, constituït per l'ús establert en edificis destinats a l'allotjament permanent de col·lectius de persones que no constitueixen unitats familiars.

d) Ús residencial d'habitatge de protecció pública, constituït per un ús residencial subjecte al règim d'habitatge de protecció pública d'acord amb les modalitats que estableixi aquesta normativa sectorial.

4.2. Ús turístic: és l'ús constituït per les activitats que duen a terme les persones durant els viatges i les estades en llocs diferents dels del seu entorn habitual, sigui quina sigui la finalitat i per períodes temporals determinats, i que inclouen els serveis d'allotjament, restauració o altres activitats d'entreteniment, esbarjo o esportives i la prestació de qualsevol altre servei relacionat amb el turisme, d'acord amb la legislació autonòmica pròpia de les Illes Balears. S'hi distingeixen els usos detallats següents:

a) Ús d'allotjament turístic: integrat per les activitats consistents en la prestació d'un servei d'allotjament al públic mitjançant preu, de forma professional i habitual, tant si és de manera permanent com temporal, i amb la prestació de serveis complementaris o sense. Llevat de les excepcions establertes en la legislació turística, no s'admet l'ús detallat d'allotjament turístic i el residencial com a compatibles en una mateixa parcel·la.

b) Ús d'establiment turístic: integrat per les activitats que, incloent o no el servei d'allotjament, es duen a terme en unitats funcionals dirigides i disposades per a la prestació adequada d'un o diversos serveis turístics d'acord amb la legislació sectorial.

c) Ús compatible i secundari al turístic: integrat per les activitats i els usos que determina, amb aquest caràcter detallat, el planejament urbanístic, d'acord amb la legislació autonòmica pròpia de les Illes Balears.

4.3. Ús terciari: és l'ús destinat a activitats que, amb caràcter lucratiu i no incloses dins l'ús global turístic, estan orientades al comerç de béns de consum, la prestació de serveis i l'activitat administrativa d'iniciativa privada. S'hi distingeixen els usos detallats següents:

a) Ús comercial: és el que, d'acord amb la legislació sectorial, comprèn les activitats destinades al subministrament de béns al públic mitjançant la venda i la prestació de serveis a persones particulars. S'hi ha de distingir l'ús de gran establiment o superfície comercial, d'acord amb la legislació sectorial.

b) Ús administratiu privat: és el que comprèn els locals destinats a la prestació de serveis professionals, financers, d'informació o anàlegs, sigui a les empreses o a les persones particulars.

c) Ús recreatiu: és el que comprèn les activitats lligades a l'oci i l'esbarjo en general, com les sales d'espectacles, cines, sales de joc, parcs d'atraccions o activitats anàlogues.

d) Ús de taller: és l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i estris, la producció artesanal, com també les arts plàstiques i gràfiques.

4.4. Ús industrial: és el que comprèn les activitats destinades a l'obtenció, reparació, manteniment, elaboració, transformació o reutilització de productes industrials, així com l'aprofitament, recuperació o eliminació de residus o subproductes. S'hi distingeixen, amb caràcter no exhaustiu, els usos detallats següents:

a) Ús productiu: és el que comprèn les activitats de producció de béns en sentit estricte.

b) Ús d'emmagatzematge: comprèn el dipòsit, custòdia i distribució tant dels béns produïts com de les matèries primeres necessàries per al procés productiu.

4.5. Ús dotacional: és el que comprèn les distintes activitats, siguin públiques o privades, destinades a l'ensenyament o a la formació, de caràcter assistencial o administratiu, i també les infraestructures i serveis necessaris per assegurar la funcionalitat urbana. S'hi distingeixen els usos detallats següents:

a) Ús de comunicacions: és el que comprèn les activitats destinades al sistema de comunicacions i transports, incloent-hi les reserves d'aparcament de vehicles, tant de titularitat pública com de titularitat privada. Amb caràcter no exhaustiu s'hi poden diferenciar els usos de comunicacions següents:

- L'ús de xarxa viària, que comprèn el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a aquest efecte.

- L'ús d'aparcament de vehicles, que comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a estacionar-hi els vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a aquest efecte. Així mateix, s'inclou en aquest ús el de dipòsit o de guarda de grans vehicles automòbils com autobusos i camions.

- L'ús de transports, que comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i a l'estada de persones, tant de transport

públic, com privat o col·lectiu.

b) Ús d'infraestructures o serveis urbans: és el que comprèn les activitats vinculades a les infraestructures bàsiques i de serveis, com les relacionades amb el cicle hidràulic, les instal·lacions d'energia i de telecomunicacions, el tractament de residus, les estacions de servei de subministrament de carburant o d'energia i els cementeris. Amb caràcter no exhaustiu, s'hi poden diferenciar els usos d'infraestructures o serveis urbans següents:

- L'ús d'instal·lacions i serveis, que comprèn les activitats destinades a les grans xarxes d'abastiment i centres de producció o emmagatzematge d'energia, i també les xarxes i instal·lacions de tractament de residus.

- L'ús de comunicacions i telecomunicacions, que comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees i les instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions, com els de correus, telègrafs i telèfons; i telecomunicacions, com els de ràdio, televisió i transmissió de dades.

- L'ús d'estacions de serveis, que comprèn els espais i els edificis destinats exclusivament a subministrament de combustibles.

- L'ús de cementeris: són les activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, cementeris o tanatoris, d'acord amb la legislació sectorial aplicable.

c) Ús d'espai lliure: és el que comprèn les zones verdes i els jardins, siguin de titularitat pública o privada. S'hi poden diferenciar els usos següents:

- L'ús d'espais lliures d'ús i domini públics, que comprèn les zones d'ús i domini públic destinades a l'esbarjo i l'esplai de la població. En tot cas, per a aquest ús s'ha d'aplicar allò que determina l'article 60 d'aquest Reglament

- L'ús d'espais lliures privats, que comprèn les àrees enjardinades de domini privat i ús públic o privat.

d) Ús d'equipaments: és el que comprèn els usos integrats per distintes activitats com les de formació, l'assistencial o l'administrativa, i també les infraestructures i serveis necessaris per assegurar la funcionalitat urbana. Amb caràcter no exhaustiu, s'hi poden diferenciar els usos d'equipaments següents:

- L'ús educatiu, que comprèn les activitats destinades a la formació escolar, universitària o acadèmica de les persones, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.

- L'ús cultural, que comprèn les activitats destinades a la formació intel·lectual i cultural, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.

- L'ús esportiu, que comprèn les activitats destinades a la pràctica esportiva de les persones, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic

- L'ús religiós, que comprèn les activitats destinades al culte religiós, siguin de titularitat pública o privada, com també els usos que s'hi associen i a les formes de vida associativa religiosa. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.

- L'ús administratiu o institucional, que comprèn les activitats pròpies dels serveis de les administracions públiques o les seves entitats instrumentals. S'hi inclouen, així mateix, els usos destinats a la salvaguarda de persones i béns, com parcs de bombers, policia i forces de seguretat, protecció civil o altres usos anàlegs.

- L'ús sanitari, que comprèn les activitats destinades a la prestació de serveis mèdics o quirúrgics, que poden ser de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.

- L'ús assistencial, que comprèn les activitats destinades a la informació, l'orientació i la prestació de serveis o ajudes socials, incloent-hi usos més generals com les residències de persones grans, els centres geriàtrics, de tractament de dependències i d'assistència social en general, que poden ser de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.

Article 60

Categories de les reserves de sòl d'espais lliures i d'equipaments públics

1. Als efectes prevists en la LOUS i en aquest Reglament, les reserves de sòl per a espais lliures que prevegi el planejament urbanístic es divideixen en les categories següents:

a) Àrees de joc: han de preveure una superfície mínima de 200 metres quadrats i permetre que s'hi inscriuï un cercle de 12 metres de



diàmetre. En tot cas, només poden tenir la consideració de sistema local.

b) Jardins: han de disposar d'una superfície mínima de 1.000 metres quadrats i permetre que s'hi inscrigui un cercle de 30 metres de diàmetre. Poden tenir tant la consideració de sistema local com la de sistema general d'espais lliures.

c) Parcs: han de disposar d'una superfície mínima de 15.000 metres quadrats i permetre que s'hi inscrigui un cercle de 100 metres de diàmetre. Poden tenir tant la consideració de sistema local com la de sistema general d'espais lliures.

2. Els espais lliures han de reunir les condicions següents:

a) Tenir les condicions apropiades per plantar-hi espècies vegetals, en almenys un 50 % de la superfície.

b) Ha de tenir la posició que suposi un servei millor a les persones residents i usuàries, i estan prohibides les localitzacions d'accés difícil, les que envaeixin una zona de pas de vianants i les que tenguin manca de centralitat.

c) No es poden destinar a espai lliure porcions residuals de la parcel·lació, ni es poden considerar com a tals les superfícies de funcionalitat viària estricta. A aquest efecte, les rotondes no poden computar com a part de les zones verdes, però sí que poden fer-ho les àrees lineals enjardinades de bulevards i avingudes, únicament per a la qualificació de jardí, amb els límits de superfície mínima definits en l'apartat anterior, excepte el diàmetre de cercle que s'hi ha de poder inscriure, que pot ser d'un mínim de 20 metres, en comptes dels 30 exigits amb caràcter general.

d) Només es poden destinar a usos generals i normals que no excloguin ni limitin la utilització pública i conforme a la seva destinació, encara que el planejament hi pot admetre petites instal·lacions accessòries a la seva funcionalitat com quioscs o elements similars, d'una sola planta i de superfície inferior a un 5 % del total de la zona.

e) Les zones de protecció que estableix la legislació sectorial en matèria d'infraestructures de carreteres o transports, de protecció del domini públic marítim i terrestre o hidràulic o altra legislació sectorial anàloga, tenen la funcionalitat pròpia que estableix aquella normativa i, per tant, no poden computar a l'efecte de la seva consideració com a zona verda.

f) L'emplaçament ha d'evitar les zones de topografia natural que encareixin en excés la urbanització, o impliquin desmunts d'impacte paisatgístic inadequat.

3. Les reserves de sòl destinades a equipament públic que integren el sistema dotacional, tant de caràcter local com general, s'han de delimitar diferenciant alguna de les qualificacions que es detallen en aquest apartat. Els documents de planejament han d'identificar cada equipament amb les sigles adients per diferenciar-ne tant el caràcter local o general com diferenciar-los dels equipaments de titularitat privada, d'acord, si escau, amb els criteris d'estandardització i normalització que pugui fixar reglamentàriament el Govern de les Illes Balears d'acord amb el previst a la disposició addicional segona de la LOUS.

a) Educatiu: comprèn els centres docents i d'ensenyament, en tots els seus nivells.

b) Esportiu: comprèn les instal·lacions per practicar l'esport, tant a l'aire lliure com en espais tancats, de localització preferent, si escau, de forma adjacent als sòls d'equipament educatiu.

c) Cultural: comprèn les biblioteques, teatres, museus i altres serveis de finalitat anàloga.

d) Sanitari: comprèn les instal·lacions i els serveis sanitaris.

e) Assistencial: comprèn les instal·lacions i els serveis d'assistència i de benestar social.

f) Serveis urbans: comprèn les instal·lacions de protecció civil, militars, de seguretat ciutadana, de manteniment del medi ambient urbà, cementeris, abastaments, infraestructures dels transports, de les comunicacions i de les telecomunicacions.

g) Administratiu i institucional: comprèn els elements que integren les xarxes institucionals i dependències de les administracions públiques i els seus ens instrumentals, les judicials i les altres de naturalesa anàloga.

La superfície i la dimensió del sòl de cadascun dels equipaments públics ha de complir els criteris de la normativa sectorial que regula els serveis, i s'ha d'ubicar en localitzacions que donin el millor servei a les persones residents i usuàries, i es prohibeixen les localitzacions de difícil accés als vianants o mancades de centralitat.



Article 61

Tipologies d'edificació i classificació en els instruments de planejament

La tipologia edificatòria és la forma en què es disposen les distintes edificacions en relació amb la parcel·la on s'ubiquen. A aquest efecte, els instruments de planejament han de distingir les tres classes d'edificacions següents:

1. Alineada a vial: les que s'adossen als lindars públics, com a mínim en la seva major part, per mantenir i reforçar la continuïtat de l'alineació del sistema viari on es fonamenta.
2. Aïllada: les que se situen separades de tots els lindars de la parcel·la, almenys en la seva major part.
3. De tipologia específica: les que regula el planejament que els correspongui, establint una morfologia i disposició singular i predeterminada.

En l'anterior classificació, el planejament pot establir les subclassificacions adients per assolir el grau de detall que correspongui a les funcions pròpies de cada instrument; i en tot cas s'ha d'adequar a les definicions que resultin dels criteris d'estandardització i normalització que pugui fixar el Govern de les Illes Balears, d'acord amb el previst a la disposició addicional segona de la LOUS.

Article 62

Elements integrants de la xarxa viària i condicions de funcionalitat

1. En la xarxa viària pública que preveu el planejament urbanístic s'inclou:

a) El viari: són les vies de comunicació, el pla general ha de preveure les àrees reservades als diversos models de trànsit i als mitjans de transport. Les zones enjardinades, com rotondes, bardisses separadores, illots i d'altres anàlogues necessàries per ordenar el trànsit viari, compreses dins de les zones de domini públic de vies supramunicipals, interurbanes o de la xarxa pública municipal es consideren elements de la xarxa viària.

b) Els aparcaments: són les àrees annexes o separades de la xarxa viària, però que per la seva forma o ubicació, només admeten el moviment del vehicle imprescindible per a estacionar-hi.

2. El disseny de la nova xarxa viària que no estigui inclosa entre les modalitats previstes en la legislació de carreteres s'ha d'ajustar a les condicions funcionals següents:

a) S'ha d'establir un equilibri entre els perfils longitudinals i transversals dels traçats viaris i el relleu natural dels terrenys, de manera que els pendents dels vials no resultin excessius, ni produeixin moviments de terra que donin lloc a desmunts i terraplens inadequats pel seu impacte paisatgístic o visual.

b) Excepte casos excepcionals, que s'han de justificar expressament, el pendent dels vials de trànsit rodat no pot superar el 15 %. Els carrers de vianants han de disposar de trams escalonats quan el seu pendent superi el 15 %. No s'admeten recorreguts de carril bici en àrees de sòl urbà i urbanitzable el pendent dels quals superi el 15 %.

c) Tots els vials han de permetre el pas dels vehicles d'emergència, per a la qual cosa han de disposar d'una amplària mínima, lliure de qualsevol obstacle, de 5 metres. Així mateix, s'ha d'evitar la formació de punts baixos que impedeixin el desguàs natural de les aigües de pluja a través de la superfície viària.

d) En els nous desenvolupaments urbanístics, s'ha d'implantar un recorregut de carril bici que discorri, almenys, pels eixos principals de l'ordenació i que connecti, si és el cas, amb la xarxa de carril bici ja implantada en les àrees urbanitzades i amb l'estructura de camins del medi rural, quan l'actuació sigui confrontant a terrenys no urbanitzats.

e) Els carrers i la resta d'elements que integren la xarxa viària s'han de dissenyar en el planejament de manera que en garanteixin el compliment i permetin la funcionalitat de la normativa sectorial en matèria d'itineraris adaptats i d'accessibilitat que sigui aplicable en cada cas.

f) Les àrees de vianants han d'estar separades del trànsit rodat i han de reunir les condicions necessàries de seguretat enfront de la resta de mitjans de transport motoritzats. No obstant això, s'hi pot autoritzar a través d'elles l'accés a aparcaments privats i a parcel·les que no disposin d'un altre accés alternatiu.

3. En sòl urbanitzable, els elements de la xarxa viària que no estiguin inclosos dins les modalitats previstes en la legislació de carreteres, s'han d'ajustar a les dimensions següents:

a) L'amplària mínima dels vials de trànsit ha de ser la que s'indica en la taula següent, en funció de l'ús global, la intensitat de l'edificació i el caràcter de la via:

	Vial de sentit únic	Vial de doble sentit
Ús global residencial o turístic – intensitat d'edificació:		
- Major de 0,60 m ² /m ²	16 metres	20 metres
- Entre 0,60 m ² /m ² i 0,30 m ² /m ²	12 metres	16 metres
- Menor de 0,30 m ² /m ²	10 metres	12 metres
Ús global terciari	16 metres	20 metres
Ús global industrial	18 metres	24 metres

En àmbits o sectors d'ús dominant residencial s'admet que un 25 % de la superfície viària total tenguí dimensions mínimes inferiors un 20 % a les establertes en el quadre anterior per a carrers de nivell de distribució local o d'importància relativa menor. Així mateix, en àmbits o sectors de sòl urbanitzable directament ordenat i de dimensió reduïda s'admeten excepcionalment amplàries inferiors a les del quadre, sempre que en quedi acreditada la suficiència i funcionalitat per atendre els usos i nivells d'intensitats que preveu el planejament i que es justifiqui per raons de manteniment de l'homogeneïtat amb les característiques dels vials de trànsit del sòl urbà confrontant.

b) En les zones de nou desenvolupament, les voreres han de disposar d'una amplària mínima de 2 metres i han d'incorporar arbratge d'alineació, amb la limitació de no condicionar l'amplària efectiva de pas i sempre que sigui compatible amb les xarxes de serveis. Les de més de 2 metres d'amplària han de disposar sempre d'arbratge d'alineació.

c) Les calçades destinades a la circulació de vehicles han de disposar d'una amplària mínima de 4,50 metres en els vials d'un sol sentit de circulació i de 6 metres en els vials amb doble sentit de circulació.

d) Les bandes específiques de carril bici han de disposar d'una amplària mínima de 2 metres.

e) Les places d'aparcament han de tenir unes dimensions mínimes de 2,50 per 5,00 metres. Quan en els instruments de planejament no es delimitin gràficament les places d'aparcament, les dimensions indicades anteriorment són les que s'utilitzaran per a calcular el nombre de places possibles a cada banda d'aparcament en cordó o en bateria.

En tot cas, en la previsió de places d'aparcament, s'han de complir les determinacions sobre reserves obligatòries establertes en la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques, d'acord amb els requeriments i estàndards superficials que s'hi fixen.

Així mateix, el pla general ha d'establir les previsions adients amb relació als aparcaments de caràcter privat.

4. En les zones específiques d'aparcament, el còmput de les places d'estacionament resultants s'obtindrà de la distribució concreta de places que es fixi en els plànols d'ordenació o, subsidiàriament, s'aplicarà un estàndard mitjà d'una plaça d'aparcament per cada 20 metres quadrats de reserva de zona d'aparcament. En aquestes zones específiques s'ha d'exigir com a mínim la plantació d'un arbre per cada quatre places d'aparcament, amb la distribució homogènia en tota la superfície.

Secció 3a

El pla general

Subsecció 1a

Funció i objecte del pla general

Article 63

El pla general

1. El pla general, com a instrument d'ordenació urbanística integral del territori municipal, ha de comprendre la totalitat del terme.

2. Correspon al pla general:

a) Classificar el sòl, amb vista a l'establiment del règim jurídic corresponent, en els àmbits o les superfícies que resultin necessaris en funció dels objectius de desenvolupament i de la complexitat urbanística del municipi.

b) Definir els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica.

c) Definir l'ordenació urbanística del territori i establir les previsions temporals o prioritats per al seu desenvolupament i execució.

d) Determinar les circumstàncies temporals i condicions que en poden produir la seva modificació o la seva revisió.

3. Els plans generals s'han de redactar de forma ajustada a les determinacions i directrius que s'estableixin en els instruments d'ordenació territorial i la legislació sectorial i, a aquest efecte:

a) Han d'incorporar les determinacions necessàries que derivin de la legislació sectorial quan aquesta els imposi deures concrets de regulació i especialment, pel que fa als plans generals de municipis amb litoral, les que exigeix la legislació de costes per als terrenys que resulten inclosos en la zona de domini públic maritimoterrestre i les zones de servitud, tot delimitant en sòl urbà els trams de façana marítima, el tractament homogeni de les quals es vol obtenir mitjançant actuacions de construcció o d'edificació.

b) Han de qualificar com a sistema urbanístic els sòls que, d'acord amb la legislació sectorial, formin part del domini públic, i els sòls on els plans territorials insulars, els plans directors sectorials i altres plans d'abast supramunicipal, preveuen implantar infraestructures o equipaments.

Article 64

Objectius de l'ordenació del pla general

1. En el sòl urbà, els plans generals tenen per objecte específic establir una ordenació completa del sòl mitjançant la regulació detallada de l'ús i les característiques dels terrenys i de l'edificació, l'assenyalament de les peces de l'estructura general i orgànica que s'hi inclouen i la definició dels àmbits subjectes a actuacions urbanístiques, dels quals han de determinar les característiques i les previsions d'execució.

2. En el sòl urbanitzable, els plans generals tenen per objecte específic:

2.1. Establir les bases de la futura ordenació, tret que s'ordini directament pel mateix pla, mitjançant la definició dels usos globals i el seu nivell d'intensitat, l'assenyalament de les peces de l'estructura general i orgànica que s'hi inclouen, i les previsions per formular-la i executar-la.

2.2. En els casos en què no sigui aconsellable diferir l'ordenació detallada del sòl al planejament de desenvolupament, definir-la amb el mateix grau de concreció que el que determina la LOUS i aquest Reglament per al sòl urbà.

Sens perjudici d'altres casos en què es consideri justificat a la memòria del pla general, aquesta categoria de sòl urbanitzable és d'aplicació preferent en àmbits de dimensió reduïda o que es destinin predominantment a usos dotacionals o d'infraestructura. En els sòls urbanitzables directament ordenats, en el pla general es pot optar per:

a) Quan la magnitud de l'actuació ho permeti i en els casos de sòls destinats a usos industrials i terciaris, aplicar les reserves per a dotacions exigides per als sòls urbanitzables.

b) En la resta de casos, destinar almenys la meitat de la superfície bruta del seu àmbit, amb inclusió, si s'escau, dels sistemes generals adscrits, a usos dotacionals, d'infraestructures o terrenys per a patrimoni públic de sòl addicionals als resultants de les determinacions dels articles 32 i 33 de la LOUS i els concordants d'aquest Reglament. Aquestes cessions, obligatòries i gratuïtes, substituiran les que, amb caràcter general, fixa la normativa urbanística per als sòls urbanitzables.

2.3. Determinar l'aprofitament de cada àmbit en funció de les intensitats i els usos globals assenyalats als terrenys no destinats a vials, parcs i jardins públics i altres serveis i dotacions d'interès general, homogeneïtzats segons els seus valors relatius.

3. En el sòl rústic, els plans generals tenen per objecte específic preservar aquest sòl del procés de desenvolupament urbà establint, si escau, les corresponents mesures de protecció, i definir-hi les activitats autoritzables, en el marc definit per la legislació aplicable i en els instruments d'ordenació territorial.

Subsecció 2a

Determinacions dels plans generals

Article 65

Determinacions del pla general

1. El pla general ha d'establir l'ordenació urbanística integral de tot el municipi, en els termes prevists en la LOUS i en aquest Reglament. En



funció del grau de creixement urbanístic previst per al municipi o de l'increment de la capacitat de gestió urbanística que prevegi, s'ha d'elevat de forma coherent el grau de concreció que s'ha d'exigir en l'ordenació i els mecanismes de gestió.

2. L'ordenació urbanística del pla general té per objecte determinar els usos concrets del sòl per assolir la configuració més idònia dels espais urbà i rústic, i un desenvolupament eficaç i funcional de les activitats públiques i privades d'acord amb la destinació del sòl. A aquest efecte, integren l'ordenació urbanística:

a) Les determinacions d'ordenació estructural, referides als elements i als aspectes que defineixen el model territorial que estableix el pla general.

El pla general ha de definir les determinacions d'ordenació urbanística estructural en els termes establerts en l'article 41 de la LOUS i en els articles 66 a 74 d'aquest Reglament.

b) Les determinacions d'ordenació detallada, que desenvolupen l'ordenació estructural, i completen l'ordenació urbanística per legitimar, si escau, l'activitat de gestió i execució.

El pla general ha d'establir l'ordenació urbanística detallada, en els termes prevists en l'article 42 de la LOUS i en aquest Reglament:

1r. De la totalitat del sòl urbà i del sòl urbanitzable directament ordenat, tot legitimant una actuació directa a les zones ordenades, sens perjudici de la possibilitat de delimitar àmbits en sòl urbà d'ordenació diferida a plans especials.

2n. Dels terrenys que, en la classificació de sòl urbà, el pla general qualifiqui com a assentament en el medi rural, tret que el pla general opti per diferir l'ordenació detallada a la formulació i aprovació posterior d'un pla especial, d'acord amb l'establert en l'article 42 de la LOUS i en l'article 76 d'aquest Reglament.

3r. De la totalitat del sòl que classifiqui com a sòl urbanitzable no ordenat directament, sens perjudici de les determinacions pròpies d'ordenació detallada que corresponen als plans parcials d'acord amb l'article 43 de la LOUS i l'article 90 d'aquest Reglament.

4t. De la totalitat del sòl que classifiqui com a sòl rústic.

Les determinacions sobre l'ordenació detallada n'han de justificar la coherència amb les determinacions de l'ordenació estructural. En cas de contradicció entre determinacions de l'ordenació estructural i de l'ordenació detallada, preval l'ordenació estructural establerta en el pla general.

3. El pla general ha d'incloure el catàleg d'elements i espais protegits, segons disposen els articles 36 i 47 de la LOUS i els articles concordants d'aquest Reglament, en el cas de formular-se per primera vegada o de revisar-se.

Si es revisa un pla general redactat d'acord amb la LOUS i aquest Reglament, el catàleg del pla general subjecte a revisió pot formar part de l'ordenació anterior que assumeix. En aquest cas, no es requereix la nova elaboració integral del catàleg, sens perjudici d'efectuar les adequacions oportunes de la base cartogràfica o altra documentació del planejament anterior i del mateix catàleg.

El que preveu el paràgraf anterior s'entén sens perjudici que, en el procés de revisió del pla general o, si escau, mitjançant un procediment de modificació del document de catàleg, s'ampliï el nombre d'elements i espais protegits inclosos.

Article 66

Determinacions estructurals del pla general sobre classificació de sòl, usos i edificabilitats

Els plans generals han de contenir les determinacions estructurals següents relatives a la classificació de sòl, els usos i les edificabilitats:

a) La classificació del sòl, amb la divisió a aquest efecte del territori municipal en totes o alguna de les classes de sòl urbà, urbanitzable i rústic previstes en la LOUS, distingint cada una d'aquestes classes en les categories, qualificacions o zones que correspongui i expressant les superfícies respectives, i delimitant específicament les àrees que estan sotmeses a un règim especial de protecció sobre la base dels valors que hi concorren.

b) L'establiment de l'ús global majoritari i la definició de les intensitats i densitats d'edificació màxima per a cada categoria de sòl urbà, per a cada sector de sòl urbanitzable, i per a cada àmbit d'actuació urbanística o de reforma interior.

c) La fixació dels índexs d'intensitat dels usos residencial i turístic, d'acord amb l'article 41 de la LOUS i en els termes prevists en l'article 67 d'aquest Reglament.

d) La fixació, en el sòl classificat com a urbanitzable d'ús residencial però no ordenat directament pel pla general, de la densitat global i el



nombre màxim d'habitatges, i la determinació de l'aprofitament urbanístic de cada sector.

Article 67

Determinacions estructurals sobres índexs d'intensitat dels usos residencial i turístic

1. Els índexs d'intensitat de l'ús són determinacions estructurals del pla general que serveixen de base per a calcular les capacitats de població resultants de les seves determinacions i que, aplicats a cada projecte que hagi de ser objecte de llicència municipal d'obres, han de garantir que en l'execució efectiva no se superaran les capacitats esmentades.

2. L'índex d'intensitat de l'ús residencial i l'índex d'intensitat de l'ús turístic, determinen, respectivament, per a cada unitat d'habitatge o per a cada plaça d'allotjament turístic, la superfície mínima de parcel·la neta necessària per a construir-la o implantar-la. En la definició de l'índex d'intensitat de l'ús turístic, el pla general s'ha d'ajustar a les determinacions sobre ràtio turística establertes en els instruments d'ordenació territorial o turístics als quals la legislació sectorial turística assigna aquesta definició. En els terrenys en què sigui possible implantar ambdós usos s'han de definir els índexs respectius de cadascun.

L'índex d'intensitat constitueix un paràmetre que s'ha d'incloure en l'acte d'atorgament de la corresponent llicència municipal d'obres com a condició limitativa d'aquesta, que ha de ser inscrita en el Registre de la propietat, juntament i si escau, amb la condició d'indivisibilitat de la parcel·la.

3. Els índexs s'han d'expressar en forma de fracció, en la qual el numerador serà sempre la unitat d'habitatge o la plaça turística, segons pertochi, i el denominador la superfície de parcel·la neta necessària per a la construcció d'aquestes unitats, d'acord amb les regles següents:

a) El pla general, o la seva revisió, han de definir els índexs d'intensitat, pel que fa als sòls classificats com urbans i no remesos a ordenació posterior i als sòls amb planejament parcial o especial de desenvolupament aprovat definitivament, atenent els criteris següents:

1r. En àmbits de sòl urbà consolidat per l'edificació en més del 90 % de la seva superfície i que no estiguin subjectes a actuacions de transformació urbanística, s'ha de limitar la capacitat màxima poblacional establint un índex d'ús residencial, turístic o mixt de tal manera que els nuclis urbans consolidats mantinguin el seu propi tipus edificatori tradicional i es garanteixi l'equilibri adequat entre la població màxima servida i les dotacions d'infraestructures, equipaments, espais lliures, aparcaments i altres serveis urbanístics.

A aquest efecte, s'entén aquest àmbit com la zona de sòl urbanitzat que, de conformitat amb l'instrument d'ordenació urbanística corresponent, disposa d'uns paràmetres jurídicourbanístics concrets que permeten identificar-la de manera diferenciada per usos i tipologies de l'edificació respecte a altres zones de sòl urbanitzat, i que possibilita aplicar-hi una normativa pròpia per desplegar-lo.

L'aplicació de l'índex d'ús residencial o turístic a l'àmbit que es fixi no pot donar lloc a més habitants dels que resultin de la capacitat de població determinada en funció de l'existent i de les previsions demogràfiques en un horitzó mínim de quinze anys. Per això, les característiques de l'edificació que s'estableixi a la normativa que regeixi l'àmbit hauran d'adequar-se a aquest índex.

2n. En la resta de sòl urbà i en el sòl urbanitzable directament ordenat, s'ha de definir segons el tipus edificatori que l'ordenació estableix sempre que es garanteixi l'equilibri adequat entre la població màxima servida i les dotacions d'infraestructures, equipaments, espais lliures, aparcaments i altres serveis urbanístics.

b) La memòria justificativa del pla general ha d'incloure el càlcul de la capacitat màxima de població que resulti de les seves determinacions, tot considerant:

1r. En el sòl urbà i en el sòl urbanitzable directament ordenat, la capacitat serà el resultat d'aplicar els índexs d'intensitat d'ús, en la forma que es disposa en l'apartat 5, excepte en els àmbits de sòl urbà consolidats per l'edificació en més del 90 % i no subjectes a actuacions de transformació urbanística, la qual s'ha de determinar en funció de l'existent i de les previsions demogràfiques en un horitzó mínim de quinze anys.

2n. En cada sector de sòl urbanitzable no ordenat previst en el pla general i en cada àmbit de sòl urbà que hagi de ser objecte de planejament parcial o especial, la capacitat màxima de població assignada s'ha de determinar de forma global.

4. Els instruments de planejament de desenvolupament, plans parcials o especials segons correspongui, han de determinar els índexs respectius d'intensitat d'ús per a cada qualificació o zona d'ordenació que preveuen, i han de justificar adequadament que el resultat de la seva aplicació no supera, en cap cas, les capacitats màximes assignades pel pla general al corresponent àmbit del pla de desenvolupament.

5. El producte de l'índex d'intensitat de l'ús residencial o de l'ús turístic de cada qualificació o zona d'ordenació per la superfície total de terrenys que tinguin assignada aquestes qualificacions o corresponguin a la zona d'ordenació esmentada, determinarà la capacitat màxima de

població possible en la dita zona, excepte pel que fa als àmbits de sòl urbà consolidats per l'edificació en més del 90 % i no subjectes a actuacions de transformació urbanística, la qual s'ha de determinar en funció de l'existent i de les previsions demogràfiques en un horitzó mínim de quinze anys.

Per al còmput de la superfície afectada per cada qualificació, només es tenen en compte les superfícies de parcel·la neta, edificada o no, l'ús detallat de la qual inclogui la possibilitat d'un ús residencial o ús turístic.

Per al còmput de la població possible en els terrenys qualificats per a ús exclusiu residencial, s'entén que a cada habitatge correspon una població de 2,5 persones. Aquesta capacitat s'entén com a mínima i és d'aplicació, llevat que els plans generals, d'acord amb les característiques específiques de la tipologia que es tracti, determinin una capacitat major.

La suma de les poblacions màximes possibles en cada qualificació o zona d'ordenació determina les capacitats màximes de població que deriven de les determinacions del planejament en els sòls a què fa referència l'apartat 3.

Si el producte de l'índex d'intensitat de l'ús residencial o de l'ús turístic per la superfície de parcel·la neta no dona un nombre enter d'habitatges, s'ha d'arrodonir, a l'alça si la fracció decimal és major que 5 i a la baixa si és igual o menor que 5.

Article 68

Determinacions estructurals relatives a l'aprofitament urbanístic dels àmbits o sectors

1. Perquè el pla general determini l'aprofitament urbanístic dels sectors de sòl urbanitzable a què es refereixen el subapartat 2.3 de l'apartat 2 de l'article 40 i la lletra a) de l'article 41 de la LOUS, i perquè ho determini en els àmbits de sòl urbà subjecte a actuacions de transformació urbanística de les previstes en l'article 29, se segueixen les regles que determinen els apartats següents.

2. S'entén per aprofitament urbanístic el resultat de ponderar l'edificabilitat, els usos i la seva intensitat, derivada de la tipologia i densitat aplicada, que el pla general assigni al sòl, de conformitat amb la facultat atribuïda al planejament en la lletra d) de l'apartat 4 de l'article 3 de la LOUS.

3. Per determinar l'aprofitament de cada àmbit o sector en funció de les intensitats, derivades de la tipologia i densitat aplicada, i els usos globals assenyalats als terrenys no destinats a vials, parcs i jardins públics i altres serveis i dotacions d'interès general, homogeneïtzats segons els seus valors relatius, el pla general ha d'establir:

a) Per a cada zona corresponent a cada ús, tipologia i densitat, segons el valor immobiliari atribuït, un coeficient que expressi el valor que el pla atribueix a cada ús en relació amb la resta.

b) Per a cada sector o àmbit, un coeficient que reflecteixi globalment les diferències existents entre els diferents sectors, determinades per les circumstàncies següents:

1a. Situació respecte als sistemes generals i la resta d'elements urbans significatius.

2a. Característiques del sòl i la incidència en el cost de la urbanització i de l'edificació.

3a. Qualsevol altra circumstància que, a aquests efectes, es consideri de rellevància.

4. El coeficient d'homogeneïtzació de cada zona s'obtindrà multiplicant el coeficient assignat de conformitat amb el que es disposa en la lletra a) de l'apartat 3 anterior, pel coeficient que correspongui al sector on està situada. Aquest coeficient es pot ajustar específicament per a alguna zona concreta en la que concorrin circumstàncies especials, per assolir una valoració relativa més adequada.

5. L'aprofitament de cada zona serà el resultat de multiplicar-ne la superfície per l'edificabilitat corresponent, expressada en metres quadrats edificables per cada metre quadrat de sòl, i pel coeficient d'homogeneïtzació obtingut segons s'assenyala en l'apartat 4 d'aquest article.

6. L'aprofitament total d'un sector o àmbit el constitueix la suma dels aprofitaments que corresponguin a totes les zones que inclou. L'aprofitament de cada sector o àmbit s'obtindrà dividint l'aprofitament total per la superfície total del sector.

7. Els terrenys destinats en el pla general a la implantació d'elements integrants dels sistemes generals es consideraran, als efectes que es preveuen en aquest article, sense cap aprofitament.

8. L'assignació de coeficients a les distintes zones i sectors o àmbits ha de ser raonada, i s'han d'exposar les motivacions que han donat lloc a aquesta determinació. Els coeficients seran iguals o menors que la unitat. En l'assignació de l'aprofitament als diferents sectors o àmbits del pla general, s'ha d'acreditar que no es trenca ni el principi d'igualtat ni el d'homogeneïtat.

9. El concepte d'edificabilitat mitjana ponderada que regula el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, que aprova el text refós de la Llei de sòl, es correspon amb el d'aprofitament urbanístic definit en aquest article.

Article 69

Determinacions estructurals del pla general sobre estructura general i orgànica

1. Són determinacions estructurals del pla general les que afecten la definició de l'estructura general i orgànica del territori integrada pels sistemes generals viaris, les xarxes de transport i de comunicacions; pels sistemes generals d'espais lliures i pels sistemes generals d'equipaments i infraestructures en proporció adequada a la població prevista en el planejament, tot indicant les zones de protecció corresponents.

2. La definició dels sistemes generals pel pla general ha d'assegurar la racionalitat i la coherència del desenvolupament urbanístic municipal, i la qualitat i la funcionalitat dels principals espais d'ús col·lectiu. En tot cas, el pla general ha de preveure part de la reserva de sòl dels sistemes generals per a equipaments d'usos docents o sanitaris, amb la superfície necessària perquè quedin correctament ateses les necessitats de la població.

3. Els sistemes generals d'espais lliures públics, es constitueixen pels parcs i els jardins públics en una proporció adequada a les necessitats socials actuals i previsibles i que no pot ser inferior a 5 m² per habitant amb referència a la població prevista en el planejament.

Per calcular-ne la superfície, s'ha de considerar com a població prevista la que resulta del nombre màxim d'habitants i de places d'allotjament turístiques que admet el pla general. Així mateix, per ser computables per al compliment de l'estàndard que preveu aquest apartat, els espais lliures públics han de formar part d'un sistema coherent des del punt de vista de l'accessibilitat de la població a la qual serveix.

4. No obstant el que preveu l'apartat anterior, de forma excepcional, i oportunament motivada en la memòria general i en la memòria social del pla general:

a) En els àmbits de sòl urbà que siguin ordenats com a assentament en el medi rural i que acreditin el seu caràcter tradicional, es pot fixar una proporció d'espais lliures inferior o no preveure-la.

b) En els nuclis classificats com a sòl urbà existents a l'entrada en vigor de la LOUS, de caràcter tradicional i que tinguin unes qualificacions predominants de centre antic i de zones intensives, entenent-se a aquest efecte que formen part d'aquests àmbits les zones de sòl urbà que corresponen al nucli original de la població i les seves ampliacions amb una tipologia d'edificació entre mitgeres, i amb una població prevista en el planejament inferior als 3.000 habitants, l'estàndard de proporció d'espais lliures públics pot ser no inferior a 1,5 m² per habitant.

c) En els nuclis del mateix caràcter tradicional, qualificació i tipologia que regula la lletra b) anterior, i amb una població prevista en el planejament entre 3.000 i 6.000 habitants, la proporció pot ser no inferior a 3 m² per habitant.

En cap cas, l'aplicació de les excepcions previstes en aquest apartat no pot suposar la disminució de la superfície dels sistemes generals d'espais lliures que ja siguin de titularitat pública a l'entrada en vigor d'aquest Reglament.

5. No poden computar, a l'efecte de preveure les superfícies mínimes que resultin d'allò que s'estableix en els apartats 3 i 4 anteriors, els terrenys qualificats com a espais lliures públics que, en execució del planejament general anterior, o del planejament parcial o especial, fossin considerats com a superfícies de reserva per a dotacions públiques de la xarxa de sistemes locals.

6. El pla general ha d'assenyalar, així mateix, altres sistemes d'infraestructures, espais lliures i altres dotacions de qualsevol naturalesa i titularitat que, per la funció o destinació específica, les dimensions o per la posició estratègica, integren o han d'integrar l'estructura del desenvolupament urbanístic del municipi en el seu conjunt.

7. A l'efecte del que estableix l'article 32.3.e) de la LOUS, pel que fa a les actuacions urbanístiques en sòl urbà de les previstes en les lletres b) i c) de l'article 29; així com del que estableix l'article 33.2.c) pel que fa a les actuacions d'urbanització en sòl urbanitzable; el pla general ha de preveure les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de les expressades actuacions, l'execució i costejament de les quals s'assignen a l'àmbit d'actuació respectiu en sòl urbà o en sòl urbanitzable.

Article 70

Determinacions estructurals del pla general sobre desenvolupament temporal i prioritats d'actuació

1. El pla general ha d'establir amb caràcter estructural les regles relatives a les previsions temporals per al desenvolupament de la resta de les seves determinacions o, si no, ha d'assenyalar com a mínim les prioritats d'actuació per coordinar les actuacions i inversions públiques i



privades, d'acord amb els plans i els programes de la resta d'administracions públiques. En la programació o ordre de prioritats que estableixi, s'han de detallar les actuacions d'iniciativa i de responsabilitat pública, essencialment les referents a la realització i execució dels sistemes generals.

2. En tot cas, el pla general ha de determinar una seqüència lògica del desenvolupament territorial dels àmbits d'actuacions urbanístiques o dels sectors. Amb aquesta finalitat, de manera justificada, ha d'establir les condicions objectives que s'han de complir perquè sigui possible delimitar els àmbits o sectors i incorporar-los al context global del territori, definint un ordre bàsic de prioritats per executar les actuacions integrades.

Article 71

Determinacions de l'ordenació estructural del pla general relatives a la redacció de plans parcials i plans especials

Per a cada sector de sòl urbanitzable no ordenat directament i per als àmbits de sòl urbà subjectes a actuacions de transformació urbanística per desenvolupar mitjançant un pla especial, el pla general ha de fixar les determinacions de l'ordenació estructural relatives a la redacció dels instruments de planejament de desenvolupament esmentats, que han de preveure, com a mínim, els aspectes següents:

- a) La descripció de la funció territorial que ha de complir el desenvolupament del sector o de l'àmbit respecte del conjunt de la ciutat o dels nuclis urbans.
- b) La identificació dels usos globals dominants i incompatibles dins de cada sector o de cada àmbit amb l'estructura general de l'ordenació urbanística i amb el model territorial proposat pel pla general, i expressar les raons de la incompatibilitat.
- c) L'expressió de les diverses tipologies possibles, i assenyalar-ne el caràcter exclouent o compatible.
- d) La quantificació de les magnituds màxima i mínima dels índexs d'edificabilitat global bruta del sector o de l'àmbit, en total i per a cada ús.
- e) Les normes orientatives sobre la necessitat d'implantar determinades dotacions o equipaments, deixant constància de les circumstàncies que ho aconsellen.
- f) La identificació dels elements que integren els sistemes generals que es poden comptabilitzar per aplicar l'índex d'edificabilitat per ser la seva execució a càrrec del sector o de l'àmbit.
- g) Les determinacions de compliment obligatori respecte a l'ample mínim del viari i les exigències mínimes en matèria d'implantació d'infraestructures o serveis. Aquestes determinacions es poden establir per a cada pla parcial o pla especial o amb caràcter general per a tots, diferenciant les zones industrials de les restants.

Article 72

Determinacions estructurals del pla general sobre ordenació del sòl rústic; protecció mediambiental i del paisatge

El pla general ha d'establir com a determinacions estructurals:

- a) La normativa bàsica d'ordenació de les diferents categories del sòl rústic del terme municipal en el marc de la legislació específica, incorporant les qualificacions establertes en els instruments d'ordenació territorial i concretant, en el seu cas, les subcategories o subqualificacions d'ordenació que el planejament consideri adequades, tot diferenciant les qualificacions bàsiques de rústic protegit i rústic comú; la regulació de les activitats, els usos i les actuacions edificatòries que suposin; la concreció general de les condicions a les quals s'han d'ajustar les construccions, les edificacions i les instal·lacions autoritzables; i la determinació de les dotacions i les infraestructures públiques que s'implantin en el sòl rústic, tot indicant-ne els seus paràmetres bàsics.
- b) Les que, en coherència amb el model territorial que estableixi, i d'acord amb l'article 3 de la LOUS, contribueixin a l'eficàcia de mesures per protegir el medi ambient, la natura i el paisatge, els elements i els conjunts naturals o urbans, de conformitat, si s'escau, amb la legislació específica que és aplicable amb relació a aquests àmbits sectorials. Aquestes determinacions s'han de formular de manera concreta i precisa, tenint caràcter normatiu i gràfic quan sigui necessari, evitant formulacions teòriques o declaracions de principis sense projecció pràctica concreta. La redacció ha de ser concisa i obviar arguments justificatius, i aquests han de formar part de la memòria justificativa del pla general o de l'informe de sostenibilitat ambiental.
- c) Les delimitacions dels perímetres que corresponguin a les declaracions de conjunt històric, jardí històric, lloc històric, lloc d'interès etnològic, zona arqueològica o zona paleontològica, dutes a terme per l'organisme competent en matèria de patrimoni històric.



Article 73

Determinacions estructurals del pla general relatives a les reserves d'habitatge de règim de protecció pública

1. El pla general ha d'avaluar les necessitats d'habitatge subjecte a algun règim de protecció pública i ha de determinar les reserves per a aquest tipus d'habitatge per a les actuacions urbanístiques que es prevegin, així com la seva ubicació.
2. L'avaluació s'ha d'efectuar d'acord amb la memòria social del pla, i ha de considerar també la necessitat de disposar amb habitatges de protecció pública, amb destinació exclusiva de lloguer i caràcter rotatori, amb la finalitat d'atendre necessitats temporals de col·lectius amb especials dificultats per accedir a l'habitatge.
3. Per a la determinació del sòl que s'ha de destinar a construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, en els municipis i nuclis que, per raó de la població així ho determini reglamentàriament el Govern de les Illes Balears d'acord amb l'article 41 de la LOUS, el pla general ha de reservar, com a mínim, el sòl corresponent al 30 % de l'edificabilitat residencial prevista en sòl urbanitzable i al 10 % en el sòl urbà que s'hagi de sotmetre a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, respectivament, sempre que, en ambdós casos, l'ús residencial sigui el predominant.
4. Els plans generals poden incrementar els percentatges de reserva prevists en l'apartat anterior, i així mateix poden qualificar sòl per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible establertes per la legislació sobre habitatge de protecció pública. Igualment, de forma potestativa, en els municipis o nuclis exclosos reglamentàriament d'establir aquestes reserves, els plans generals les poden preveure de manera voluntària.
5. El pla general, en els àmbits de sòl urbà afectats o en els àmbits de sòl urbanitzable que ordena directament, ha de determinar la localització concreta de les reserves de terrenys per a la construcció d'habitatges de protecció pública, en coherència, si escau, amb els instruments d'ordenació territorial.

En els àmbits de sòl urbanitzable sense ordenació detallada, ha de determinar les reserves que corresponen als àmbits de planejament parcial corresponents.

6. La qualificació de sòl prevista en l'apartat anterior pot preveure la destinació total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció pública, sempre que s'acrediti que es compleixen els percentatges d'edificabilitat residencial que resulten aplicables. En el cas de qualificacions en sòl urbà, pot ser aplicable tant a les noves construccions com als casos de gran rehabilitació de les edificacions existents.
7. La localització, mitjançant la qualificació, de les zones de reserva, ha de ser uniforme per a tots els àmbits d'actuació en sòl urbà que hi estiguin subjectes i en sòl urbanitzable. Si, excepcionalment, es modifica el repartiment uniforme, s'ha de justificar aquesta decisió en la memòria del pla general, bé per raó de la incompatibilitat de la tipologia edificatòria prevista amb la construcció d'habitatges protegits, bé per raó de la viabilitat de l'actuació en funció de la seva dimensió. En tot cas, s'ha d'acreditar la inexistència de concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges i la no generació de segregació espacial, de manera que a cada actuació es possibiliti i procuri la màxima cohesió i integració socials. S'ha de procurar sempre la mescla de l'habitatge amb protecció pública i l'habitatge lliure, i si és possible fer coexistir ambdós tipus d'habitatge en el territori. En qualsevol cas, el pla general ha de garantir el compliment íntegre de la reserva pel que fa a les actuacions en sòl urbanitzable en què aquesta reserva els sigui exigible.
8. Sens perjudici del que preveuen els apartats anteriors, els ajuntaments que hi estiguin subjectes, mitjançant la previsió corresponent en el pla general, poden exonerar de la reserva d'habitatge sotmès a algun tipus de protecció pública les actuacions d'urbanització que es trobin en algun dels casos següents:
 - a) Que s'ubiquin en una zona turística per a la qual el Pla Territorial Insular de Mallorca 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, de les persones propietàries, de cedir els terrenys gratuïtament.
 - c) Que es tracti d'àmbits d'actuació el sòl lucratiu dels quals es destini predominantment a ús residencial i la seva execució no suposi l'edificació de més de 20 unitats d'habitatges.
9. Les modificacions del pla general que comportin un increment del sostre residencial de nova implantació als àmbits indicats en l'apartat 3 d'aquest article, han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, a més del percentatge exigut pel planejament per al sostre ja previst, el sòl que de forma proporcionada correspongui a l'increment de sostre residencial.

Article 74

Determinacions estructurals del pla general relatives a les circumstàncies de la revisió i els efectes sobre construccions i usos preexistents

El pla general ha d'establir com a determinacions estructurals:

- a) L'assenyalament, d'acord amb el que preveu l'apartat 1 de l'article 57 de la LOUS, del seu termini de revisió, així com de les circumstàncies en què s'ha de procedir a la dita revisió, en funció de la població total i l'índex de creixement, els recursos, usos i la intensitat d'ocupació i altres elements que varen justificar la classificació del sòl inicialment adoptada.
- b) L'establiment de les normes urbanístiques que s'han d'aplicar a les construccions, les edificacions i els usos que resultin en la situació d'inadequació al nou planejament, d'acord amb el que preveu l'apartat 1 de l'article 68 de la LOUS i l'article 185 d'aquest Reglament.
- c) L'establiment de les oportunes remissions al règim d'aplicació directa sobre les construccions, les edificacions, les instal·lacions i els usos en situació de fora d'ordenació que determina l'apartat 2 de l'article 68 de la LOUS i l'article 186 d'aquest Reglament. Això no obstant, en la situació de fora d'ordenació a què es refereix la lletra a) de l'apartat 2 de l'article 68 de la LOUS, el pla general pot identificar els sòls o elements subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament. Igualment, pot determinar i identificar les edificacions que ocupen sòl en el qual, d'acord amb la resta de determinacions del pla general, en resulti prohibida expressament la seva permanència per raons justificades oportunament d'interès públic municipal.

Article 75

Determinacions de caràcter detallat del pla general en sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat

1. A més de les de caràcter estructural, els plans generals han de contenir en sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat, les determinacions de caràcter detallat següents:

- a) Assenyament en concret de les actuacions urbanístiques previstes, així com la delimitació dels àmbits de les actuacions, amb independència de la inclusió dins els sectors de sòl urbanitzable de sòls destinats a dotacions públiques de sistemes generals.

Per a les actuacions de transformació urbanística, han d'assenyalar les condicions objectives i funcionals que possibilitin la seqüència lògica de programació de cadascuna de les actuacions previstes.

Si escau, s'han de determinar els elements d'urbanització que s'han de completar o acabar perquè els terrenys adquireixin la condició de solar.

Específicament, el pla general podrà assenyalar àmbits subjectes a actuacions edificatòries i de regeneració i renovació urbanes. La delimitació d'aquests àmbits es podrà fer al mateix pla general o diferir-ho a un pla especial, i tindrà els efectes prevists a la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes. En tot cas, l'instrument que faci aquesta delimitació haurà d'incorporar l'avanç de l'equidistribució i el pla de reallojament i, si escau, de retorn, en els termes prevists a l'article 10 de l'esmentada Llei estatal.

- b) Qualificació de la totalitat de terrenys inclosos, respectant les categories definides en l'ordenació estructural d'acord amb l'ús global assignat a cada categoria, diferenciant, si s'escau, la corresponent al sòl, al vol i al subsòl, i definint els usos detallats i les característiques i els paràmetres urbanístics als quals se subjecta l'edificació; així com les característiques de la parcel·la mínima indivisible.

- c) Definició i delimitació perimetral dels terrenys destinats als sistemes locals d'espais lliures públics, d'equipaments i centres de les infraestructures i serveis, en funció de la capacitat potencial del pla, i la connexió i la integració amb la xarxa de sistemes generals, respectant els estàndards i dotacions mínimes de la xarxa de sistemes locals.

- d) Traçat detallat i característiques de la xarxa viària, amb la classificació en funció del trànsit previst, precisant l'amplària dels vials, i dels espais destinats a aparcament amb assenyament de la totalitat de les seves alineacions i de les rasants, diferenciant, si escau, l'alineació exterior, que separa els sòls de domini públic dels sòls de titularitat privada, de l'alineació de l'edificació. La xarxa viària ha de garantir, en tot cas, que es compleix la normativa sectorial que és aplicable en matèria d'itineraris adaptats i d'accessibilitat.

- e) Definició de les característiques i del traçat de les galeries i les xarxes d'abastament d'aigua, sanejament, energia elèctrica i resta de serveis prevists en el pla general, així com la resolució del seu enllaç eventual amb les xarxes municipals existents.

- f) Reglamentació detallada de l'ús, del volum i de les condicions higienicosanitàries dels terrenys i construccions, així com ordenar les característiques estètiques i tipològiques de les construccions, de les edificacions i del seu entorn, relatives a l'altura, el nombre de plantes sobre i sota rasant, reculades, volums, i també la dotació d'aparcaments exigible a les edificacions i altres determinacions anàlogues no incloses en l'ordenació estructural.



Aquesta ordenació ha de considerar l'oportunitat d'establir criteris d'eficiència energètica, reducció d'emissions contaminants i arquitectura bioclimàtica, i pot incloure determinacions sobre l'orientació d'edificis, la relació entre l'altura i l'espai lliure, aïllament tèrmic i les condicions d'aireig de les edificacions.

g) Definició de les mesures que es considerin adequades per garantir l'accessibilitat universal, d'acord amb el que estableix l'article 10 de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes. A aquest efecte, l'ordenació ha de donar prioritat al fet d'establir mesures tècniques que no comportin exempció de les determinacions sobre volum edificable ni de distàncies mínimes a llinde, a les edificacions, a la via pública o a les alineacions, sempre que aquestes mesures aconseguixin en la pràctica la mateixa finalitat de garantir l'accessibilitat.

h) Definició d'altres determinacions que es considerin adequades per completar el marc general de l'ordenació.

2. Les delimitacions perimetrals dels àmbits subjectes a les actuacions a què es refereix la lletra a) de l'apartat 1, i les dels terrenys a què es refereix la lletra c) del mateix apartat, mai no es poden determinar amb el propòsit exclusiu d'ajustar-les a límits de la propietat. Han d'oïre a criteris de coherència urbanística i no a la simple conveniència d'ajustar-ne les determinacions a condicions predials, dominicals o administratives preexistents.

3. El pla general ha d'incloure com a sòl urbanitzable ordenat els terrenys que, sent anteriorment classificats com a urbanitzables, no hagin culminat l'execució del planejament parcial de desenvolupament.

4. Les determinacions del pla general establertes en els anteriors apartats han d'expressar les que es conserven, modifiquen i perfeccionen de l'ordenació preexistent.

Article 76

Determinacions de caràcter detallat del pla general en sòl urbà d'assentament en el medi rural

1. A més de les de caràcter estructural, el pla general, llevat que ho difereixi a la formulació d'un pla especial dels prevists en l'article 42 de la LOUS i en l'article 117 d'aquest Reglament i pel que fa als àmbits de sòl urbà delimitats com a assentament en el medi rural, ha de contenir les determinacions de caràcter detallat que s'estableixen en els apartats següents.

2. Ordenació urbanística de l'assentament, tot prioritant-ne el manteniment del seu caràcter i de la seva integració paisatgística en l'entorn, que necessàriament ha de regular:

a) La definició dels usos admissibles en els àmbits delimitats com a assentament en el medi rural, d'acord amb les determinacions de la LOUS i d'aquest Reglament; així com les condicions d'edificació. L'ús majoritari o predominant de l'àmbit ha de ser el residencial. Es consideren com usos compatibles els que tenguin relació directa amb el residencial i que donin resposta a les necessitats de la població, i es permeten usos de petit comerç, dotacional i els vinculats amb els serveis públics.

b) La preservació i conservació de les edificacions que tenguin valor arquitectònic, històric o etnogràfic, sens perjudici d'admetre la demolició dels afegits que desvirtuin la tipologia, la forma i el volum de l'edificació originària, o que pels materials utilitzats en els afegits suposin un efecte distorsionador per a l'harmonia i l'estètica del conjunt edificatori, així com qualsevol construcció o edificació que es trobi en les mateixes condicions.

c) La prohibició de les edificacions característiques del sòl urbà distint de l'assentament en el medi rural, així com l'obertura de carrers o camins que no estiguin prevists en el planejament.

d) La regulació de les condicions de l'edificació, tenint en compte que les noves edificacions que es vulguin implantar s'han d'identificar amb les característiques pròpies de l'ambient i amb la finalitat de consolidar la trama existent. Les característiques estètiques i constructives, com també els materials, colors i acabats han d'estar en consonància amb el paisatge rural. En tot cas, s'han de preveure les mesures correctores necessàries per garantir el menor impacte visual sobre el paisatge i l'alteració mínima del relleu natural dels terrenys.

e) El càlcul de la seva població potencial per avaluar-ne les necessitats en l'àmbit de l'assentament, sense que computi a l'efecte de les reserves obligatòries d'espais lliures exigibles en el municipi; i preveure potestativament, si escau i en funció del model de l'assentament que determini, les zones de reserva per a equipaments i espais lliures públics de l'assentament corresponent.

f) En el cas que l'assentament en el medi rural estigui inclòs o afectat per alguna de les figures o instruments de protecció establertes a la legislació de patrimoni històric, cultural o de protecció mediambiental, l'ordenació pel planejament urbanístic s'ha d'adequar als límits que determinen les figures o instruments de protecció esmentats.

3. Determinació de les peculiaritats i excepcions que, justificadament, procedeixin respecte dels serveis urbanístics bàsics establerts en la

LOUS per al sòl urbà, amb previsió, si correspon, d'actuacions urbanístiques pel que fa a la implantació o renovació, en el grau d'exigència que es consideri adient. En qualsevol cas, l'exempció pel que fa a la implantació de la xarxa de sanejament s'ha de fixar d'acord amb el que preveu la disposició adicional tercera d'aquest Reglament.

4. El pla general o, si escau, el pla especial pot imposar l'obligació a les persones propietàries de sòl urbà ordenat com a assentament en el medi rural de constituir-se en comunitat de propietaris i propietàries, per subvenir a les despeses derivades de la formulació del planejament especial, de l'execució i la gestió de les determinacions del planejament i de la conservació de les infraestructures i dels equipaments que en l'ordenació es prevegin. Alternativament en el cas de no establir la conservació de les infraestructures i equipaments amb càrrec a les persones propietàries, pot preveure que es constitueixin en junta de compensació.

En el cas d'imposar la constitució en comunitat de propietaris i d'establir el deure de conservació, es determinarà el caràcter d'element comú de les infraestructures i dels equipaments que s'hi inclouen, sens perjudici de l'ús públic general de la vialitat.

Així mateix, un cop executades les infraestructures i els equipaments prevists, el planejament pot determinar la substitució de la comunitat de propietaris o de la junta de compensació per una entitat urbanística de conservació, d'acord amb la regulació prevista en aquest Reglament, amb les mateixes finalitats assenyalades anteriorment.

Article 77

Determinacions de caràcter detallat del pla general en sòl urbanitzable no ordenat directament

A més de les de caràcter estructural, els plans generals han de contenir en sòl urbanitzable no ordenat directament, les determinacions de caràcter detallat següents:

a) Delimitació del seu àmbit i concreció dels sectors per al seu desenvolupament. La delimitació de l'àmbit ha de respectar, en tot cas, la prevista com a ordenació estructural per aquesta categoria de sòl urbanitzable no ordenat, i la concreció dels sectors ha d'aconseguir una correcta integració dels terrenys que s'han de desenvolupar i les àrees urbanes existents, tot evitant la redacció de plans parcials que confereixin una visió fragmentària del territori i generin disfuncions en el desenvolupament urbà. Així mateix, la concreció dels sectors se subjecta a les condicions que determina l'apartat 2 de l'article 75 d'aquest Reglament sobre ajust a límits de propietat.

b) Definició dels àmbits dels sistemes generals d'espais lliures públics, equipaments i infraestructures corresponents a l'estructura general i orgànica que el planejament parcial de desenvolupament ha de preveure, i, en el seu cas, la vinculació al sector de sòl urbanitzable a l'efecte de gestió, d'acord amb el que estableix la lletra a) de l'apartat 2 de l'article 33 de la LOUS i la lletra c) de l'article 51 d'aquest Reglament.

La definició anterior d'àmbits de sistemes generals és independent i diferent de la concreció de la superfície dels terrenys que integren els sistemes locals dotacionals d'espais lliures i d'equipaments públics a què es refereix l'apartat 3 de l'article 43 de la LOUS i l'article 93 d'aquest Reglament, que s'han de definir i concretar mitjançant el pla parcial de l'àmbit o àmbits d'ordenació corresponents.

c) Traçat de les connexions amb les xarxes i centres dels sistemes generals d'infraestructures existents i determinació de les actuacions d'ampliació d'aquestes que, si s'escau, siguin necessàries.

d) Establiment de l'índex d'edificabilitat bruta, els usos principals i compatibles i les densitats o intensitats dels usos que, en el cas d'usos residencials i turístics, no poden superar els límits a què es refereix l'apartat 1 de l'article 79 d'aquest Reglament.

e) Fixació dels estàndards que determinen les reserves mínimes per als sistemes urbanístics locals d'espais lliures i d'equipaments comunitaris que han de ser de titularitat pública en funció de la dimensió i la intensitat d'ús de cada sector, tot respectant les superfícies mínimes establertes en l'article 43 de la LOUS i l'article 93 d'aquest Reglament.

f) Assenyalament de les característiques generals a què, si s'escau, hagin d'ajustar-se les edificacions.

g) Establiment, en coherència amb el model d'implantació urbana i l'estructura general d'ordenació urbanística adoptada, d'un esquema d'ordenació que ha de completar l'ordenació de detall.

h) Determinació, si correspon, de la participació dels sectors en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial.

i) Establiment dels terminis per a la formulació i la tramitació del planejament parcial i per a la seva execució, determinant la graduació espacial i temporal per al desenvolupament i execució.

Article 78

Determinacions de caràcter detallat del pla general en el sòl rústic



A més de les determinacions de caràcter estructural, en el sòl rústic els plans generals han d'establir, de conformitat amb la legislació aplicable i amb els instruments d'ordenació territorial:

- a) Les mesures i condicions necessàries per a la conservació i la protecció de tots i cadascun dels seus elements naturals pels valors que s'acrediten, inclosos els ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics.
- b) Les mesures i condicions necessàries per a la conservació i la protecció del patrimoni cultural.
- c) Les determinacions necessàries sobre prevenció de riscos naturals o tecnològics, inclosos els d'inundació o d'altres accidents greus, en els termes establerts en els articles 9 a 12 d'aquest Reglament i la legislació sectorial.

Article 79

Densitats màximes i estàndards dotacionals mínims del pla general

1. En el sòl urbà i en el sòl urbanitzable directament ordenat, el pla general no pot fixar una densitat global residencial per hectàrea que superi els 75 habitatges o la més restrictiva que determini el Pla Territorial Insular de Mallorca o altres instruments d'ordenació territorial, aplicada a cadascun dels sectors, zones o àmbits d'actuació que el planejament delimita amb la finalitat de fixar-ne la densitat global d'ús residencial. En els àmbits, zones o sectors d'ús turístic, la densitat màxima d'aquest ús que pot fixar el pla general s'ha d'ajustar als límits que prevegin els instruments d'ordenació territorial o turístics als quals la legislació sectorial turística assigna aquesta definició de densitats.

En els sectors, zones o àmbits de sòl urbà consolidat per l'edificació en més del 90 % i no subjectes a actuacions de transformació urbanística en què ja s'ha assolit la densitat de 100 habitatges per hectàrea, no es pot augmentar l'edificabilitat ni la densitat residencial o turística respecte de les previsions del pla anterior, i n'ha d'incentivar la disminució mitjançant la disposició de reserves dotacionals públiques addicionals.

2. Quan el pla general, en el cas que no s'hagi superat la limitació establerta en l'apartat anterior, determina, en coherència amb els criteris estructurals a què respon el model territorial establert, un increment de l'edificabilitat preexistent legalment realitzada o de la determinada pel planejament vigent amb relació a la categoria o zona de qualificació, ha de preveure les reserves mínimes de sòl amb destinació dotacional pública de zones verdes i d'equipaments d'acord amb el que estableix l'apartat 2 de l'article 58 de la LOUS i l'article 173 d'aquest Reglament.

En el cas de sòl urbà, la reserva de sòl per a equipaments públics que derivin de l'increment de l'edificabilitat es determina, de forma proporcional, d'acord amb el que estableix l'apartat 4 d'aquest article.

Les reserves dotacionals a què es refereix aquest apartat són independents de les que ja hi ha a l'àmbit d'ordenació afectat.

3. Les alteracions de l'ordenació urbanística del pla general, amb la modificació puntual o la revisió, no poden afectar la qualitat urbana mitjançant el decrement de la superfície dotacional de la ciutat ja edificada i consolidada que suposin una minva en la qualitat de la ciutadania. A aquest efecte:

a) Els terrenys que el pla general classifica com a sòl urbà per execució del planejament general anterior, del planejament parcial o especial, es troben subjectes a la limitació de mantenir en els àmbits que es delimiten en futures modificacions fetes de forma independent al procés de revisió del pla general, les superfícies de reserva de terrenys per a dotacions públiques de la xarxa de sistemes locals establertes per al sòl urbà subjecte a les actuacions de les previstes en l'apartat 3 de l'article 32 de la LOUS o per al sòl urbanitzable.

b) La limitació anterior regeix per a la revisió del pla general, i s'ha de mantenir l'ús dotacional de les parcel·les i solars que han tengut aquesta destinació en el planejament que es revisa, si bé excepcionalment es pot variar prèvia justificació i motivació del manteniment de la qualitat urbana quant al nivell de dotacions i respectant en tot cas els estàndards mínims de l'ordenació, i sens perjudici de l'exigència del que determina l'apartat 2 d'aquest article en els casos d'increment d'edificabilitat.

4. Les superfícies dels terrenys amb destinació dotacional o d'aparcament que tenen caràcter de sistema local, i que són independents de les corresponents a l'estructura general i orgànica, en els casos de sòl urbà subjecte a actuacions urbanístiques que comportin deure de cessió de sòl dotacional d'acord amb l'article 32 de la LOUS i l'article 49 d'aquest Reglament, i en el supòsit de sòl urbanitzable directament ordenat pel pla general al qual es refereix l'apartat 2 de l'article 40 de la LOUS, s'han d'ajustar als mínims següents, i poden ser incrementades pel pla general:

a) En els àmbits de sòl amb ús predominant residencial o turístic, ha de reservar per destinar-la a espais lliures públics una superfície de sòl de com a mínim el 10 % de la superfície de l'àmbit o sector i que no resulti inferior a 20 m² per habitatge o per cada 100 m² d'edificació





residencial, i a 7 m² per plaça turística, segons resulti d'aplicar els índexs d'intensitat d'ús corresponents; i han de reservar també per a equipaments públics un mínim de 21 m² per habitatge o per cada 100 m² d'edificació residencial, o 7 m² per plaça turística, segons correspongui.

b) En els àmbits de sòl d'ús industrial i terciari, ha de reservar per a espais lliures públics una superfície de sòl que no resulti inferior al 10 % de la superfície de l'àmbit, i un 5 % per a equipaments públics.

En tots dos casos anteriors, s'ha de preveure la superfície destinada a aparcaments que garanteixi un mínim d'una plaça per cada 100 m² d'edificació, de les quals almenys un 50 % han de ser annexes a la zona viària. En el cas d'increment d'edificabilitat, el còmput de places s'efectua d'acord amb dit increment.

c) No obstant el que determinen les lletres a) i b) anteriors, d'acord amb el número 2 de l'apartat 2 de l'article 40 de la LOUS, en el cas dels sòls urbanitzables directament ordenats, el pla general pot optar per les alternatives següents:

- Quan la magnitud de l'actuació ho permeti i en els casos de sòls destinats a usos industrials i terciaris, aplicar les reserves per a dotacions exigides per als sòls urbanitzables.

- En la resta de casos, destinar almenys la meitat de la superfície bruta del seu àmbit, amb la inclusió, si escau, dels sistemes generals adscrits, a usos dotacionals, d'infraestructures o terrenys per a patrimoni públic de sòl addicionals als resultants de les determinacions dels articles 32 i 33 de la LOUS. En aquests casos, dites cessions de terrenys, obligatòries i gratuïtes, substituiran les que, amb caràcter general, fixa la normativa urbanística per als sòls urbanitzables no ordenats directament.

d) Així mateix, pel que fa als àmbits de sòl urbà subjectes a actuacions de dotació a què es refereix l'apartat 5 de l'article 32 de la LOUS i l'apartat 3 de l'article 49 d'aquest Reglament, les superfícies de cessió de terrenys destinats a dotacions públiques a què es refereix la lletra a) anterior es determinen de forma proporcional al que resulti de l'increment d'edificabilitat o densitat, i poden ser substituïdes en les formes i condicions establertes a les disposicions esmentades.

5. Als efectes que determinen els apartats anteriors, les zones verdes es divideixen en les categories a què es refereix l'article 60 d'aquest Reglament. Així mateix, les destinacions possibles de les parcel·les dotacionals destinades a equipament públic són les establertes en l'esmentat article 60.

6. La distribució per usos detallats del sòl destinat a equipaments públics a què es refereix l'apartat 3 de l'article 60 d'aquest Reglament no està subjecta a estàndards genèrics. Les distribucions esmentades i les superfícies assignades es fixen, en cada cas, tenint en compte les necessitats específiques de l'àmbit o sector i la seva posició relativa en l'entorn urbà i territorial.

En tot cas, els plans generals en sòl urbà o en els sectors de sòl urbanitzable que ordenen directament, i quan es refereixen a l'ús residencial, s'han d'informar pels òrgans del Govern de les Illes Balears competents en matèria d'educació i de sanitat. Aquests informes es poden sol·licitar de forma potestativa durant els treballs de redacció del pla general, i l'ajuntament corresponent els ha de sol·licitar preceptivament en el tràmit a què es refereix l'apartat 2 de l'article 54 de la LOUS, i s'han de pronunciar sobre la necessitat de destinar part de la reserva de sòl per a equipaments a usos docents o sanitaris, com també de la superfície necessària perquè quedin correctament atesos aquests usos.

7. Sens perjudici del que estableix l'apartat 6 anterior, els plans generals, pel que fa als equipaments i dotacions que integren els sistemes generals pertanyents a l'estructura general i orgànica del territori, han de preveure la reserva de sòl per a equipament públic escolar que resulti necessària tant per a l'ensenyament infantil i primari com per a l'ensenyament secundari obligatori i batxillerat, d'acord amb el mapa escolar i els plans dels òrgans competents del Govern de les Illes Balears.

Article 80

Estàndards dotacionals d'aparcament en sòl urbà i sòl urbanitzable ordenat

1. En els àmbits de sòl urbà subjecte a actuacions urbanístiques de transformació i en sòl urbanitzable directament ordenat, en què es fixa un ús global predominant residencial, turístic, industrial o terciari, el pla general ha de preveure una superfície destinada a aparcaments que garanteixi el compliment d'un estàndard mínim d'una plaça per cada 100 m², o fracció, d'edificació, de les quals almenys un 50 % han de ser annexes a la zona viària. S'ha de distingir entre places d'aparcament privades, situades a l'interior de les parcel·les, i places d'aparcament públiques, disposades en els vials públics o en zones específiques d'aparcament públic.

2. En els àmbits a què es refereix l'apartat 1 anterior, quan es refereixen a actuacions amb un ús global industrial, la reserva mínima de places d'aparcament públiques ha de distingir les places per a vehicles de turisme i les places per a vehicles pesants; i per a les actuacions d'ús global terciari, el pla general ha de considerar així mateix una reserva de places d'aparcament en parcel·la privada que sigui suficient per atendre els volums de trànsit que generin els usos comercials, administratius o recreatius.



Subsecció 3a Contingut documental dels plans generals

Article 81

Documentació dels plans generals

1. Els plans generals es formalitzen mitjançant els documents següents:

- a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, que inclou la memòria social, amb els estudis complementaris, d'acord amb el contingut establert en l'article 37 de la LOUS i en els articles 82 i 83 d'aquest Reglament.
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i, en el cas del sòl urbà, del traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica i eventualment de gas, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis que s'estableixen en el pla.
- c) Les normes urbanístiques, d'acord amb el que preveu l'article 36 de la LOUS i els articles 86 i 87 d'aquest Reglament.
- d) L'informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes, i l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions.
- e) La documentació mediambiental que exigeix la legislació sectorial i, com a mínim, l'informe mediambiental.
- f) El catàleg d'elements i espais protegits al qual es refereix l'article 47 de la LOUS i l'article 125 d'aquest Reglament.

2. El pla general ha de fixar una programació detallada de les actuacions, com a mínim per a les actuacions de transformació a què es refereix l'article 29 de la LOUS, que s'actualitzarà periòdicament i, com a màxim, cada sis anys, per acord del ple de l'ajuntament, després d'un termini d'un mes d'informació pública mitjançant un anunci en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i a l'adreça o punt d'accés electrònic corresponent, que ha d'incorporar el contingut íntegre de la proposta d'actualització de la programació. Aquest acord d'actualització i el contingut documental, s'ha de publicar en els referits *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i a l'adreça o punt d'accés electrònic i s'ha de comunicar al Consell Insular de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears amb tramesa de la documentació que s'hagi actualitzat.

Article 82

Contingut de la memòria del pla general

1. La memòria del pla general ha d'establir les conclusions derivades de la informació urbanística rellevants per a l'ordenació del territori, analitzar les alternatives possibles i justificar el model elegit, les determinacions de caràcter general i les determinacions corresponents a les diverses classes de sòl.

2. La memòria del pla general s'ha de referir als punts següents:

a) La integració del programa de participació ciutadana que l'ajuntament hagi aplicat durant el procés de formulació i tramitació del pla per garantir l'efectivitat dels drets de participació que reconeix la legislació aplicable; amb referència als aspectes següents:

1r. Descripció de les mesures adoptades o de les actuacions dutes a terme.

2n. Síntesi de les aportacions i els resultats derivats de les al·legacions i els suggeriments presentats durant el període d'informació pública.

3r. Síntesi de les modificacions o els aspectes incorporats al pla a partir de les aportacions o els resultats de la participació ciutadana.

b) Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers, si escau, en els termes que prevegin la legislació sectorial i de règim local aplicable. De forma específica, es definiran les mesures a adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin al pla.

c) La informació urbanística, acompanyada dels estudis complementaris necessaris, que comprèn:

1r. El planejament urbanístic vigent amb anterioritat.

2n. El planejament d'ordenació territorial i sectorial amb incidència en l'àmbit del pla.





3r. Les característiques del territori, amb referència a les seves característiques naturals, amb indicació dels riscos naturals o geològics existents, usos als quals es destina, estructura urbanística, infraestructures existents i context territorial supramunicipal.

4t. Les característiques de la població assentada sobre el territori, les seves condicions econòmiques i socials i les previsions d'evolució. L'anàlisi de la població ha d'incloure la variable de sexe i grups d'edat en les estadístiques, les enquestes i la recollida de dades que es duiguin a terme.

5è. Les xarxes bàsiques existents dels serveis d'aigua, hidrants per a incendi, gas, electricitat, telecomunicacions i sistemes d'evacuació de les aigües residuals o de pluja.

6è. Les obres i les infraestructures programades i la política d'inversions públiques que poden influir en el desenvolupament urbà.

7è. L'assenyalament dels valors mediambientals, paisatgístics, culturals, agraris o de qualsevol altre tipus existents en l'àmbit del pla, i l'anàlisi dels elements a què es refereix l'article 14 d'aquest Reglament, amb indicació dels que es vegin afectats per actuacions urbanístiques.

8è. Els altres aspectes rellevants que caracteritzin l'àmbit territorial del pla.

d) Els objectius de l'ordenació, l'anàlisi de les diverses alternatives que es preveuen i la justificació i la descripció del model d'ordenació elegit i, concretament, dels aspectes següents:

1r. La classificació del sòl, d'acord amb els criteris que s'estableixen en la LOUS.

2n. L'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions de l'informe ambiental que integra la documentació del pla, i l'adequació als criteris que fixen els instruments d'ordenació territorial.

3r. Diagnosi dels dèficits de les xarxes bàsiques existents dels serveis d'aigua, d'hidrants per a incendi, gas, electricitat, telecomunicacions i sistemes d'evacuació de les aigües residuals o de pluja, anàlisi dels recursos disponibles, i descripció i justificació de les obres, i la procedència dels recursos necessaris per a adaptar, ampliar o millorar aquestes xarxes bàsiques.

e) Un resum executiu que delimiti els àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la situació, l'abast de l'alteració i, si escau, els àmbits en què se suspenen l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió.

3. La memòria del pla general integra igualment la memòria social, en els termes que estableixen l'apartat 3 de l'article 37 de la LOUS i l'article 83 d'aquest Reglament.

Article 83

Contingut de la memòria social del pla general

1. La memòria social del pla general és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i ha de fer referència als aspectes següents:

a) Necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, en relació amb el medi ambient urbà en què s'insereixen, amb estimació de les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.

b) Anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per construir-hi habitatges de protecció pública, atenent els objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i d'afavorir la cohesió social, impeding la segregació espacial dels ciutadans i de les ciutadanes per raó del seu nivell de renda, i les possibilitats de rehabilitar edificacions per destinar-les a aquests tipus d'habitatges.

c) Quantificació de les reserves mínimes obligatòries d'acord amb la lletra e) de l'article 41 de la LOUS i l'article 73 d'aquest Reglament, i quantificació de la totalitat de les reserves previstes per construir-hi habitatges de protecció pública i de les modalitats corresponents.

d) Mecanismes prevists per obtenir sòl per construir-hi habitatge protegit promogut a iniciativa pública.

e) Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics, si escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adrecen, als efectes d'establir les qualificacions i les reserves adequades.

f) Anàlisi de les necessitats d'equipaments comunitaris d'acord amb les previsions de nous habitatges i de l'adequació de l'emplaçament i dels usos prevists per a aquests equipaments.

2. També forma part de la memòria social una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, com les persones immigrants i la gent gran, amb l'objecte que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, i també a afavorir els altres col·lectius que mereixen protecció.

Aquesta avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials ha de contenir:

a) Una diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població a la qual afecta el pla, la identificació dels rols de gènere dels diferents col·lectius afectats, les necessitats de benestar i estratègies de dones i homes i els altres col·lectius detectades en l'àmbit.

b) La valoració de l'impacte social i de gènere del pla, que comprèn:

1r. La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que fan les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

2n. Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.

3r. Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i dels altres col·lectius.

Article 84

Plànols d'informació

1. Els plànols d'informació del pla general han de contenir la informació gràfica sobre les característiques naturals, ambientals, culturals, socioeconòmiques, demogràfiques o del desenvolupament urbanístic que siguin rellevants per a l'ordenació urbanística. Entre els plànols d'informació s'han d'incloure, en tot cas, els relatius als aspectes següents:

a) Característiques topogràfiques del territori, amb expressió dels límits de pendent del 20 %, i xarxa hídrica.

b) Estructura cadastral vigent; usos i aprofitament del sòl existents.

c) Àrees vulnerables per l'existència de riscos naturals, geològics o tecnològics i àrees afectades per impactes ambientalment rellevants i la indicació dels elements vegetals o arbustius a què es refereix l'article 14 d'aquest Reglament.

d) Àmbits i elements objecte de protecció d'acord amb la legislació sectorial aplicable o d'acord amb els instruments d'ordenació territorial.

e) Xarxes generals de serveis existents, amb indicació de les xarxes principals de distribució d'energia elèctrica, de telecomunicacions, d'abastament i distribució d'aigua, d'hidrants per a incendi, de sanejament, d'abastament i, si s'escau, de distribució de gas.

f) Xarxa general viària i de ferrocarrils, existents o planificades, als efectes de delimitar-ne el rang, les possibilitats d'utilització dels punts d'accés, i les servituds i restriccions del territori imposades per la legislació sectorial respectiva, i altres infraestructures d'interès general.

g) Mapes de vulnerabilitat i capacitat del territori pel que fa a la contaminació atmosfèrica, mapes de protecció de la contaminació lluminosa i mapes de capacitat acústica, en cas que s'hagin elaborat o aprovat, d'acord amb el que disposa la legislació sectorial.

h) Els que siguin necessaris per a expressar de manera detallada l'estat actual del sòl urbà quant al seu perímetre i a les característiques de les obres d'urbanització i de les edificacions existents.

i) Plànols informatius de delimitació dels àmbits en els quals l'ordenació projectada alteri la vigent, amb expressió de la seva situació i abast de l'alteració.

2. Els plànols d'informació s'han d'elaborar sobre la base de la informació geogràfica oficial disponible i més actualitzada, s'han de realitzar sobre cartografia digital, a una escala d'1:5.000, i s'han de materialitzar sobre suport físic a escala no inferior a 1:10.000.

Article 85

Plànols d'ordenació

1. Els plànols d'ordenació del pla general n'expressen gràficament les determinacions i s'han d'elaborar sobre cartografia digital actualitzada.



2. Els plànols d'ordenació del pla general han de ser, com a mínim, els següents:

a) Per a tot el territori comprès en el seu àmbit, en una escala mínima d'1:5.000:

1r. Plànol de classificació del sòl, amb expressió de les superfícies assignades a cada una de les classes i categories.

2n. Plànols d'estructura general del territori, en els quals s'assenyalin, conjuntament o separatament, el sistema general de comunicacions, la resta de sistemes generals urbanístics, i les xarxes generals de serveis, d'acord amb el que estableix l'apartat 3 d'aquest article.

3r. Plànol dels sectors de sòl urbanitzable directament ordenat pel pla general i dels àmbits subjectes a la formulació de planejament derivat, parcial o especial, delimitats per a les diverses classes i categories de sòl.

4t. Plànol de catalogació, en el qual s'assenyalin els elements inclosos en el catàleg d'elements i espais protegits a què es refereixen l'article 47 de la LOUS i els articles 125 a 130 d'aquest Reglament.

b) Per al sòl urbà i per al sòl urbanitzable directament ordenat, a l'escala mínima d'1:1.000:

1r. Plànols que expressin les determinacions assenyalades en els articles 41 i 42 de la LOUS i els articles d'aquest Reglament que els despleguen.

2n. Respecte al sòl urbà que no estigui subjecte a actuacions de transformació urbanística de les que preveu l'article 29 de la LOUS, si escau, els plànols que reflecteixin els elements i obres d'urbanització que s'han de completar o acabar perquè els terrenys adquireixin la condició de solars.

c) Per al sòl inclòs en la categoria d'urbanitzable no ordenat directament pel pla general o subjecte a planejament de desenvolupament, plànols que reflecteixin, a escala adequada, la situació i delimitació del sector o àmbit, amb expressió de la seva superfície.

d) Per al sòl rústic, plànols que expressin, en una escala mínima d'1:5.000, les distintes qualificacions assignades, d'acord amb la legislació aplicable i els instruments d'ordenació territorial, diferenciant-hi, si escau, distintes zones, segons la regulació.

3. Els plànols d'ordenació relatius a les xarxes generals de serveis han de reflectir les propostes i solucions del pla respecte de:

a) La xarxa general de gestió de l'aigua de pluja i residual, les xarxes separatives d'un tipus d'aigua i de l'altre, la xarxa de clavegueram i de col·lectors i la depuració mitjançant estacions depuradores.

b) La xarxa general de distribució d'energia elèctrica, centrals i subestacions transformadores.

c) Les xarxes de telecomunicacions que donin cobertura adient a la totalitat del territori.

d) Les xarxes generals d'abastament d'aigua, amb la indicació de la situació dels dipòsits i de les estacions de bombeig, i d'abastament d'aigua contra incendis.

e) La xarxa general de distribució de gas quan el pla ho determina.

f) La xarxa d'instal·lacions de gestió de residus.

4. Els plànols s'han d'elaborar a les escales mínimes que determina l'apartat 2.

Article 86

Normes urbanístiques

1. Les normes urbanístiques del pla general estableixen, mitjançant un text articulat, les determinacions que corresponen, en cada classe i categoria de sòl, a aquest pla. A aquest efecte, les normes urbanístiques:

a) Han de contenir les disposicions explicatives que facilitin l'ús i la comprensió dels documents que integren el pla. Poden incorporar disposicions aclaridores del significat i dels efectes jurídics de les determinacions que s'hi estableixen d'acord amb la legislació aplicable.

b) Han de distingir quines de les seves disposicions tenen el caràcter d'ordenació estructural i quines el caràcter d'ordenació detallada, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament.

c) No han de contenir o reproduir determinacions que siguin objecte de regulació de detall d'acord amb la legislació o normativa sectorial,



sens perjudici d'efectuar les oportunes remissions genèriques.

2. Les normes urbanístiques integren les regles tècniques i jurídiques que precisen les condicions substantives i temporals a què s'han d'ajustar les actuacions urbanístiques que preveu el pla general. Així mateix, han d'establir les disposicions que defineixin el règim jurídic transitori a què es troben subjectes les determinacions del planejament general anterior que el nou pla assumeix.

3. A més de les determinacions previstes en els apartats anteriors, les normes urbanístiques han de contenir també:

a) Ordenances d'urbanització o d'edificació a fi de regular amb caràcter general els aspectes constructius, tècnics o similars de les actuacions d'urbanització, edificació, rehabilitació, reforma o ús del sòl. Les ordenances locals d'edificació i d'urbanització a què es refereix l'article 48 de la LOUS i els articles 133 i 134 d'aquest Reglament poden complementar, sense contradir-les en cap cas, les determinacions de les normes del pla general esmentades.

b) Fitxes de planejament i fitxes de gestió en els termes establerts en l'article 87 d'aquest Reglament.

Article 87

Fitxes de planejament i de gestió

1. Com a document integrant de les normes urbanístiques, s'ha de redactar una fitxa de planejament per a cada àmbit de desenvolupament detallat que s'ha delimitat en el pla general, i cadascuna ha de referir les determinacions que s'han de tenir en compte en els plans de desenvolupament i, com a mínim:

a) La delimitació gràfica i la superfície del sector o àmbit, amb la definició de la superfície total.

b) Els usos globals i els usos incompatibles.

c) Els tipus i les condicions d'edificació.

d) L'edificabilitat, diferenciant la màxima per a cada ús.

e) L'aprofitament urbanístic.

f) Els criteris de disseny dels espais públics.

2. S'ha de redactar una fitxa de gestió per a cada una de les actuacions integrades previstes pel pla general. La fitxa ha de contenir:

a) La situació de cadascuna d'aquestes actuacions respecte de la seqüència lògica de desenvolupament del pla, establint les que requereixen programació prèvia d'una altra o d'altres actuacions integrades.

b) Les condicions d'integració i de connexió de l'actuació integrada.

c) La delimitació de les unitats d'execució o, si és el cas, els criteris que s'han de seguir per a futures delimitacions o redelimitacions. Com a criteri general, s'entendrà que cada unitat d'actuació urbanística en sòl urbà o urbanitzable i cada sector de sòl urbanitzable constitueix una actuació integrada.

El contingut d'aquestes fitxes de gestió s'ha d'incorporar a les de planejament en el cas de sectors i àmbits que s'han de desenvolupar per plans parcials o plans especials.

Article 88

Contingut de l'informe de sostenibilitat econòmica del pla general

1. L'informe de sostenibilitat econòmica del pla general conté, en tot cas, l'estimació del cost econòmic de totes les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com privats. Aquest informe s'ha d'adequar i ha d'assenyalar les oportunes referències a l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions al qual es refereixen els articles 36.1.d) i 41 c) de la LOUS i l'article 70 d'aquest Reglament.

2. En particular i pel que fa a les actuacions a què es refereixen les lletres a) i b) de l'article 29.2 de la LOUS quan les ordeni directament el pla general, l'informe de sostenibilitat econòmica ponderarà l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o per la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i



adequació del sòl destinat a usos productius.

3. Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu el pla general, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats d'acord amb els escenaris socioeconòmics previsibles fins que no estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta.

4. Quan es delimitin àmbits subjectes a actuacions edificatòries i de regeneració i renovació urbanes, d'acord al previst en la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, l'informe de sostenibilitat econòmica haurà d'incorporar l'establert en l'article 11 de la llei estatal esmentada.

Article 89

Contingut de la documentació d'avaluació ambiental del pla general

1. En el cas que es formuli o revisi el pla general, i en el cas de les modificacions que se sotmeten a avaluació ambiental, s'ha d'incorporar la documentació que determina la normativa estatal i autonòmica sobre avaluació ambiental de plans i programes, amb l'amplitud, nivell de detall i grau d'especificació que estableixi el pronunciament de l'òrgan ambiental en el procediment corresponent. En tot cas, aquesta documentació ha de disposar del contingut mínim següent:

a) La determinació dels requeriments ambientals significatius en l'àmbit del pla, que ha d'incloure:

1r. La descripció dels aspectes i els elements ambientalment rellevants de l'àmbit objecte de planejament i del seu entorn.

2n. La determinació dels objectius, els criteris i les obligacions de protecció ambiental, aplicables en l'àmbit del pla, que s'estableixen en la normativa internacional, comunitària, estatal, autonòmica o local, o en els instruments d'ordenació territorial, o en altres plans o programes aplicables.

3r. La definició dels objectius i criteris ambientals adoptats en la redacció del pla, d'acord amb els requeriments ambientals assenyalats en els apartats anteriors i amb els principis i directrius que s'estableixen a la LOUS, els quals han de referir-se, entre d'altres aspectes, a la sostenibilitat global del model d'ordenació; al cicle de l'aigua, a la biodiversitat territorial, la permeabilitat ecològica i el patrimoni natural, a la qualitat del paisatge; a la qualitat de l'ambient atmosfèric, i a la contaminació acústica i lluminosa.

Aquests objectius ambientals s'han de formular de forma jerarquizada d'acord amb el grau d'importància relativa.

b) La justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa d'ordenació que es proposa, que ha d'incloure:

1r. La descripció de les característiques de les alternatives considerades.

2n. L'anàlisi, per a cada alternativa considerada, dels efectes globals i dels de les seves determinacions estructurals, d'acord amb els objectius i els criteris.

3r. La justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa seleccionada.

c) La descripció ambiental del pla d'acord amb l'alternativa d'ordenació adoptada, que ha d'incloure:

1r. Una síntesi descriptiva del contingut del pla en què figurin les determinacions d'aquest amb possibles repercussions significatives sobre el medi ambient.

2n. La identificació i la quantificació dels sòls objecte de transformació i de les demandes addicionals de recursos naturals i d'infraestructures de sanejament, de gestió de residus i similars derivades de l'ordenació proposada. Aquesta identificació dels sòls ha de considerar, així mateix, els elements a què es refereix l'article 14 d'aquest Reglament que es vegin afectats per actuacions urbanístiques.

3r. La descripció de les mesures que es preveuen per fomentar la preservació i la millora del medi ambient.

d) La identificació i l'avaluació dels efectes significatius probables (secundaris, acumulatius, sinèrgics, a curt termini o a llarg termini, permanents i temporals, positius i negatius i d'altres) de l'ordenació proposada sobre el medi ambient, que han d'incloure:

1r. Els efectes sobre els recursos naturals.

2n. Els efectes sobre els espais i els aspectes identificats d'acord amb la lletra a) anterior.



- 3r. Els efectes ambientals derivats de la mobilitat generada per l'ordenació que preveu el pla.
- e) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals que s'hi estableixen, que han d'incloure:
- 1r. La comprovació i la justificació detallades de la congruència del pla amb els requeriments ambientals que s'assenyalen en la lletra a) anterior.
 - 2n. L'avaluació global del pla, tenint en compte l'anàlisi comparativa dels perfils ambientals inicial i resultant de l'àmbit del pla, d'acord amb el punt 1r i les jerarquies entre objectius ambientals que s'estableixen en el punt 3r de la lletra a) anterior.
 - 3r. La descripció de les mesures de seguiment i supervisió que es preveuen.
- f) Un mapa de riscos naturals de tot l'àmbit físic objecte de regulació del pla general municipal.
- g) Una síntesi de l'estudi, que ha de consistir en un resum del contingut de l'estudi que ressenyi els objectius i criteris ambientals fixats, i en una explicació justificada de l'avaluació global del pla.
2. Les determinacions establertes en l'apartat anterior s'apliquen sens perjudici, si escauen, dels procediments posteriors d'avaluació d'impacte ambiental dels projectes, públics o privats, que es redactin i s'aprovin per desenvolupar o executar el pla general, quan la legislació estatal o autonòmica sobre avaluació d'impacte ambiental en determini que hi estan subjectes.

Secció 4a

Els plans parcials

Subsecció 1a

Objecte i determinacions dels plans parcials

Article 90

Disposicions generals

1. Els plans parcials tenen per objecte, en desenvolupament sempre del pla general i de forma ajustada a les seves determinacions, definir tota l'ordenació detallada d'un sector de sòl urbanitzable amb el mateix grau de detall que el sòl urbà i l'urbanitzable directament ordenat, determinant l'àmbit o els àmbits de les actuacions de nova urbanització que prevegin, d'acord amb el règim del sòl urbanitzable.
2. Els plans parcials no es poden aprovar sense que, prèviament o simultàniament, no s'hagi aprovat el pla general que desenvolupen.
3. Correspon als plans parcials, en els termes que preveu aquesta secció, establir les determinacions següents que assenyalen l'apartat 2 de l'article 43 de la LOUS:
 - a) Qualificar el sòl.
 - b) Regular els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.
 - c) Assenyalar les alineacions i les rasants.
 - d) Definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
 - e) Poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques en el cas de persona propietària única. A aquest efecte, les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals; la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions.

En aquest cas, el pla ha de definir les obres d'urbanització bàsica amb el grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata, incorporant la documentació prevista en l'article 199 d'aquest Reglament que resulti aplicable, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada sector d'actuació urbanística.

Així mateix, el pla parcial ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització no bàsiques. Els projectes d'urbanització posteriors, complementant les previsions del pla parcial, han de concretar els criteris i el pressupost orientatiu de tota

la resta de les altres obres i despeses d'urbanització que no corresponguin a les bàsiques ja avaluades i definides en el pla parcial esmentat, d'acord amb els articles 198 i 199 d'aquest Reglament.

Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització, en aquest cas només ha d'incloure les previsions i la documentació relatives a les esmentades obres d'urbanització bàsica, i sens perjudici de la redacció i aprovació posterior del projecte d'urbanització integral relatiu a la resta de les obres d'urbanització derivades de l'ordenació detallada definida en el pla parcial.

f) Establir el sistema d'actuació, en el cas que no s'hagi establert prèviament en el pla general, les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests es puguin modificar per una alteració de la programació establerta en el pla general.

g) Preveure la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb la LOUS i el pla general, i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació d'aquests habitatges.

Article 91

Determinacions relatives als usos del sòl i als paràmetres edificatoris

1. A l'efecte d'establir i completar l'ordenació detallada dels usos i els paràmetres edificatoris, els plans parcials, d'acord amb l'ordenació estructural i detallada del pla general, han de concretar:

a) La qualificació del sòl, amb determinació dels usos globals principals, compatibles i incompatibles, i la seva proporció i especificant els terrenys que es destinen a habitatge amb protecció oficial, d'acord amb les reserves establertes pel pla general.

b) Els índexs d'edificabilitat neta dels terrenys edificables, expressats en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl.

c) Els índexs d'intensitat d'ús residencial o turístic, per a cada qualificació o zona d'ordenació que els prevegin, justificant adequadament que el resultat de l'aplicació no supera la capacitat màxima assignada pel pla general al sector de sòl urbanitzable.

d) La reglamentació detallada de l'ús i condicions higienicosanitàries dels terrenys i construccions, així com de l'ordenació de les característiques estètiques i tipològiques de les construccions, de les edificacions i del seu entorn, que expressin l'altura, el nombre de plantes sobre i sota rasant, reculades, paràmetres bàsics sobre volums, com també la dotació d'aparcaments exigible a les edificacions i altres determinacions anàlogues no incloses en l'ordenació estructural o detallada del pla general.

Aquesta ordenació ha d'introduir criteris d'eficiència energètica, reducció d'emissions contaminants i arquitectura bioclimàtica, i pot incloure determinacions sobre orientació d'edificis, relació entre l'altura i l'espai lliure, l'aïllament tèrmic i les condicions d'aireig de les edificacions.

e) La definició de la parcel·la mínima indivisible.

f) La definició dels paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.

g) L'assenyalament de totes les alineacions i les rasants.

h) En general, la resta de determinacions pròpies de l'ordenació detallada sobre usos del sòl i paràmetres de l'edificació que no contradiguin les determinacions del pla general.

2. A l'hora d'establir les determinacions relatives als usos del sòl i paràmetres d'edificació, els plans parcials s'han d'ajustar a les classificacions i definicions a les quals es refereix l'apartat 1 de l'article 58 d'aquest Reglament.

Article 92

Determinacions relatives als sistemes urbanístics

Respecte als terrenys destinats a sistemes urbanístics, correspon als plans parcials:

a) Definir el traçat i les característiques dels sistemes de comunicacions prevists i de la connexió amb els sistemes exteriors al sector.

b) Determinar els terrenys destinats als sistemes d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris, amb indicació dels destinats a titularitat pública i, si s'escau, dels que siguin susceptibles de titularitat privada, i establir-ne les condicions d'ordenació.

c) Determinar els terrenys destinats, si s'escau, al sistema d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb les determinacions del planejament general.

Article 93

Determinacions sobre reserves de sòl per a sistemes urbanístics

1. Les superfícies de reserva de terrenys dotacionals, d'espais lliures públics o destinats a aparcament seran independents de les corresponents a l'estructura general i orgànica, han de ser adequades a les necessitats derivades dels usos prevists per a l'àmbit ordenat pel pla parcial i, en qualsevol cas, s'han d'ajustar als estàndards mínims següents:

a) En els àmbits d'ús predominant residencial o turístic, els plans parcials urbanístics han de reservar per a espais lliures públics una superfície de sòl de com a mínim el 10 % de la superfície del sector i que no resulti inferior a 20 m² per habitatge o per cada 100 m² d'edificació residencial, i a 7 m² per plaça turística, segons resulti de l'aplicació dels corresponents índex d'intensitat d'ús; i han de reservar també per a equipaments públics un mínim de 21 m² per habitatge o per cada 100 m² d'edificació residencial, o 7 m² per plaça turística.

b) En els àmbits d'ús industrial i terciari, els plans parcials han de reservar per a espais lliures públics una superfície de sòl que no resulti inferior al 10 % de la superfície de l'àmbit, i un 5 % per a equipaments públics.

c) En els dos casos anteriors, la superfície destinada a aparcaments haurà de garantir un mínim d'una plaça per cada 100 m², o fracció, d'edificació, de les quals almenys un 50 % estaran annexes a la vialitat. S'ha de distingir entre places d'aparcament privades, situades a l'interior de les parcel·les, i places d'aparcament públiques, disposades en els vials públics o en zones específiques d'aparcament públic.

En els sectors amb un ús global industrial, la reserva mínima de places d'aparcament públiques ha de distingir les places per a vehicles de turisme i les places per a vehicles pesants; i en els sectors d'ús global terciari, el pla parcial ha de considerar així mateix una reserva de places d'aparcament en parcel·la privada que sigui suficient per atendre els volums de trànsit que generin els usos comercials, administratius o recreatius.

2. L'edificabilitat del sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública no té la consideració de sostre edificable a l'efecte de determinar els estàndards que estableix l'apartat 1 anterior, sens perjudici de les determinacions que, si escau, el planejament ha d'establir per fer front als requeriments d'espais lliures o d'altres equipaments que es derivin de la destinació establerta per al referit sostre.

3. Quan, atesa la concurrència de diversos usos en un mateix àmbit de planejament parcial, s'hagin de computar independentment els estàndards corresponents, el càlcul s'efectua de la manera següent:

a) Els estàndards mínims de zones verdes i espais lliures públics i d'equipaments públics en relació amb els usos residencials, es determinen en funció del sostre en el qual s'admet aquest ús, d'acord amb el que estableix l'apartat 1 a) d'aquest article. A fi d'acreditar el compliment de les superfícies mínimes que estableix, es computa, com a superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, la part proporcional de la superfície de l'àmbit del planejament corresponent al percentatge de l'edificabilitat amb ús residencial respecte a l'edificabilitat total del sector.

b) En relació amb les reserves derivades d'usos no residencials que estableix l'apartat 1 b) d'aquest article, es computa, com a superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, la part proporcional de la superfície de l'àmbit del planejament corresponent al percentatge de l'edificabilitat destinada a usos no residencials respecte a l'edificabilitat total del sector.

4. La configuració i dimensió dels terrenys destinats als sistemes d'espais lliures públics i equipaments comunitaris han de ser adequades a la seva funcionalitat i han d'evitar el fraccionament que la dificulti o la invalidi.

5. La distribució per usos detallats del sòl destinat a equipaments públics a què es refereixen les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article no està subjecta a estàndards genèrics. Les distribucions esmentades i les superfícies assignades es fixen, en cada cas, atenent les necessitats específiques del sector.

En tot cas, els plans parcials, quan es refereixen a l'ús residencial, han de comptar amb els informes dels òrgans del Govern de les Illes Balears competents en matèria d'educació i de sanitat. Aquests informes es poden sol·licitar de forma potestativa durant els treballs de redacció del pla parcial, i l'ajuntament corresponent els ha de sol·licitar preceptivament en el tràmit a què es refereix l'apartat 2 de l'article 54 de la LOUS, i s'han de pronunciar sobre la necessitat de destinar part de la reserva de sòl d'equipament públic per a usos docents o sanitaris, com també de la superfície necessària perquè quedin correctament atesos aquests usos.

Article 94

Determinacions relatives als serveis urbanístics i les obres d'urbanització

1. Els plans parcials poden concretar directament el traçat i les característiques detallades de les obres d'urbanització bàsiques, sempre que la



totalitat dels terrenys del sector objecte d'ordenació pertanyin a una única persona propietària. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada sector d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

2. En cas que el pla parcial no concreti directament les obres d'urbanització bàsiques, ha de contenir:

- a) L'assenyalament dels traçats de les xarxes existents i dels traçats indicatius dels serveis que estableixi i, com a mínim, de les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendi; de clavegueram; de distribució d'energia elèctrica i d'enllumenat públic.
- b) La capacitat dels serveis d'acord amb les previsions de consum i d'abocaments derivats dels usos que s'hi volen implantar.
- c) La determinació dels serveis urbanístics a establir i la descripció de les característiques principals de les xarxes de serveis, les quals, llevat que concorrin motius justificats que ho impedeixin, han de ser soterrades.

Article 95

Determinacions relatives a l'execució del pla

1. Els plans parcials:

- a) Han de marcar el termini per iniciar i per finalitzar l'execució de les actuacions de nova urbanització que preveuen. Aquestes previsions poden incloure un pla d'etapes referit als diferents àmbits o sectors del sòl urbanitzable.
- b) Poden determinar el sistema d'actuació per a la seva execució, en el cas que no s'hagi establert prèviament en el pla general, que pot ser diferent per a cada un dels àmbits o sectors d'actuació urbanística que, si s'escau, delimitin.
- c) Han de contenir una avaluació econòmica de l'execució del pla, tenint en compte el pressupost estimat de les obres d'urbanització, de la implantació dels serveis i de les altres despeses d'urbanització, i han de justificar la viabilitat econòmica de la promoció, mitjançant la memòria de sostenibilitat econòmica corresponent. Aquesta memòria ha de justificar, en tot cas, el cost públic del manteniment i la conservació de les infraestructures i els serveis.

2. Els plans parcials, respecte a les etapes d'execució que prevegin, han d'establir:

- a) Els terminis per iniciar i finalitzar la urbanització de cada una de les etapes, així com les altres condicions d'obligat compliment per iniciar cada etapa.
- b) Les obres d'urbanització que corresponen a cada etapa.
- c) Les reserves de sòl per a equipaments comunitaris que s'han de posar en servei en cada una de les etapes.
- d) Els serveis urbanístics que s'han de posar en servei perquè es puguin utilitzar els terrenys que s'urbanitzin successivament.
- e) Els terminis per iniciar i finalitzar l'edificació.

Subsecció 2a

Documentació dels plans parcials

Article 96

Disposicions generals

Els plans parcials es componen formalment, d'acord amb l'article 44 de la LOUS, dels documents següents:

- a) La memòria i els estudis justificatius i complementaris.
- b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.
- c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.



- d) L'avaluació econòmica de l'actuació, i l'estudi i la justificació de la seva viabilitat econòmica.
- e) El pressupost de les obres i els serveis.
- f) El pla d'etapes o el termini per començar i acabar l'execució de les actuacions d'urbanització.
- g) La divisió en unitats d'actuació, si escau, i que s'han de desenvolupar de forma integrada per algun dels sistemes que determina la LOUS i aquest Reglament. Per a cada unitat, el pla parcial ha de fixar les seves condicions d'urbanització, respectant les condicions de connexió i integració establertes pel pla general
- h) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
- i) L'informe ambiental, que ha de tenir el contingut que es defineixi a la normativa d'avaluació ambiental per a aquest tipus d'informes, i, en els casos en què escaigui, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada. En qualsevol cas, es definiran les mesures a adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin.
- j) Les determinacions que garanteixin el compliment del dret a l'accessibilitat universal i amb condicions no discriminatòries amb la utilització de les dotacions públiques i els equipaments col·lectius d'ús públic, així com als edificis d'ús residencial i turístic d'acord amb la legislació sectorial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Article 97

Contingut de la memòria

1. La memòria dels plans parcials ha de justificar l'adequació de l'ordenació proposada al pla general que desenvolupi i a la informació i als objectius del pla.

2. La memòria dels plans parcials s'ha de referir als aspectes següents:

a) Justificar que la seva formulació és procedent d'acord amb el planejament general que desenvolupen.

b) Informació urbanística de l'àmbit, incloent els estudis que siguin necessaris, els quals han de considerar els aspectes que poden condicionar l'estructura urbanística del territori i, en tot cas, els següents:

1r. Característiques naturals del territori: geològiques, topogràfiques, climàtiques, hidrològiques, i altres que puguin ser rellevants en la descripció geogràfica del territori, amb indicació dels riscos naturals i geològics existents.

2n. Els usos presents en el sòl, la vegetació i els elements a què es refereix l'article 14 d'aquest Reglament, amb indicació dels que es vegin afectats per actuacions d'urbanització, i les edificacions i infraestructures existents.

3r. Estructura de la propietat del sòl.

c) Objectius i criteris de l'ordenació de l'àmbit, anàlisi, si s'escau, de les alternatives plantejades i descripció i justificació de la proposta d'ordenació i, concretament, dels aspectes següents:

1r. De l'adequació de l'ordenació a les determinacions del pla general per al sector.

2n. De l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions de l'informe ambiental que integra la documentació del pla.

3r. De l'adequació de l'ordenació a les determinacions, si escauen, dels instruments d'ordenació territorial, i de les afeccions imposades per la legislació sectorial en l'àmbit territorial.

4t. Del compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible, d'acord amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que ha de formar part de la documentació del pla.

5è. De la divisió en unitats d'actuació.

3. En el cas que el pla parcial sigui d'iniciativa privada, s'ha d'incorporar a la memòria un annex que justifiqui la necessitat de la iniciativa, i la seva oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.



Article 98

Documentació ambiental i estudi d'avaluació de la mobilitat generada

La documentació dels plans parcials ha d'incloure la que determina la normativa estatal i autonòmica sobre avaluació ambiental de plans i programes, amb l'amplitud, nivell de detall i grau d'especificació que estableixi el pronunciament de l'òrgan ambiental en el procediment corresponent; ha de considerar així mateix el que determina l'article 14 d'aquest Reglament i, en els casos en què escaigui, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada d'acord amb la legislació aplicable. En qualsevol cas, definiran les mesures a adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin.

Article 99

Plànols d'informació

1. Els plànols d'informació dels plans parcials s'han d'elaborar sobre la base de la informació geogràfica oficial disponible, s'han de redactar sobre cartografia digital, i han de reflectir la situació i les determinacions previstes en el pla general que es desenvolupa, i l'estat dels terrenys pel que fa a la morfologia, les construccions, la vegetació i els usos existents, i l'estructura de la propietat del sòl.

2. La informació sobre la situació i determinacions previstes en el pla general s'ha de reflectir en els plànols següents, que s'han d'elaborar, com a mínim, a l'escala utilitzada en aquest planejament general:

a) De situació en relació amb l'estructura orgànica del pla general.

b) De l'ordenació establerta en el pla general per a l'àmbit territorial inclòs en el pla parcial.

3. La informació sobre l'estat dels terrenys s'ha de reflectir en els plànols següents, elaborats, com a mínim, a escala 1:2.000:

a) Topogràfic.

b) Cadastral.

c) D'usos del sòl i del subsòl, amb indicació de les edificacions, les infraestructures i formacions vegetals i masses arbòries o arbustives existents, assenyalant, en aquest darrer cas, les què es vegin afectades per l'actuació d'urbanització.

d) Geomorfològic i d'àrees de riscos geològics i naturals.

e) Si s'escau, de contaminació de sòls i d'àmbits i d'elements ambientals amb valors que cal preservar.

Article 100

Plànols d'ordenació

1. Els plànols d'ordenació dels plans parcials han de reflectir les determinacions previstes en els articles 91 a 94 d'aquest Reglament. Aquests plànols s'han de redactar sobre la base de cartografia digital i a una escala mínima d'1:1.000.

2. Els plans parcials contenen, com a mínim, els plànols d'ordenació següents:

a) Zonificació, amb assignació detallada d'usos i assenyalant els sistemes urbanístics.

b) Xarxa viària, en els quals es defineixin suficientment els perfils longitudinals i transversals.

c) Esquema de les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendi; clavegueram; distribució d'energia elèctrica i enllumenat públic.

d) Delimitació d'unitats d'actuació urbanística, si escau.

e) Pla d'etapes, si se'n preveu més d'una en l'execució del pla.

3. El pla parcial pot incloure, a més, tots els plànols que es considerin necessaris per definir millor l'ordenació prevista.

4. Tots els plànols d'ordenació que contenguin representació en planta s'han de elaborar sobre cartografia topogràfica actualitzada, i han de reflectir la delimitació del sector.

Article 101

Normes reguladores

Les normes dels plans parcials han de regular l'ús dels terrenys i de les edificacions públiques i privades, i han de fer referència, com a mínim, als aspectes següents:

- a) Qualificacions previstes, amb expressió detallada dels usos admesos i compatibles.
- b) Normes d'edificació, amb referència a les condicions comunes a totes les zones i les normes particulars de cada zona, amb previsió de les condicions d'integració paisatgística.
- c) Instruments per desenvolupar i executar el pla i determinació del sistema o sistemes d'actuació.

Article 102

Avaluació econòmica i pla d'etapes

1. El document d'avaluació econòmica de la promoció, del qual forma part el pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis que preveu el pla, consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla, incloses, si escauen, les que deriven de l'execució i costejament de les infraestructures i obres a què es refereix l'article 33.2.c) de la LOUS, i ha d'incloure la memòria de sostenibilitat econòmica corresponent. Aquesta memòria ha de justificar, en tot cas, el cost públic del manteniment i conservació de les infraestructures i serveis.

En el cas que el sistema d'actuació previst sigui el d'expropiació, l'avaluació econòmica també ha de contenir el càlcul estimatiu del cost de l'expropiació.

2. Correspon al pla d'etapes establir les previsions temporals d'execució del pla a què es refereix l'article 95 d'aquest Reglament.

Article 103

Mesures d'accessibilitat universal en la documentació dels plans parcials

1. En la memòria i en els plànols d'informació dels plans parcials s'han d'avaluar i assenyalar la problemàtica que les característiques del terreny presenta per garantir les condicions d'accessibilitat, per considerar-ho en el procés d'urbanització, així com les barreres existents amb relació a la seva integració amb la resta de la ciutat per garantir una accessibilitat externa idònia.

2. En la memòria i en els plànols d'ordenació s'ha de justificar en general que es compleixen les condicions d'accessibilitat, especialment:

- a) La identificació dels itineraris de vianants exempts de barreres arquitectòniques i urbanístiques, assegurant-ne la continuïtat mitjançant passos de vianants que creuin les calçades lliures de barreres.
- b) L'acreditació que tots els equipaments i serveis de caràcter públic, i també els edificis d'ús residencial i turístic, resulten accessibles d'acord amb la legislació sectorial.
- c) La previsió de la reserva de places d'aparcament accessibles.

3. En les normes que regulen els paràmetres d'ús i edificació, s'ha d'establir l'obligació que els projectes o actuacions d'urbanització i d'edificació compleixin tots els requisits d'accessibilitat, referits especialment a:

- a) Carrers i vies sense escalons o canvis de nivell no accessibles.
- b) Amplària suficient de les voreres.
- c) Rebaixes en els encreuaments.

d) Previsió de places d'aparcament accessibles.

e) Accés adequat a totes les edificacions, singularment als equipaments i serveis públics.

f) Il·luminació i senyalització adequada per millorar la seguretat ciutadana.

4. En general, la documentació que integra els plans parcials ha de procurar introduir mesures que afavoreixin la trobada i les relacions



socials de tots els ciutadans i totes les ciutadanes, atenent les necessitats dels principals col·lectius a què es dirigeixen les millores en l'accessibilitat, com els de persones grans o els de persones amb discapacitat.

Article 104

Catàleg d'elements i espais protegits dels plans parcials

Els plans parcials poden contenir un catàleg d'elements i espais protegits quan el pla general ho exigeixi expressament per a sectors determinats, per la gran extensió o complexitat, o en el cas que el catàleg del pla general vigent no disposi d'un grau de detall suficient respecte del nou sector.

Secció 5a **Els plans especials**

Subsecció 1a **Objecte i determinacions generals**

Article 105

Disposicions generals

Els plans especials són instruments de planejament que poden ser autònoms, quan es formulin per l'establiment d'ordenacions sectorials, parcials o específiques; o de desenvolupament, quan desenvolupin instruments d'ordenació territorial o plans generals. En el cas dels autònoms, hauran de justificar la coherència de les seves determinacions amb les d'aquells plans. Quan siguin plans especials de desenvolupament, s'han d'ajustar a les previsions dels plans que desenvolupen.

Article 106

Objecte dels plans especials i efectes específics

1. Sens perjudici dels que es puguin formular i aprovar amb caràcter autònom en virtut de la legislació sectorial específica aplicable per raó de la matèria o d'acord amb aquest Reglament, es poden redactar plans especials si són necessaris per al desenvolupament de les determinacions contingudes en els instruments d'ordenació territorial i en els plans generals, en els supòsits establerts en l'apartat 2 de l'article 45 de la LOUS o per a qualsevol altra finalitat anàloga.

2. L'aprovació dels plans especials habilita l'administració competent per executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici d'haver d'exigir les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i del que estableix la legislació sectorial.

Article 107

Plans especials i planejament general

1. Es poden formular plans especials, estiguin o no prevists al pla general, per desenvolupar les seves determinacions, i plans especials autònoms per completar-les.

2. Els plans especials desenvolupen, completen o complementen les determinacions del pla general, en qualsevol classe o categoria de sòl o, si s'escau, en diverses classes i categories de sòl simultàniament, amb l'objecte d'assolir alguna o diverses de les finalitats a què fa referència l'article 45 de la LOUS.

3. Els plans especials no poden substituir en cap cas el pla general en la funció d'ordenació integral del territori, ni poden alterar la classificació del sòl, però sí que poden modificar-ne la qualificació sense alteració de l'ús global per aconseguir l'objectiu legal que en justifica l'aprovació.

4. Els plans especials han de ser sempre compatibles i coherents amb el pla general. A aquests efectes, es consideren compatibles amb el pla general, i no se'n requereix la modificació prèvia, els plans especials següents:

a) Els plans especials que, sense alterar els usos principals que estableix el planejament general, estableixen restriccions d'ús per ordenar la incidència i els efectes urbanístics ambientals i sobre el teixit urbà que les activitats produeixen sobre el territori o per impedir la desaparició o l'alteració dels béns que integren el patrimoni cultural, de les zones d'un gran valor agrícola, forestal o ramader, d'espais rurals o periurbans o del paisatge.



b) Els plans especials que tenen per objecte implantar nous sistemes urbanístics de caràcter general o local o modificar els prevists pel planejament urbanístic general, sempre que les infraestructures o elements per implantar compleixin algun dels requisits següents:

1r. Que estiguin prevists en un pla o en un projecte aprovat d'acord amb la legislació sectorial i que aquesta imposi la qualificació de sistema dels terrenys per exercir les competències pròpies dels ens supramunicipals.

2n. Que estiguin prevists en un projecte aprovat d'acord amb la legislació sectorial i que no entrin en contradicció amb les previsions que estableix el pla general.

c) Els plans especials que siguin necessaris per implantar les infraestructures o per desenvolupar altres determinacions establertes per un instrument d'ordenació territorial que no requereix l'adaptació prèvia del pla general.

d) Els plans especials que modifiquen el destí concret dels terrenys que qualifica el pla general com a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, o el seu caràcter local o general, tot mantenint-ne la qualificació com a sistema d'equipaments comunitaris.

e) Els plans especials per implantar i executar els serveis urbanístics bàsics, les infraestructures de telecomunicacions i altres infraestructures d'interès local.

Article 108

Determinacions dels plans especials urbanístics

1. Els plans especials contenen les determinacions que exigeixen els instruments d'ordenació territorial o de planejament general corresponent o, a falta d'aquest, les pròpies de la seva naturalesa i finalitat, i poden establir a aquest efecte les determinacions específiques que en requereixi l'objecte en concret i que es detallen en els articles de la subsecció següent.

2. En el cas que el pla general o, si s'escau, un pla parcial, contenguin les determinacions pròpies d'un pla especial, no cal formular-lo ni tramitar-lo.

Subsecció 2a

Determinacions específiques dels distints plans especials

Article 109

Determinacions específiques dels plans especials d'ordenació d'elements o conjunts protegits per la legislació sobre patrimoni històric

1. Els plans especials d'ordenació d'elements o conjunts protegits per la legislació sobre patrimoni històric contenen, en tot cas, les determinacions que assenyalen la normativa estatal i autonòmica sectorial aplicable i, si s'escau, el Pla Territorial Insular de Mallorca, com igualment les mesures i limitacions que siguin conseqüència dels actes de declaració de béns d'interès cultural o de béns catalogats adoptats per l'organisme competent en la matèria.

2. En el marc definit en l'apartat anterior, correspon a aquests plans especials com a mínim establir les determinacions següents:

a) Identificar els elements d'interès que es volen preservar.

b) Definir les mesures de conservació, estètica i funcionalitat, d'acord amb les prescripcions de la normativa sectorial que hi és aplicable, així com les que siguin conseqüència dels actes de declaració de bé d'interès cultural o bé catalogat.

c) Regular la composició i el detall de les construccions o altres elements que integren el patrimoni històric.

d) Ordenar i preservar l'estructura parcel·laria històrica, si escau.

e) Catalogar, si es tracta de l'ordenació de conjunts històrics, els elements que formen el conjunt, d'acord amb el que preveu l'article 39 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears, mitjançant el catàleg d'elements i d'espais protegits a què es refereix l'article 47 de la LOUS i l'article 125 d'aquest Reglament.

3. El que preveuen els apartats anteriors s'entén sens perjudici de la formulació dels altres instruments urbanístics de protecció o de l'adequació dels instruments vigents per a la mateixa finalitat d'ordenació d'elements o conjunts, en els termes i amb els efectes que determina la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears.



Article 110

Determinacions específiques dels plans especials de protecció del paisatge i de protecció i conservació del medi natural i rural

Els plans especials que tenen per objecte protegir el paisatge i protegir i conservar el medi natural i rural han d'adoptar les mesures i establir les normes sobre usos que exigeix la legislació sectorial que és aplicable als terrenys objecte del pla, en els quals concorren valors de caràcter paisatgístic, natural o rural. Així mateix, han d'establir les previsions necessàries per utilitzar de manera ordenada els recursos naturals, garantint el principi de desenvolupament territorial sostenible establert en la LOUS i en aquest Reglament; i assegurar la conservació dels processos ecològics essencials.

Article 111

Determinacions específiques dels plans especials de protecció de les vies de comunicació

Els plans especials que tinguin com a finalitat la protecció de les vies de comunicació han d'establir les determinacions següents:

- a) Anàlisi i control de la incidència territorial, d'acord amb l'establert en la legislació específica i, en el seu cas, amb l'establert en els instruments d'ordenació territorial, i poden dividir els terrenys en zones d'utilització, edificació, vegetació i panoràmiques.
- b) Regulació de les reculades amb relació a les finques confrontants i els accessos, respectant les prohibicions o limitacions establertes d'acord amb la legislació sectorial relatives a l'accés directe a les finques des de les carreteres.
- c) Regulació de les connexions o els enllaços entre vies públiques i, si escau, l'ordenació d'estacionaments i les àrees de descans.
- d) Establiment de les previsions que han de facilitar la implantació d'instal·lacions que millorin la funcionalitat de la via de comunicació.
- e) Establiment de les mesures que han de restringir la implantació d'instal·lacions o de desenvolupaments urbanístics que puguin pertorbar l'ús públic de les infraestructures de comunicació.
- f) Establiment de les mesures per mantenir i millorar l'estètica de les vies i de les seves zones confrontants.
- g) Protecció i regulació dels camins, els senders o els altres elements que calguin per facilitar l'accessibilitat als conjunts naturals o urbans.

Article 112

Determinacions específiques dels plans especials de desenvolupament i execució d'elements de l'estructura general i orgànica

1. Els plans especials que tenen com a finalitat el desenvolupament i l'execució d'elements de l'estructura general, contenen, si escau, les determinacions relatives als sistemes urbanístics, generals o locals, previstes en el planejament general o parcial i han de legitimar l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura o als elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres, marítimes i aèries, a la infraestructura hidràulica general, a les infraestructures de gestió de residus, a l'abastament i al subministrament d'aigua, al sanejament, al sistema energètic en totes les seves modalitats, inclosa la generació, a les xarxes de transport i distribució, a les telecomunicacions i a la resta de sistemes urbanístics.

2. En la regulació de la implantació de les obres d'infraestructura, els plans especials, entre d'altres, han de contenir les determinacions següents:

- a) L'establiment, d'acord amb el pla general o parcial, de la qualificació com a sistema urbanístic del sòl que requereixi la implantació de la infraestructura.
- b) La regulació de les seves característiques i de l'àmbit afectat per la implantació o, si s'escau, els paràmetres d'edificació aplicable.
- c) L'establiment de les condicions de caràcter urbanístic exigibles, relatives als accessos, serveis urbanístics i a la integració de la infraestructura en l'ordenació de l'entorn.
- d) La regulació, si escau, d'altres criteris o normes als quals s'ha d'ajustar el projecte tècnic.

Article 113

Determinacions específiques dels plans especials reguladors d'actuacions urbanístiques

Els plans especials que regulen les actuacions urbanístiques previstes en l'article 29 de la LOUS contenen les determinacions específiques que siguin necessàries per assolir els objectius de les modalitats que s'hi determinen. En tot cas, s'exclou la regulació mitjançant plans

especials de la modalitat d'actuació mitjançant nova urbanització, d'acord amb l'article 43 de la LOUS.

Article 114

Determinacions específiques dels plans especials d'adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històriques i ambientals dels nuclis de població

1. Els plans especials que tenen com a finalitat l'adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històriques ambientals dels nuclis de població comprenen tant les àrees urbanes com els assentaments en el medi rural de caràcter històric o tradicional que presenten valors històrics i monumentals, i són un instrument sectorial de protecció de l'àrea, tant si s'insereix o no en el marc d'un pla especial de protecció dels que regula la legislació del patrimoni històric.

2. Els plans especials d'adequació de les xarxes d'instal·lacions han d'establir les determinacions necessàries per reformar i ampliar la totalitat de les xarxes d'instal·lacions en l'àrea històrica i ambiental de què es tracti. En tots els casos, han de referir-se als extrems següents:

a) Àmbit d'actuació i la seva justificació amb relació a les mesures específiques de protecció de l'àrea i els graus d'adequació per a tots els elements que la componen, la interrelació amb la resta de les àrees, així com els sistemes urbanístics que l'afecten o què modifica.

b) Estimació de les necessitats de subministrament o evacuació globals i detallades per sectors, amb previsions per a un termini mínim de deu anys.

c) Estimació de les dificultats previstes per a l'adequació de les instal·lacions a les condicions històriques i ambientals, i també les solucions generals per a aquestes.

d) Determinació de les característiques generals de les xarxes d'instal·lacions, així com de les mesures d'adequació al medi històric i ambiental.

e) Establiment de les servituds, els límits i les alineacions forçoses necessàries.

f) Previsió d'etapes, de terminis d'actuació i de sistemes de gestió, amb inclusió dels canvis pertinents en els sistemes de subministrament, evacuació i preses, i també la retirada de les instal·lacions que s'han de reformar.

g) Previsió, si escau per la magnitud de l'actuació, del sistema d'actuació mitjançant qualsevol dels que es determinen en la LOUS i en aquest Reglament, amb preferència pel sistema de cooperació.

h) Avaluació econòmica, amb determinació de la distribució de càrregues i beneficis, amb especial esment a les servituds i les alineacions forçoses, així com de la participació en aquelles de les persones propietàries implicades, l'administració, les companyies subministradores i, si escau, les persones usuàries dels diferents serveis de subministrament.

i) Estimació global de les conseqüències econòmiques i socials d'adequar les xarxes d'instal·lacions sobre les persones usuàries dels diferents serveis de subministrament, així com les mesures adients perquè continuï el subministrament.

j) Normativa referent a les condicions particulars de connexió, xarxes i elements.

Article 115

Determinacions específiques dels plans especials d'ordenació de zones de serveis portuaris

Els plans especials que tenen com a objecte l'ordenació de les zones de servei dels ports de titularitat estatal contenen les determinacions que estableix el Reial decret legislatiu 2/2001, de 5 de setembre, que aprova el text refós de la Llei de ports de l'Estat i de la marina mercant, o normativa que el substitueixi. Pel que fa a l'ordenació de les zones de serveis dels ports de titularitat autonòmica, s'aplica el règim que estableix la Llei 10/2005, de 21 de juny, de ports de les Illes Balears.

Article 116

Determinacions específiques dels plans especials de desenvolupament d'instruments d'ordenació territorial

1. Es poden redactar plans especials per desplegar les determinacions establertes en els instruments d'ordenació territorial, l'aprovació dels quals és competència del Consell Insular de Mallorca, relatives tant a àmbits físics com a àmbits sectorials.

2. Les determinacions d'aquests plans especials són les que ha definit o especificat l'instrument d'ordenació respectiu amb relació a sectors del territori o per executar determinades accions lligades amb les habilitacions generals establertes en la Llei 14/2000, de 21 de desembre,



d'ordenació territorial; en la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, o en altres disposicions normatives que li confereixin atribucions reguladores.

Article 117

Determinacions específiques dels plans especials d'ordenació dels assentaments en el medi rural

Els plans especials d'ordenació dels assentaments en el medi rural, tret que estiguin previstes amb el grau de detall suficient en el pla general, contenen les determinacions a què es refereix l'apartat 2 de l'article 42 de la LOUS i l'article 76 d'aquest Reglament.

Subsecció 3a

Documentació integrant dels plans especials

Article 118

Documentació dels plans especials

1. La documentació dels plans especials s'ha d'elaborar amb el grau de precisió adequat a l'objecte i la finalitat i, en tot cas, amb el mateix o major grau de detall que el del planejament que desenvolupen o complementen. S'ha de formalitzar tant en suport físic, com en suport digital.

2. Integra la documentació a què es refereix l'apartat anterior:

a) La memòria descriptiva, que ha de reflectir de forma escrita i gràfica tots els aspectes del planejament en vigor que resulten afectats pel pla especial.

b) La memòria justificativa de l'objecte i la finalitat del pla, que n'inclou la necessitat o la conveniència.

c) L'estudi o els estudis complementaris elaborats en funció de l'objecte específic del pla especial en concret. Singularment, si l'objecte específic del pla especial incideix en totes o algunes de les matèries associades a la memòria social prevista en l'article 83 d'aquest Reglament i que no han estat avaluades pel pla general en relació al corresponent àmbit del pla especial, ha de justificar aquests extrems mitjançant els estudis adients.

d) Els plànols d'informació i els plànols d'ordenació, a l'escala adequada per a la ubicació i identificació correcta de les determinacions i contingut.

e) Les normes urbanístiques, que comprenen, si escau, les mesures de protecció que siguin procedents d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

f) Les condicions a les quals s'han d'ajustar, si escau, els projectes tècnics de desenvolupament d'obres d'infraestructura.

g) La regulació de les condicions de l'edificació, quan el desenvolupament del pla especial prevegi la construcció d'edificis o instal·lacions destinades a equipament públic o vinculades a infraestructures.

h) El catàleg d'elements i d'espais protegits, que s'ha de redactar d'acord amb el que preveu l'article 47 de la LOUS i els articles 125 a 130 d'aquest Reglament, quan en l'àmbit del pla existeixin béns susceptibles de protecció.

3. En funció de l'objecte i la finalitat, els plans especials han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que, si s'escau, definirà les mesures a adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin.

4. Els plans especials han d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental en els termes que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, tret que, per la finalitat i l'objecte específics, l'òrgan ambiental acordi exonerar-lo pel fet de no tenir efectes significatius sobre el medi ambient.

5. Els plans especials que ordenin actuacions d'urbanització han d'incorporar un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en què es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.

6. Els plans especials que delimitin i ordenin actuacions edificatòries i de regeneració i renovació urbanes d'acord amb la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, han d'incorporar l'avanç de l'equidistribució i el pla de real·lotjament i, si escau, de





retorn, en els termes prevists en l'article 10 de l'esmentada Llei estatal. Així mateix, l'informe de sostenibilitat econòmica haurà d'incorporar l'establert en l'article 11 de l'esmentada Llei estatal.

Subsecció 4a

Els plans especials de reforma interior

Article 119

Plans especials de reforma interior

1. Els plans especials de reforma interior són instruments que, en àrees de sòl urbà, regulen actuacions urbanístiques de reforma integral, de dotació, de reordenació o de compleció de la urbanització, en els àmbits així delimitats pel pla general. Així mateix, d'acord amb l'article 42 de la LOUS, en el cas d'actuacions edificatòries, de regeneració i renovació urbanes, el pla general pot diferir a un pla especial de reforma interior la delimitació dels àmbits subjectes a aquestes actuacions, amb els efectes que preveu la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

2. Els plans especials de reforma interior, respectant l'ordenació estructural del pla general, completen o complementen l'ordenació detallada de l'àrea de sòl urbà afectada, amb qualsevol de les finalitats següents:

a) Operacions de reforma integral de la urbanització, enteses, d'acord amb l'article 29.2.b) de la LOUS, com les que impliquen la reurbanització general d'un àmbit determinat de sòl urbà amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i el redisseny complet i la reimplantació dels serveis urbanístics.

b) Operacions de dotació, enteses, d'acord amb l'article 29.2.c) de la LOUS, com les que tenen per objecte incrementar les dotacions públiques en un àmbit concret de sòl urbà per reajustar-ne la proporció amb l'increment de l'edificabilitat o de la densitat, o amb els nous usos que s'assignin en l'ordenació, sempre que no requereixin la reforma integral de la urbanització.

c) Actuacions de reordenació, que són les que tenen per finalitat millorar la qualitat urbana d'un àmbit de sòl urbà, sempre que l'increment de les dotacions públiques que en derivi respecte de les previstes inicialment no estigui directament vinculat amb l'ajust de la proporció als increments d'edificabilitat, densitat o nous usos que es defineixin.

d) Actuacions de compleció de la urbanització existent, que són les que tenen per finalitat completar o millorar la urbanització en un àmbit de sòl urbà.

e) Actuacions d'edificació, que inclouen les de nova edificació i de substitució de l'edificació existent o les de rehabilitació, que són les de realització de les obres i treballs de manteniment o intervenció als edificis existents, les seves instal·lacions i espais comuns, en els termes que disposa la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, fins i tot en el cas que requereixin obres complementàries d'urbanització, preservant, si escau, els elements d'interès patrimonial.

f) Actuacions aïllades que, tot conservant l'estructura de l'ordenació vigent, tenen com a finalitat descongestionar el sòl urbà, la creació de dotacions o equipaments, el sanejament de barris, la millora de la circulació, de l'estètica del medi ambient urbà o dels serveis públics. Si el pla especial limita l'objecte a una actuació aïllada que no requereixi delimitar un àmbit de gestió sistemàtica, ha de preveure, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 91 de la LOUS, l'expropiació forçosa dels terrenys que siguin necessaris.

Article 120

Àmbit i determinacions dels plans especials de reforma interior

1. L'àmbit dels plans especials de reforma interior és el que defineix el pla general o, en cas que aquest ho difereixi, el propi pla especial. En tot cas, l'àmbit dels plans especials de reforma interior s'ha de delimitar d'acord amb criteris de racionalitat, i ha de justificar que és coherent des de la perspectiva de la integració adequada de l'ordenació que estableixen amb la de l'entorn urbà immediat.

2. Les determinacions dels plans especials de reforma interior són les que siguin necessàries per assolir les finalitats a què es refereix l'article 119 d'aquest Reglament. Els plans especials no poden modificar l'estructura fonamental que estableix el pla general, requisit que s'ha d'acreditar mitjançant un estudi justificatiu que demostrï la necessitat o la conveniència de la formulació, i la coherència i la incidència sobre el pla general esmentat.

3. Sens perjudici de les especialitats d'aquesta subsecció, els plans especials han de contenir les determinacions i els documents propis dels plans parcials que resultin escaients d'acord amb la seva finalitat, amb les característiques de les operacions que prevegin i amb els usos assignats al sòl, tret que alguna de les determinacions esmentades o alguns dels documents no fossin necessaris per no tenir relació amb

l'actuació prevista.

4. En tot cas, els plans especials de reforma interior que ordenin actuacions d'edificació, de regeneració i de renovació urbanes, han de contenir, d'acord amb les determinacions de caràcter estructural del pla general, les determinacions de caràcter detallat pròpies de l'àmbit de sòl urbà que es vegi afectat. Així mateix, han de diferenciar els terrenys que queden subjectes al règim d'actuacions d'urbanització, dels que quedin sotmesos al règim d'actuacions d'edificació.

Article 121

Documentació dels plans especials de reforma interior

1. Els plans especials de reforma interior s'han de formalitzar amb els documents que escaiguin a cada cas, en funció de la finalitat que tinguin, d'acord amb l'establert en els articles 118 i 120 d'aquest Reglament.

2. En el cas de plans especials que prevegin operacions integrades de reforma interior, la memòria justificativa, d'acord amb l'estudi de les característiques i les condicions dels terrenys que són objecte d'ordenació, ha d'acreditar els extrems següents:

- a) Justificar que s'adequa a l'ordenació de caràcter estructural que ha establert el pla general.
- b) Justificar que la solució que s'adopta garanteix l'existència d'una unitat funcional integrada adequadament i connectada amb el seu entorn urbà.
- c) Descriure i justificar l'ordenació detallada que proposi i les previsions relatives a la destinació de terrenys a habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública.
- d) Definir i calcular els elements que integren els sistemes urbanístics locals i, si escau, generals, tot justificant que es compleixen els estàndards mínims exigibles.
- e) Delimitar, si escau, els àmbits o les unitats de gestió de les actuacions d'urbanització o d'edificació, tot justificant que compleixen els requisits establerts en la LOUS i en aquest Reglament.
- f) Incorporar fitxes que resumeixin l'àmbit global d'ordenació del pla especial i, si escau, de cadascun dels àmbits o unitats en què es preveuen actuacions d'urbanització o d'edificació, amb quadres de característiques que preveuen les superfícies, les densitats, els usos, les edificabilitats, els volums i la resta d'aspectes rellevants de l'ordenació prevista, que ha de figurar com a annex de la memòria.
- g) Determinar l'impacte sobre la població afectada, tot expressant les conseqüències socials i econòmiques que, previsiblement, resultin de l'actuació. En la recollida de dades per acreditar aquest impacte, s'ha d'incloure la variable de sexe.

Secció 6a

Els estudis de detall

Article 122

Objecte i determinacions dels estudis de detall

1. Els estudis de detall tenen per objecte, quan sigui estrictament necessari, completar o, si s'escau, adaptar, les determinacions de l'ordenació detallada del pla general, del pla parcial o d'un pla especial relatives a l'adaptació i reajustament d'alineacions i rasants i l'ordenació de volums en els sòls urbans i urbanitzables, en els casos i condicions previstes en els apartats següents d'aquest article.
2. No es poden tramitar ni aprovar estudis de detall fora dels àmbits o supòsits concrets en què el pla general, el pla parcial o el pla especial els hagi previst i regulat de manera expressa i precisa, tot concretant-ne les condicions o especificacions. Així mateix, en cap cas els estudis de detall no poden preveure el primer assenyalament originari d'alineacions i rasants que correspon determinar, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament, als plans generals, parcials o especials.
3. En sòl urbà i en sòl urbanitzable, els estudis de detall poden adaptar o reajustar, si és necessari, les alineacions i rasants previstes i assenyalades en el pla general, parcial o especial, en les condicions que fixin els instruments esmentats de jerarquia superior. En tot cas, l'adaptació o reajust s'ha de justificar a partir de la realitat topogràfica o geogràfica dels terrenys, i en circumstàncies objectives que la facin necessària per configurar millor les zones viàries i els espais públics, i per evitar reculades o traçats forçats o que resultin antiestètics. En cap



cas no pot comportar reducció de l'ample i la superfície de l'espai destinat a zona viària ni de les superfícies destinades a espais lliures. L'adaptació o reajust d'alineacions tampoc no pot suposar augment del volum edificable en l'aplicació de les normes urbanístiques al resultat de l'adaptació o reajust realitzat.

4. En sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat, els estudis de detall poden ordenar els volums d'acord amb les especificacions del pla general o, si escau, del pla especial, i completar, si és el cas, la xarxa de comunicacions prevista en els plans amb les vies interiors que siguin necessàries per proporcionar accés als edificis, l'ordenació tipològica o morfològica dels quals s'estableixi com a àmbit i objecte del mateix estudi de detall.

Els estudis de detall no poden augmentar o disminuir les determinacions volumètriques fixades pel pla al qual es troben subordinats. En concretar la tipologia edificatòria, l'estudi de detall ha d'optar per les possibilitats que li permet el pla al qual es troba subordinat.

5. En sòl urbanitzable no ordenat directament pel pla general, quan el pla parcial preceptiu no ha previst una ordenació de volums concreta amb caràcter obligatori, o no ha previst diverses alternatives amb especificació gràfica, els estudis de detall poden ordenar els volums d'acord amb els paràmetres sobre els quals el pla parcial admet variació, sense que en cap cas no pugui alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o il·leta objecte de l'estudi de detall.

Article 123

Límits dels estudis de detall

1. No es poden aprovar estudis de detall fora dels àmbits o supòsits concrets per als quals el pla de jerarquia superior que desenvolupen ha previst de manera expressa la seva formulació, en els termes que estableix l'article 122 d'aquest Reglament.

2. Els estudis de detall han de respectar les determinacions del pla urbanístic de jerarquia superior així com les normes que ha establert per formular-los, i en cap cas no poden:

- Alterar l'ús que defineix la destinació del sòl i la densitat de població o d'altre paràmetre que correspon als terrenys compresos en el seu àmbit.
- Alterar, sigui amb augment o disminució, les alçades màximes previstes de les edificacions o construccions o l'aprofitament urbanístic.
- Preveure o autoritzar transvasament d'edificabilitats entre il·letes o zones.

3. Segons l'objecte concret dels estudis de detall, se subjecten als límits específics establerts en els apartats 3 i 4 de l'article 122 d'aquest Reglament, i les determinacions que contenen en cap cas no poden ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

4. Els estudis de detall no poden contenir determinacions normatives originàries o d'abast innovador respecte de les contingudes en el planejament de jerarquia superior, sense que puguin assumir la funció ordenadora integral pròpia dels instruments que desenvolupen.

Article 124

Documentació dels estudis de detall

Els estudis de detall contenen els documents següents, que s'han d'elaborar tant en suport escrit i gràfic com en suport digital:

a) Memòria justificativa, que ha de desenvolupar els punts següents:

1r. Justificació de les solucions adoptades i de l'adequació a les previsions del pla corresponent.

2n. En cas de modificació de la disposició de volums, estudi comparatiu de la morfologia arquitectònica derivada de les determinacions previstes en el pla i de les que s'obtenen a l'estudi de detall, amb justificació que es manté l'aprofitament urbanístic.

b) Plànols d'informació relatius a:

1r. L'ordenació detallada de l'àmbit afectat segons el planejament vigent.

2n. La perspectiva de la il·leta o la zona i el seu entorn visual.

c) Plànols d'ordenació, elaborats a l'escala que resulti adequada per a l'amidament i la identificació correctes de les determinacions i contingut, relatius a:

1r. Les determinacions del planejament que es completen, adapten o reajusten, amb les referències precises a la nova ordenació i la relació que té amb l'anterior.

2n. L'ordenació de volums en l'àmbit corresponent i en el seu entorn.

3r. L'ordenació de les alineacions i rasants a l'àmbit corresponent.

Secció 7a

Els catàlegs d'elements i espais protegits

Article 125

Objecte i funció dels catàlegs d'elements i espais protegits

Els municipis han d'elaborar, d'acord amb l'article 47 de la LOUS i en els termes que disposa aquesta secció, un catàleg en el qual es prevegin els béns com monuments, immobles o espais d'interès històric, artístic, arquitectònic, paleontològic, arqueològic, etnogràfic, ecològic o científic, les formacions geològiques i els elements geomorfològics singulars que, bé en funció de les seves característiques singulars tinguin un interès local rellevant, o bé segons la legislació sectorial específica sobre béns de valor cultural de les Illes Balears, hagin de ser objecte de preservació, tot establint el grau de protecció adequada i els tipus d'intervencions que en cada cas s'hi permeten.

Article 126

Relació del catàleg amb la resta d'instruments d'ordenació urbanística i territorial

1. El catàleg d'elements i espais protegits s'ha de formular i aprovar com a document normatiu que s'integra en el pla general municipal, i té entre les seves finalitats, o, si n'era el cas, com a únic objecte, la protecció i conservació dels elements assenyalats a l'article 125 anterior.

2. Sens perjudici del que disposa l'apartat 1 anterior, es poden aprovar com a documents integrants dels plans parcials o dels plans especials, amb referència al seu àmbit territorial, en els termes establerts en aquest Reglament.

3. Igualment, els catàlegs es poden formular i aprovar com a instruments autònoms, supòsit en el qual la formulació, la tramitació i l'aprovació s'han de subjectar a les mateixes disposicions que regeixen les del pla urbanístic corresponent a l'àmbit territorial del qual vagin referits.

4. Es poden formular catàlegs, així mateix, com a documentació complementària i integrant dels instruments d'ordenació territorial en els termes establerts en la legislació aplicable.

5. D'acord amb el principi de protecció del patrimoni cultural a què es refereix l'apartat 2 de l'article 3 de la LOUS, prevalen les determinacions dels catàlegs municipals d'elements i d'espais protegits que confereixin un grau o nivell de protecció major d'un bé immoble respecte de les declaracions de béns catalogats que adopti l'administració competent en matèria de patrimoni històric o altres declaracions equivalents en matèria d'espais naturals protegits, sempre que no existeixi una contradicció oberta amb dites declaracions. En tot cas, en el procediment de formulació del catàleg municipal s'han d'articular, a aquest efecte, les mesures de cooperació interadministrativa i tècnica adients.

Article 127

Determinacions del catàleg d'elements i espais protegits

1. El catàleg ha d'identificar els béns i els espais objecte de protecció, ha de contenir la informació física i jurídica necessària en relació amb aquests béns i espais i establir el grau de protecció al qual estan subjectes i els tipus d'intervencions o actuacions possibles, d'acord amb les determinacions establertes al planejament general, o en el seu cas, parcial o especial del qual formin part.

2. En tot cas, les determinacions del catàleg d'elements i espais protegits han de respectar les regles següents:

a) A l'efecte de preservar la imatge dels immobles i mantenir-ne la coherència; la instal·lació de rètols de caràcter comercial o anàleg s'ha de restringir per a tots els elements catalogats, i les obres de reforma parcial admissibles a les plantes baixes s'han de limitar.

b) Tret que el planejament o el mateix catàleg estableixi una disposició en contra, s'entén que el grau de protecció afecta tota la parcel·la o solar on s'ubica l'element catalogat.



c) En cas de desaparició de construccions o edificacions catalogades, la desvinculació jurídica del règim que derivi de la catalogació del sòl que els hagués servit de suport, requereix la modificació del catàleg de béns protegits.

4. Els béns o espais amb valors culturals protegits d'acord amb la legislació sectorial s'han d'incloure preceptivament en el catàleg a què es refereix aquest Reglament, i el grau de protecció previst i la regulació de les actuacions permeses sobre aquests béns, elements o espais, han de ser conformes amb la protecció derivada d'aquesta legislació; això sens perjudici del que s'estableix en l'apartat 5 de l'article 126 d'aquest Reglament.

5. Així mateix, s'han d'incloure en el catàleg municipal els elements que, amb caràcter preceptiu, estableix el Pla Territorial Insular de Mallorca.

Article 128

Nivells de protecció dels elements inclosos en el catàleg

El catàleg d'elements i espais protegits ha d'establir les determinacions de preservació d'acord amb els nivells de protecció següents:

1. Nivell de protecció integral.

a) En aquest nivell s'han d'incloure les construccions, els recintes o altres elements que, pel seu caràcter singular o monumental o per raons històriques o artístiques, han de ser objecte d'una protecció integral per preservar-ne les característiques arquitectòniques o constructives originàries.

b) En els béns, els elements o els espais que queden subjectes a aquest nivell de protecció no s'admet cap possibilitat de canvi que comporti una modificació en l'estructura, la distribució i els elements d'acabat, i només s'admeten les obres de conservació i restauració destinades a mantenir o reforçar els elements estructurals, així com la millora de les instal·lacions de l'immoble i, excepcionalment i motivadament, de recuperació de les característiques originals.

Han de mantenir l'ús original o un altre ús o activitat diferent dels que donaren lloc a l'edificació original compatible amb el manteniment adequat i la protecció del bé i que no suposi riscos per a la conservació de l'immoble. Això no obstant, es poden autoritzar:

1r. La demolició dels cossos d'obra afegits que desvirtuen la unitat arquitectònica original.

2n. La reposició o reconstrucció dels cossos i buits primitius quan beneficiïn el valor cultural del conjunt.

c) En el nivell de protecció integral, s'admet establir una subcategoria que englobi els elements d'un valor elevat que, a causa del deteriorament, requereixen obres d'una certa entitat per assegurar-ne la permanència o el retorn a un estat original.

També es poden incloure en aquesta subcategoria els elements que, tot i que són objecte d'un nivell de protecció integral, posseeixen annexos no protegits o amb un nivell de protecció menor, on es poden dur a terme obres de més entitat necessàries per a la continuació del seu ús.

d) El fet que el catàleg identifiqui elements en concret per als quals en prohibeixi la demolició, en cap cas no implica, per si mateix, la possibilitat d'autoritzar la demolició d'altres elements.

2. Nivell de protecció parcial.

a) En aquest nivell s'han d'incloure les construccions, els recintes i els altres espais que, pels seus valors històrics o artístics, han de ser objecte de protecció dirigida com a mínim a preservar els elements que en defineixen l'estructura arquitectònica o espacial i els que presenten un valor intrínsec.

b) En els béns que queden subjectes a aquest nivell de protecció, amb el límit de la conservació íntegra de les parts essencials i la seva volumetria, es poden autoritzar, a més dels usos que ho siguin en els béns subjectes a protecció integral, les obres que siguin congruents amb els valors catalogats, sempre que es mantinguin els elements que defineixen l'estructura arquitectònica o espacial, com la jerarquització dels volums originaris, els elements de comunicació principals, les façanes i la resta d'elements propis.

3. Nivell de protecció ambiental.

a) En aquest nivell de protecció s'han d'incloure les construccions i recintes que, malgrat que de forma individual o independent no presenten un valor especial, contribueixen a definir un ambient que mereix protecció per l'estètica, el caràcter típic o tradicional.

b) En els béns que queden subjectes a aquest nivell de protecció es poden autoritzar les remodelacions de la totalitat de l'espai interior no visible des de la via pública, preservant-ne i restaurant-ne els elements propis de forma respectuosa amb l'entorn i les característiques



originàries de l'edificació, mantenint la protecció de les façanes i la volumetria existent en l'aiguavés.

4. Nivell de protecció derivat de la legislació especial.

Els béns declarats d'interès cultural i els catalogats segons la legislació especial de patrimoni històric de les Illes Balears, així com els que són objecte de protecció per figures o instruments de planificació mediambiental o una altra legislació anàloga es regeixen per la normativa específica i s'han de recollir en el catàleg municipal que, en cap cas, no pot conferir-los un nivell de protecció inferior al que derivi de la legislació especial esmentada, i ha de fer referència expressa a la figura o instrument de protecció especial que l'afecta.

5. Els elements que s'hagin d'incloure en el catàleg que no entrin en els conceptes d'edificació, construcció o recinte, com béns d'interès paisatgístic i ambiental o que constitueixin una unitat valorable des d'un punt de vista etnològic, històric o social, han de comptar a la fitxa individualitzada amb un grau de protecció i preservació concret i adient.

Article 129

Documentació dels catàlegs d'elements i espais protegits

El catàleg d'elements i espais protegits consta dels documents següents, que s'han d'elaborar tant en suport escrit i gràfic com en suport digital:

- a) La memòria descriptiva i justificativa dels criteris de catalogació utilitzats.
- b) Els estudis complementaris que siguin necessaris.
- c) Els plànols d'ubicació dels béns, els elements o els espais protegits, que són els plànols generals d'informació del planejament corresponent. En cas de formular-se i aprovar-se el catàleg com a instrument autònom, ha d'incorporar uns plànols generals d'ubicació dels elements esmentats.
- d) Les fitxes individuals dels elements catalogats, amb el contingut que defineix l'article 130 d'aquest Reglament.
- e) La normativa d'aplicació que expressi el resultat de protecció que es vulgui adoptar, que s'integra dins les normes urbanístiques del pla corresponent, o bé com a normes urbanístiques de protecció, en el cas de formular-se i aprovar-se el catàleg com a instrument autònom.

Article 130

Contingut de les fitxes individualitzades dels elements catalogats

Les fitxes individuals de cada element inclòs en el catàleg, com a mínim i sens perjudici de les addicionals que es requereixin, ha de contenir les dades següents:

- a) Les d'identificació espacial que compreguin el municipi, el nucli de població i la localització física damunt un plànol de situació elaborat a l'escala adequada prenent com a base el plànol d'ordenació de l'instrument de planejament corresponent.
- b) Les d'identificació de l'immoble o l'element de què es tracti, que compreguin la denominació, un codi d'identificació, tipologia i ús actual, autoria, estil o corrent, acompanyades de fotografies descriptives de la configuració.
- c) Les de descripció de l'element, assenyalant-ne la morfologia, l'estructura i els elements integrants, la cronologia i la bibliografia coneguda.
- d) Les d'estat de conservació, les intervencions que s'hi han dut a terme i la descripció de l'estat actual.
- e) El grau de protecció de l'element entre els previstos en aquest Reglament, usos permesos, elements que cal preservar i definició de les intervencions preferents i admissibles sobre l'element.
- f) La definició d'un entorn de protecció al voltant de l'element catalogat, a fi de preservar-ne l'àmbit d'influència, en els casos de nivell de protecció integral i en els altres casos que es consideri necessari, excepte en el cas de conjunts històrics.

Article 131

Remissió dels catàlegs a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears

L'òrgan que aprovi definitivament el catàleg d'elements i espais protegits o les modificacions, tant si forma part integrant d'un pla general, d'un pla parcial o d'un pla especial, com si és aprovat de forma autònoma, ha de trametre, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 53 de la LOUS, un exemplar amb les diligències d'aprovació definitiva a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears. A aquest efecte, la documentació en suport

digital que integra el catàleg ha de complir els criteris d'estandardització que pugui establir el Govern de les Illes Balears per possibilitar l'operabilitat de sistemes d'informació per consultar els elements protegits.

Secció 8a

Ordenances municipals d'edificació, urbanització i publicitat

Article 132

Objecte i naturalesa de les ordenances municipals d'edificació, urbanització i publicitat

1. Els municipis de l'illa de Mallorca, d'acord amb l'article 48 de la LOUS, poden formular i aprovar ordenances d'edificació, d'urbanització i de publicitat, que complementen les normes urbanístiques dels instruments de planejament i tenen la naturalesa d'ordenances locals, als efectes de l'aprovació i modificació.

2. En cap cas, les ordenances regulades en aquesta secció no poden regular els aspectes materials que la LOUS o aquest Reglament atribueixen o reserven com a determinacions pròpies i exclusives dels instruments de planejament urbanístic, i prevalen en cas de contradicció les determinacions que conté el planejament.

Article 133

Ordenances municipals d'edificació

1. Les ordenances municipals d'edificació tenen com a objecte regular tots els aspectes morfològics, inclosos els estètics i ornamentals, i totes les condicions que, sense ser directament definidores de l'edificabilitat i destí del sòl, s'han d'exigir per autoritzar els actes de construcció, edificació i utilització dels edificis i immobles.

2. Les ordenances municipals d'edificació se subjecten a les disposicions normatives de jerarquia superior relatives a condicions de seguretat, salubritat, habitabilitat, accessibilitat i qualitat de la construcció i de l'edificació, i han de ser compatibles amb les determinacions que poden establir els instruments d'ordenació territorial i de planejament urbanístic; així com amb les mesures de protecció del medi ambient urbà i del patrimoni arquitectònic i cultural que són aplicables.

Article 134

Ordenances municipals d'urbanització

Les ordenances municipals d'urbanització tenen com a objecte regular els aspectes relatius a la projecció i l'execució material de les obres i dels serveis d'urbanització. Així mateix aquestes ordenances poden complementar, en els aspectes que així ho requereixin i sense que en cap cas no les contradiguin, les determinacions de la LOUS i d'aquest Reglament relatives al lliurament i manteniment de la urbanització. En tot cas, s'han d'ajustar a la legislació sectorial que regula els serveis públics respectius i les seves condicions tècniques.

Article 135

Ordenances municipals de publicitat

Les ordenances municipals de publicitat tenen com a objecte establir els criteris i les disposicions generals i específiques en el control i la fiscalització de l'activitat publicitària quan es faci amb la instal·lació de qualsevol tipus de suports fixos visibles des de la via pública o els espais públics, amb previsió, en tot cas, de la integració en l'ambient, com també establir les condicions morfològiques i de disseny d'elements publicitaris en les condicions de seguretat i estètica escaients.

Article 136

Procediment d'aprovació de les ordenances municipals d'edificació, urbanització i publicitat

1. Les ordenances municipals d'edificació, d'urbanització i de publicitat s'aproven, es modifiquen i són objecte de publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* d'acord amb la legislació estatal i autonòmica sobre règim local.

2. Independentment de les notificacions a l'Administració General de l'Estat, a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i al Consell Insular de Mallorca que, amb caràcter ordinari, disposa la legislació de règim local, l'acord municipal d'aprovació definitiva, juntament amb el text íntegre de l'ordenança, bé diligenciada oportunament en suport paper o bé signada en suport digital, s'ha de comunicar expressament a l'òrgan amb competències urbanístiques del Consell Insular de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.





3. En el cas que l'ajuntament corresponent aprovi alguna de les ordenances municipals regulades en aquesta secció, aquestes s'han d'integrar en el registre municipal d'urbanisme regulat en l'article 23 d'aquest Reglament, i queden, així mateix, subjectes al règim d'acció pública establert en l'article 14 de la LOUS.

CAPÍTOL II

Formació i aprovació dels instruments de planejament urbanístic

Secció 1a

Actes preparatoris per a la formulació i la tramitació dels instruments de planejament urbanístic

Article 137

Disposicions generals

1. Són actuacions preparatòries de la formulació del planejament les següents:

a) La suspensió de la tramitació de plans de desenvolupament o d'instruments de gestió urbanística i d'urbanització, així com de l'atorgament d'autoritzacions, llicències i presentació de comunicacions prèvies.

b) L'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana en la formulació i tramitació del pla general a què es refereix l'article 37.2.a) de la LOUS, en els termes que estableix l'article 143 d'aquest Reglament.

c) La subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament.

d) En el cas de sòl en situació rural per al qual el planejament permeti el pas a la situació de sòl urbanitzat, la consulta potestativa prèvia que regula l'apartat 3 de l'article 13 de la LOUS.

2. El programa de participació ciutadana assenyalat en la lletra b) de l'apartat 1 anterior té caràcter potestatiu i s'integra en el procés de formulació d'acord amb el que estableix l'article 143 d'aquest Reglament. Pel que fa a l'actuació preparatòria assenyalada en la lletra c) de l'apartat anterior, únicament té caràcter preceptiu, d'acord amb l'article 51 de la LOUS, en el cas de formulació del pla general o de la seva revisió, mentre que és potestativa en els casos de modificació d'aquest pla o de formulació de qualsevol altra figura de planejament.

Article 138

Suspensió d'aprovacions i d'atorgaments d'autoritzacions, llicències i comunicacions

1. Els òrgans competents per a l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar la seva formació o la reforma, la suspensió de la tramitació i l'aprovació de plans de desenvolupament, d'instruments de gestió, així com l'atorgament de tota classe d'autoritzacions i llicències urbanístiques per a àrees o usos determinats, i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies.

A l'efecte d'aquesta disposició, queden afectades les autoritzacions, les llicències o la presentació de comunicacions pròpies de l'àmbit de competència de l'òrgan, la viabilitat de les quals depèn de les determinacions del pla urbanístic que es formuli o reformi.

2. L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic determina per si sola la suspensió prevista en l'apartat anterior almenys en els àmbits en què les noves determinacions suposin una modificació del règim urbanístic. L'acord pel qual se sotmet a informació pública l'instrument del planejament aprovat inicialment, ha d'expressar necessàriament les zones del territori objecte del planejament afectades per la suspensió. La publicació de l'acord d'aprovació provisional dels instruments de planejament determina per si sola la pròrroga de la suspensió.

3. Mentre estigui suspesa la tramitació de procediments, l'atorgament de llicències i la presentació de comunicacions prèvies en aplicació del que estableix aquesta disposició, es podran tramitar els instruments, atorgar les llicències o presentar les comunicacions prèvies que es basin en el règim vigent i siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment o provisionalment aprovat, en els termes establerts en l'apartat 2 de l'article 141 d'aquest Reglament.

Article 139

Terminis de vigència de la suspensió

1. Les suspensions de tramitacions, llicències i comunicacions prèvies previstes en l'article anterior tendran vigència:



- a) Durant un any o fins a l'aprovació inicial de l'instrument del planejament, en el supòsit de l'apartat 1 de l'article anterior.
- b) Durant dos anys o fins a l'aprovació provisional o, quan no hi hagi aquest tràmit, l'aprovació definitiva de l'instrument del planejament, en el supòsit de l'apartat 2 de l'article anterior.
- c) Durant un any o fins a l'aprovació definitiva de l'instrument del planejament, en el supòsit de l'últim incís de l'apartat 2 de l'article anterior.
2. Quan s'hagués de repetir el tràmit d'informació pública posterior a l'aprovació inicial, es podrà acordar expressament l'ampliació del termini de l'apartat 1.b) d'aquest article fins a un màxim de tres anys, comptadors des de l'entrada en vigor de la primera suspensió.
3. Els terminis prevists en aquesta disposició podran acumular-se fins a un màxim de quatre anys, sempre que s'acordin les aprovacions successives de caràcter inicial i provisional que els determinen.
4. Els efectes de la suspensió de tramitacions i llicències s'extingeixen:
- a) Automàticament pel transcurs dels terminis màxims prevists en els apartats anteriors d'aquest article.
- b) En qualsevol cas, amb l'entrada en vigor de l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament en tràmit la formulació o alteració de la qual ha donat lloc als acords de suspensió, que suposa per si sola l'aixecament de les suspensions que estiguessin vigents o, en el seu cas, amb la denegació de l'aprovació definitiva de la figura de planejament.
- c) En cas que, per acord exprés de l'òrgan competent en el supòsit de suspensió potestativa a què es refereix l'apartat 1 de l'article 138 d'aquest Reglament, acorda deixar sense efecte la suspensió esmentada, en tot o en part de l'àmbit afectat; així com quan s'acorda deixar sense efecte la tramitació del nou instrument del planejament o la modificació o revisió.
5. Una vegada extingits els efectes de la suspensió en qualsevol dels casos que preveuen els apartats anteriors, no es poden acordar noves suspensions amb finalitat idèntica sobre tot o part dels mateixos àmbits, fins que no hagin transcorregut, almenys, cinc anys des de la data d'extinció dels efectes. S'entén com a idèntica finalitat la formulació d'un instrument de planejament que tenguí els mateixos objectius que el que motivà la primera suspensió.

Article 140

Publicitat dels actes o acords relatius a la suspensió de tramitacions i llicències

1. Tots els actes o acords esmentats en els articles anteriors, tant si impliquen efectes suspensius com si aixequen aquests efectes expressament, s'han de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, en un dels diaris de major difusió de l'àmbit de l'illa de Mallorca i en l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent.
2. Els actes o acords d'efecte suspensiu han de concretar els àmbits afectats i han d'incorporar un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències, de presentació de comunicacions i de tramitació de procediments, en el qual aquests s'han de precisar a l'escala adequada i amb detall i claredat suficients.

Han de precisar, així mateix, l'abast de les llicències, de la presentació de comunicacions i de les tramitacions que suspenen. El plànol ha de restar a disposició del públic a les oficines de l'administració actuant i en la corresponent adreça o punt d'accés electrònic al llarg del termini de suspensió.

Article 141

Suspensió de procediments iniciats de tramitació d'instruments urbanístics o d'atorgament de llicències

1. Una vegada adoptats els actes o acords de suspensió prevists en els articles anteriors, s'interrompen automàticament els procediments de tramitació d'instruments urbanístics de desenvolupament o d'atorgament de llicències que ja han estat iniciats i de comunicacions prèvies presentades, i s'ha de notificar l'acord de suspensió a les persones interessades en els procediments corresponents o afectades per la comunicació prèvia.
2. Mentre està suspesa la tramitació de procediments, l'atorgament de llicències i la presentació de comunicacions prèvies, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament, es poden tramitar els instruments de planejament de desplegament o de gestió, atorgar les llicències o admetre la presentació de comunicacions prèvies fonamentades en el règim vigent i que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment o provisionalment aprovat, si, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posa en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada aprovat definitivament.

3. Les persones que, abans de la publicació dels actes o acords que determinen la suspensió, han instat la tramitació dels procediments, han sol·licitat llicències o han presentat comunicacions prèvies que resten suspeses com a conseqüència dels actes o acords esmentats, tenen dret de ser indemnitzades del cost oficial dels projectes o de la part d'aquests que ha de ser rectificada. També tenen dret a la devolució, si escau, de les taxes o altres tributs municipals si, una vegada aprovat definitivament el pla urbanístic es constata la incompatibilitat del projecte amb les determinacions del nou pla, i sempre que el projecte no sigui contrari manifestament a l'ordenació urbanística vigent en el moment de presentar-lo.

Article 142

Aplicabilitat del règim dels actes de suspensió preparatoris als catàlegs d'elements i espais protegits

Les previsions que estableixen els articles anteriors també s'apliquen, atesa la naturalesa d'instruments de planejament urbanístic, amb relació a la suspensió potestativa per a la formació o reforma i la suspensió preceptiva per aprovació dels catàlegs d'elements i espais protegits. Tot això, sens perjudici de les mesures específiques de suspensió que deriven dels procediments de declaració de béns d'interès cultural, de declaració de béns del catàleg insular, o de delimitació dels entorns de protecció, que pot adoptar l'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca, d'acord amb les determinacions de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears.

Article 143

Programa de participació ciutadana en la redacció del pla general

1. Per garantir i ampliar els drets d'informació, d'iniciativa i de participació ciutadana als quals es refereix l'article 12 de la LOUS en el procés de formulació del pla general o en el de la revisió, l'òrgan municipal competent, simultàniament amb l'acte o l'acord mitjançant el qual es decideix iniciar els treballs de la seva formació, pot aprovar el programa de participació ciutadana a què es refereix el seu article 37.2. a), que expressarà les mesures i les actuacions previstes per garantir i fomentar els drets esmentats d'iniciativa, d'informació i de participació dels ciutadans i de les ciutadanes, i es pot acordar prèviament o simultàniament a la publicació de l'avanç del pla.

2. El programa de participació pot abastar tant la fase prèvia a la redacció del pla general com el període de la formació i les fases posteriors, a partir de la convocatòria d'informació pública, amb la finalitat de facilitar tant la divulgació i la comprensió dels objectius i del contingut dels treballs de planejament com la formulació d'al·legacions, suggeriments o propostes alternatives al llarg de la informació pública preceptiva que s'ha de convocar després de l'aprovació inicial. Pot referir-se, en funció de la fase en què s'apliqui, al contingut següent:

a) Contingut en relació amb la fase prèvia al període d'informació pública:

1r. Accions d'informació i comunicació, que difonguin l'acord d'iniciar el planejament general i que facilitin les dades necessàries per informar suficientment de l'abast i de les característiques. Aquestes accions poden comprendre la publicació i exposició al públic d'un avanç i els actes informatius, les conferències, la presentació d'estudis previs i altres instruments similars.

2n. Canals de participació en què es defineixin els diferents instruments que es posaran a disposició de la ciutadania i les institucions per recollir-ne les opinions, així com per facilitar el debat i que s'hi presentin propostes. S'hi poden incloure enquestes, entrevistes, debats en grup, tallers de propostes i similars. En tot cas, els canals prevists han de cercar la intervenció dels sectors de població significatius en el territori i no limitar-se a una crida genèrica a la participació. Aquestes actuacions poden ser complementades amb mitjans telemàtics.

3r. Sistema de recollida i anàlisi de les aportacions que s'hi han fet i presentació de l'informe de resultats d'aquest procés.

b) Contingut en relació amb el període d'informació pública:

1r. Mecanismes d'informació sobre l'ordenació que proposa el pla general aprovat inicialment.

2n. Mecanismes d'informació per donar a conèixer que s'ha obert aquest període i quin serà el sistema de recollida d'al·legacions i propostes de manera que es faciliti presentar-les, habilitant els mitjans i els espais adients d'acord amb les característiques del territori.

c) Contingut en relació amb la fase posterior al període d'informació pública:

1r. Informe de valoració de les propostes i iniciatives presentades en totes les fases del procediment d'elaboració.

2n. Mecanismes de publicitat del contingut de l'informe de valoració.

3. L'acord d'aprovació del programa de participació ciutadana s'ha de publicar per edicte al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i telemàticament a través de l'adreça o punt d'accés electrònic, a més de les altres divulgacions potestatives que s'acordin. El seu contingut s'ha de poder consultar telemàticament o de forma presencial a les dependències i amb l'horari que l'edicte assenyala.





Article 144

Avanç del pla

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial, s'ha de formular un avanç del pla en què s'exposin els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç s'ha de sotmetre a informació pública per un termini mínim d'un mes, en els termes establerts a l'apartat 4 d'aquest article perquè s'hi puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.
2. També es pot formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que s'ha de sotmetre a idèntica tramitació.
3. L'avanç de planejament ha de contenir:
 - a) Els objectius i els criteris generals del pla.
 - b) Una síntesi de les alternatives considerades i dels objectius i criteris urbanístics, ambientals o socials que justifiquen l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública.
 - c) La descripció de les característiques bàsiques de la proposta d'ordenació.
 - d) Si l'instrument de planejament està sotmès a avaluació ambiental, un informe ambiental preliminar perquè l'òrgan ambiental pugui determinar l'amplitud, el nivell de detall i el grau d'especificació de l'informe de sostenibilitat ambiental, sens perjudici del que estableix la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes.
4. El document d'avanç se sotmet al tràmit d'informació pública mitjançant edicte en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, en el qual s'ha d'indicar que el seu contingut resta a disposició del públic a les oficines de l'administració actuant i s'ha d'indicar així mateix l'horari per a la consulta presencial. Igualment, el tràmit d'informació pública s'ha de fer amb mitjans telemàtics, publicant l'edicte i el contingut íntegre del document d'avanç en l'adreça o en el punt d'accés electrònic de l'administració actuant.
5. L'administració responsable de la redacció del pla ha d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressa mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament.

Article 145

Consulta prèvia i avanços de planejament d'iniciativa particular

1. A més de la consulta potestativa prèvia que regula l'article 13.3 de la LOUS, per als casos de sòl en situació rural per al qual el planejament general permet el pas a la situació de sòl urbanitzat, per redactar i formular instruments de planejament derivat d'iniciativa particular, les persones particulars interessades poden formular avanços de planejament, per a consultar la viabilitat de la formulació futura i perquè serveixin d'orientació a l'hora de redactar-los.
2. Els avanços a què es refereix l'apartat 1 es presenten davant l'òrgan competent per aprovar inicialment el pla de desenvolupament que es projecta, i ha d'emetre l'informe corresponent en el termini de dos mesos des de la presentació.
3. L'informe a què es refereix l'apartat 2 té efectes administratius interns, preparatoris de la redacció dels plans, i ha d'expressar les observacions que l'òrgan que l'emet considera adequades o bé, si s'escau, les raons que fonamenten la inviabilitat de la proposta. La manca de notificació de l'informe un cop transcorregut un mes des de la finalització del termini establert per emetre'l comporta la disconformitat de l'òrgan de què es tracti vers el contingut de la consulta formulada.

Article 146

Redacció dels instruments de planejament

1. La redacció dels instruments de planejament ha de garantir una homogeneïtat en l'ús de les categories i terminologies tècniques i urbanístiques més comunes, i ha d'afavorir la seguretat jurídica i la comprensió dels ciutadans i de les ciutadanes del seu contingut.
2. A l'efecte previst a l'apartat anterior, el procés de redacció dels instruments s'ha d'ajustar, si escau, a les classificacions i definicions que, d'acord amb el que preveu la disposició addicional segona de la LOUS sobre estandardització i normalització d'instruments, pugui establir reglamentàriament el Govern de les Illes Balears, sens perjudici de la possible utilització d'altres figures o la subclassificació per assolir el grau de detall que requereix la funció pròpia de cada instrument.

**Article 147****Persones professionals redactores del planejament urbanístic**

1. Les persones professionals que intervenen en la preparació i la redacció dels instruments de planejament urbanístic, tant en qualitat de personal al servei de l'administració, com en el cas de professionals liberals que es contractin a aquest efecte, han de tenir la titulació exigible, d'acord amb la legislació d'aplicació, per dur a terme les tasques encomanades. La identitat i la titulació de les persones professionals que hi intervenen han de constar en tot cas en l'expedient de tramitació de l'instrument de què es tracti.

2. Totes les persones professionals que intervenen en la redacció de figures de planejament urbanístic al servei d'una entitat pública, sigui quina sigui la vinculació jurídica que tenen amb l'administració, tenen l'obligació de guardar-ne secret professional. Mentre durin aquestes tasques, no poden intervenir en treballs d'iniciativa particular relacionats amb el sector afectat per l'instrument d'ordenació urbanística de què es tracti.

Article 148**Col·laboració en la redacció del planejament**

1. D'acord amb l'establert en l'apartat 2 de l'article 49 de la LOUS, els òrgans i les entitats administratives gestores d'interessos públics i les persones particulars han de col·laborar amb la redacció dels instruments de planejament urbanístic i facilitar els documents i les informacions necessaris als ens encarregats de formular-los.

2. Per redactar i formular els instruments de planejament d'iniciativa particular, amb l'autorització municipal prèvia a què es refereix l'apartat 2 de l'article 62 de la LOUS, els òrgans i les entitats a què es refereix l'apartat anterior han de col·laborar amb l'aportació de les dades informatives que siguin necessàries.

Secció 2a**Formulació i tramitació del planejament urbanístic****Subsecció 1a****Formulació del planejament urbanístic****Article 149****Formulació del pla general**

1. Els ajuntaments han de formular els plans generals en els terminis establerts a aquest efecte pels instruments d'ordenació territorial. Si no hi ha cap previsió a l'efecte en els instruments d'ordenació territorial, s'han de formular en el termini que fixa l'òrgan del Consell Insular de Mallorca, segons les seves normes d'organització, en el marc de la seva legislació.

2. En el cas que els plans generals no es formulin dins d'aquests terminis, l'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca podrà subrogar-se en les competències del municipi corresponent per procedir a la seva redacció i tramitació.

3. La iniciativa per formular el pla general és sempre pública. En el cas de propostes de modificació del pla general presentades per persones particulars, només se'n pot iniciar la tramitació si l'ajuntament assumeix la iniciativa de la proposta. Si en el termini de dos mesos des de la presentació de la proposta, l'ajuntament no notifica la resolució que s'ha adoptat, s'entén que no assumeix la iniciativa.

Article 150**Formulació del planejament urbanístic de desenvolupament**

1. Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall que estableix el planejament, s'han de formular en els terminis prevists en el pla general.

2. Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall es poden formular pels ajuntaments, per les entitats urbanístiques especials, i per les persones particulars.

3. En el cas dels plans especials a què es refereix l'article 45.2 d) de la LOUS es poden formular pels ens encarregats de l'execució directa de les obres corresponents als elements de l'estructura general i orgànica.



**Article 151****Formulació d'instruments de regeneració i renovació urbanes**

Sens perjudici de l'establert en els articles anteriors, les administracions públiques i les entitats públiques que hi estan adscrites, així com les comunitats i agrupacions de comunitats de propietaris o de propietàries, les cooperatives d'habitatge constituïdes a l'efecte, les persones propietàries de terrenys, construccions, edificacions i finques urbanes, les persones titulars de drets reals o d'aprofitament, i les empreses, entitats o societats que intervinguin en nom de qualssevol dels subjectes anteriors, poden promoure la formulació d'ordenacions urbanístiques a través dels instruments de planejament que correspongui i que tinguin per objecte la regeneració i la renovació urbanes, d'acord amb el que preveu la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

Article 152**Formulació dels projectes d'urbanització**

Els projectes d'urbanització s'han de formular d'acord amb els terminis prevists en el planejament que els preveu, d'acord amb el procediment que estableixen els articles 72 i 80 de la LOUS.

Subsecció 2a**Aprovació i tramitació del planejament urbanístic****Article 153****Competències en l'aprovació i tramitació del planejament**

1. L'aprovació inicial i la tramitació dels plans urbanístics regulats en la LOUS i en aquest Reglament corresponen als ajuntaments.
2. L'aprovació definitiva correspon al Consell Insular de Mallorca, amb la prèvia aprovació provisional del municipi, excepte en els casos següents:

a) Els instruments de planejament urbanístic del municipi de Palma de Mallorca, inclòs el catàleg d'elements i espais protegits, els quals s'aproven de forma definitiva pel seu ajuntament en els termes que fixa la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat de Palma de Mallorca.

b) En els municipis de més de 10.000 habitants, l'ajuntament aprova definitivament:

- 1r. La modificació de les determinacions no estructurals del planejament general.
- 2n. La modificació del planejament general que té com a objecte adaptar-lo als instruments d'ordenació territorial.
- 3r. La primera formulació i les alteracions dels plans parcials i dels plans especials de desenvolupament del pla general.

c) Els estudis de detall, l'aprovació dels quals correspon a l'ajuntament.

3. L'aprovació definitiva del catàleg d'elements i espais protegits i les seves alteracions, tret del supòsit previst a la lletra a) de l'apartat anterior, correspon al Consell Insular de Mallorca, en els casos següents:

- a) Quan els formulen els municipis de 10.000 o menys habitants.
- b) Quan els formulen els municipis de més de 10.000 habitants, si el catàleg es redacta com a instrument autònom del pla general, parcial o especial; o en el cas d'alterar un pla general, parcial o especial, que tinguin com a objecte exclusiu modificar el catàleg d'elements i espais protegits del seu àmbit territorial.

4. No obstant el que preveuen els apartats anteriors, si d'acord amb les previsions dels instruments d'ordenació territorial o per raons urbanístiques d'interès insular, és aconsellable l'ordenació de zones concretes del territori pertanyents a més d'un municipi mitjançant un pla especial, el Consell Insular de Mallorca pot preveure o disposar, respectivament, la seva formació, supòsit en el qual li correspon la seva redacció i formulació a manca d'acord entre els municipis afectats, així com la seva aprovació inicial i la seva aprovació definitiva.

Article 154**Aprovació inicial i informació pública**



1. L'aprovació inicial de l'instrument de planejament urbanístic correspon a l'òrgan municipal que té atribuïda la competència d'acord amb la legislació de règim local. En el cas dels instruments que aprova inicialment el Consell Insular de Mallorca o alguna de les entitats urbanístiques especials previstes en la LOUS i en aquest Reglament, l'aprovació inicial correspon, respectivament, a l'òrgan que determinen les normes d'organització d'acord amb la legislació de consells insulars o la normativa d'organització pròpia de l'entitat especial.

Una vegada adoptat l'acte o l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament, s'ha de sotmetre a informació pública juntament, si s'escau, amb la documentació de la tramitació ambiental.

2. L'acte o l'acord d'aprovació inicial i la subjecció al tràmit d'informació pública s'ha d'anunciar, almenys, en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, en un dels diaris de major difusió a l'illa de Mallorca i en la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment, en la qual ha de constar la documentació completa, als efectes i amb les condicions que fixen els apartats 3 a 5 de l'article 21 d'aquest Reglament. Durant el termini d'informació pública, s'ha de sol·licitar igualment un informe de les administracions o de les entitats les competències de les quals es puguin veure afectades.

3. Els terminis mínims dels períodes d'informació pública corresponents són els següents:

- a) Per a les modificacions d'instruments en què no sigui obligatòria la seva tramitació ambiental: un mes.
- b) Per a la resta de casos: quaranta-cinc dies hàbils.

Article 155

Modificacions en el document aprovat inicialment i nova informació pública

1. En vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'han d'introduir les modificacions que siguin procedents i s'han de sotmetre a nova informació pública si aquestes són substancials. Si no ho són, o un cop resolt el nou tràmit d'informació pública, s'han de demanar els informes previs preceptius, si n'és el cas, i, un cop introduïdes les modificacions que en resulten, s'han d'aprovar provisionalment o definitivament, segons pertochi.

2. El termini per adoptar l'acord d'aprovació provisional, en els instruments que estan subjectes a aquesta aprovació, és d'un any des de l'aprovació inicial.

Article 156

Informe del Consell Insular de Mallorca en la tramitació del planejament municipal

1. Quan l'ajuntament aprovi definitivament els plans generals, plans parcials i plans especials d'iniciativa municipal, d'acord amb el que estableix l'article 53 de la LOUS i l'article 153 d'aquest Reglament, l'aprovació definitiva només es pot dur a terme amb l'informe previ de l'òrgan que determinen les normes d'organització del Consell Insular de Mallorca.

Aquest informe s'ha d'emetre en relació amb les consideracions oportunes per motius d'interès supramunicipal, de legalitat, d'adequació als instruments d'ordenació territorial i, si n'és el cas, als instruments urbanístics de rang superior. Aquest tràmit és també d'aplicació en els casos de plans parcials i especials d'iniciativa particular que aprovi definitivament l'ajuntament.

2. Per sol·licitar l'informe previst en l'apartat 1, l'ajuntament ha de remetre al Consell Insular de Mallorca un exemplar complet i diligenciat de tots els documents que, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament, integren i formen part de l'instrument de planejament que ha estat objecte d'aprovació inicial, i s'hi ha d'incloure, si escau, la documentació referent a la seva avaluació ambiental.

L'informe que s'emet s'ha de trametre a l'ajuntament en el termini de dos mesos, en el cas de primeres formulacions o revisions de plans generals, i d'un mes en la resta de casos. Transcorreguts aquests terminis, s'entén que l'informe s'ha emès de manera favorable i es pot continuar amb la tramitació municipal que correspongui.

3. Els informes del Consell Insular de Mallorca a què es refereix aquest article:

- a) Tenen caràcter vinculant en els supòsits que afectin procediments d'adaptació del pla general corresponent al Pla Territorial Insular de Mallorca i a la resta d'instruments d'ordenació territorial prevists en la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, i en la legislació sectorial que prevegi instruments de planejament qualificats expressament com d'ordenació territorial; tret del cas de l'adaptació del pla general del municipi de Palma de Mallorca, en què l'informe no té caràcter vinculant d'acord amb l'establert en la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de Capitalitat.
- b) No tenen caràcter vinculant en la resta de supòsits no prevists en la lletra a) anterior. Això no obstant, l'òrgan municipal competent per



aprovar definitivament l'instrument de planejament urbanístic ha de motivar oportunament, amb els requeriments establerts per la legislació de procediment administratiu comú, si és el cas, la separació dels criteris que s'hi estableixin.

c) En relació a les modificacions no estructurals del planejament general dels municipis de més de 10.000 habitants, poden assenyalar així mateix com a observació de legalitat la seva consideració d'estructural, si del seu objecte o determinació material es desprèn aquesta naturalesa.

d) En tot cas, són preceptius i poden incloure, d'acord amb els principis de col·laboració i cooperació establerts en la LOUS, les consideracions addicionals i no vinculants que siguin procedents, fonamentades en raons de racionalitat i funcionalitat urbanístiques i orientades a superar contradiccions, esmenar errors i millorar la claredat i la precisió jurídiques i tècniques de l'instrument de planejament de què es tracta.

e) Poden expressar, si escau, la inviabilitat del planejament en tramitació, en el cas que les deficiències constatades eventualment no es puguin esmenar.

4. Si durant la tramitació del pla o la seva alteració que hagi estat objecte del tràmit d'informe pel Consell Insular de Mallorca s'hi introdueixen canvis substancials, el nou document s'ha de sotmetre igualment a informe en els termes establerts en els apartats anteriors, abans que l'òrgan municipal competent l'aprovi definitivament.

Article 157

Terminis d'aprovació definitiva del pla general pel Consell Insular de Mallorca

1. Quan, d'acord amb el que preveu l'article 53.1 de la LOUS, l'aprovació definitiva del pla general correspongui al Consell Insular de Mallorca, l'òrgan competent de l'ajuntament, un cop aprovat provisionalment el pla, ha de trametre l'expedient complet a l'òrgan insular competent perquè procedeixi, si s'escau, a la seva aprovació definitiva en el termini màxim de sis mesos.

2. En la tramitació de les primeres formulacions, de les seves revisions o de les alteracions dels plans generals que correspongui aprovar definitivament al Consell Insular de Mallorca, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica a l'ajuntament en el termini de sis mesos des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan del Consell Insular de Mallorca competent per a la seva aprovació definitiva.

Article 158

Terminis d'aprovació definitiva del planejament de desenvolupament d'iniciativa pública pel Consell Insular de Mallorca

Quan, d'acord amb el que preveu l'apartat 1 de l'article 53 de la LOUS, l'aprovació definitiva de la primera formulació, la revisió o l'alteració dels plans urbanístics de desenvolupament d'iniciativa pública correspongui al Consell Insular de Mallorca, regeixen les mateixes regles previstes en l'anterior article 157 d'aquest Reglament.

Article 159

Terminis per a la tramitació dels plans urbanístics de desenvolupament d'iniciativa particular

1. El termini per adoptar l'acte o l'acord d'aprovació inicial d'instruments de planejament de desenvolupament d'iniciativa particular és de tres mesos des de la recepció de la documentació completa que l'ha d'integrar, inclosa la relativa a la tramitació ambiental que és preceptiva, d'acord amb les determinacions establertes en la LOUS i en aquest Reglament.

2. Els plans urbanístics de desenvolupament d'iniciativa particular no es poden inadmetre a tràmit, sinó que s'ha de requerir l'esmena o la millora de la sol·licitud, o bé se n'ha d'acordar l'aprovació inicial o, si escau, la suspensió o la denegació, que han de ser motivades.

Pot ser motiu de denegació de l'aprovació inicial l'apreciació, basada en causes objectives, que no cal el desenvolupament immediat de l'àmbit objecte del planejament de desenvolupament. En aquest supòsit, s'ha de modificar el pla general per canviar-ne la classificació o la qualificació del referit àmbit. En tots dos casos, i en els termes de la legislació estatal, les persones promotores tenen dret al rescabament de les despeses de redacció dels projectes que s'han dut a terme de manera justificada.

3. La suspensió de les propostes d'iniciativa particular a què es refereix l'apartat 2 s'aplica per raó de defectes esmenables. Si no són esmenables, les propostes s'han de denegar. La denegació es pot fonamentar també en la manca de la justificació formal o substantiva dels requeriments exigits per la LOUS i aquest Reglament als instruments respectius de planejament de desenvolupament. En tot cas, la paralització de l'expedient per un termini de tres mesos per causa imputable a la part promotora en produeix la caducitat, d'acord amb la legislació de procediment administratiu comú.

4. En la tramitació dels plans urbanístics de desenvolupament que correspon aprovar definitivament als ajuntaments, l'acord d'aprovació, en el sentit que pertocui, s'ha d'adoptar en el termini de tres mesos des de la recepció de l'informe previ del Consell Insular de Mallorca a què es refereix l'article 156 d'aquest Reglament, o des del transcurs del termini del qual disposa per emetre'l, o, en el cas que sigui posterior i preceptiva, des de la recepció del pronunciament de l'òrgan ambiental. S'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva de l'ajuntament no es notifica a les persones promotores del pla de desenvolupament en el termini de tres mesos esmentat.

5. Quan l'aprovació definitiva dels plans de desenvolupament d'iniciativa particular correspongui al Consell Insular de Mallorca, l'ajuntament, en el termini i en les condicions previstes en l'apartat anterior, ha d'adoptar l'acord d'aprovació provisional. L'òrgan municipal competent, una vegada ha adoptat l'acord d'aprovació provisional del pla, disposa d'un termini de deu dies per a lliurar l'expedient complet a l'òrgan del Consell Insular de Mallorca al qual correspon resoldre l'aprovació definitiva en el sentit que pertocui, i que disposa d'un termini de tres mesos per resoldre. S'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva del Consell Insular de Mallorca no es notifica a les persones promotores del pla de desenvolupament en el termini de tres mesos des de la recepció de l'expedient complet.

Article 160

Terminis d'aprovació dels estudis de detall

D'acord amb l'article 53 de la LOUS, els ajuntaments aproven inicialment i definitivament els estudis de detall, seguint la tramitació següent:

- a) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de tres mesos des que s'ha presentat la documentació completa.
- b) L'estudi de detall aprovat inicialment ha de ser sotmès a informació pública en els terminis i en les condicions establerts en l'apartat 2 de l'article 54 de la LOUS i en l'article 154 d'aquest Reglament, dins aquest termini d'informació pública s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.
- c) L'acord d'aprovació definitiva i la notificació s'ha de produir en el termini de tres mesos des que finalitza el termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que l'estudi de detall ha quedat definitivament aprovat.

Article 161

Especialitats de la tramitació de plans especials de protecció patrimonial de determinades zones o elements

En la tramitació de plans especials de protecció d'un conjunt històric, jardí històric, lloc històric, lloc d'interès etnològic, zona arqueològica o zona paleontològica, o altres instruments de planejament urbanístic que tenguin aquesta funció, o en l'adequació d'una figura de planejament urbanístic vigent per a la finalitat esmentada, l'aprovació definitiva requereix l'informe previ de l'òrgan del Consell Insular de Mallorca que tenguí atribuïda la competència en les matèries regulades per la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears. Aquest informe, que s'ha d'emetre en el termini màxim de tres mesos des de la sol·licitud, tindrà caràcter determinant.

Article 162

Disposicions comunes sobre aprovació de plans per silenci administratiu

1. En cap cas no es pot entendre que es produeix aprovació definitiva per silenci administratiu positiu si el pla urbanístic corresponent no disposa de la documentació i les determinacions establertes per la LOUS i per aquest Reglament per a cada tipus d'instrument.
2. Així mateix, tampoc no es pot considerar que existeix l'esmentat acte aprovatori quan les determinacions de l'instrument són contràries a la LOUS o a aquest Reglament, als instruments d'ordenació territorial o, en el seu cas, a un pla urbanístic de jerarquia superior, o quan l'aprovació del pla urbanístic estigui sotmesa a requisits especials d'acord amb la LOUS, amb aquest Reglament o amb una altra legislació sectorial.
3. El transcurs dels terminis de resolució que preveuen els articles anteriors s'interromp quan una norma amb rang de llei exigeix preceptivament que un òrgan d'una administració diferent a la titular de la competència per a la seva aprovació definitiva emeti un informe sobre el contingut del pla, durant el període de temps comprès entre la petició i la recepció de l'informe. El termini màxim de suspensió és el que determina la legislació sectorial que imposa l'emissió de l'informe per expressar el punt de vista de l'administració titular de la competència sectorial, o si no està determinat, el termini de tres mesos previst per la legislació sobre procediment administratiu comú.

Article 163

Inactivitat municipal i subrogació dels consells insulars

1. Els òrgans amb competència urbanística que defineix la normativa d'organització del Consell Insular de Mallorca es poden subrogar d'ofici amb un requeriment previ, per raons d'interès públic, en la competència municipal per a la formulació o la tramitació de les figures



del planejament urbanístic que preveu la LOUS i aquest Reglament, si es produeix un incompliment dels terminis establerts.

En cas d'incompliment dels terminis de tramitació establerts respecte dels plans urbanístics de desenvolupament, la subrogació es pot produir a instància de les persones interessades.

2. Quan hagi transcorregut el termini establert per adoptar la resolució relativa a l'aprovació inicial o provisional del planejament de desenvolupament, aquest s'ha d'entendre aprovat inicialment o provisionalment, segons correspongui, per silenci administratiu positiu, sempre que la documentació sigui completa a l'inici del còmput del termini.

En aquest cas, les persones que el promoguin poden instar la subrogació de l'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca per a l'aprovació definitiva del pla de desenvolupament, òrgan al qual correspon continuar la tramitació de l'expedient fins a l'aprovació definitiva. La subrogació es pot produir també en qualsevol moment del tràmit si hi ha inactivitat municipal.

3. L'òrgan del Consell Insular de Mallorca que incoï un expedient de subrogació ha de concedir audiència a l'òrgan municipal competent originàriament i requerir-lo a exercir les seves competències. Si en el termini de dos mesos no les ha exercit:

a) En el supòsit de manca de formulació del planejament urbanístic d'iniciativa municipal, se n'ha d'acordar la subrogació per redactar-lo.

b) En el supòsit d'inactivitat en la tramitació del planejament urbanístic d'iniciativa municipal o dels plans urbanístics de desenvolupament promoguts per persones particulars, s'ha d'acordar la subrogació i simultàniament se li ha de reclamar la tramesa d'una còpia certificada de la documentació que integra l'expedient, si n'hi ha, que s'ha de trametre en el termini dels deu dies següents a la reclamació. El batle o la batlessa i el secretari o secretària de la corporació són directament responsables, respectivament, del deure de tramesa i de certificar la documentació.

La subrogació per manca de formulació del planejament a què es refereix la lletra a) comporta la relativa a la seva tramitació, si així s'adverteix en el requeriment i es determina en l'acord corresponent.

4. Les despeses de redacció dels documents de formulació i de tramitació del planejament urbanístic d'iniciativa municipal i de l'activitat administrativa necessària són a càrrec, en tot cas, de l'ajuntament respectiu.

5. En el cas de plans urbanístics de desenvolupament d'iniciativa particular, les despeses de formulació, redacció i tramitació corresponen a les persones interessades que els promouen, sens perjudici que el Consell Insular de Mallorca repercuteixi a l'ajuntament els costos de l'activitat administrativa que comporta la subrogació per manca d'exercici de la competència municipal.

Article 164

Resolucions en tràmit d'aprovació definitiva

1. L'òrgan que resulti competent per a l'aprovació definitiva d'un instrument de planejament urbanístic, abans de la resolució, ha d'avaluar si la documentació i la tramitació de l'expedient són suficients d'acord amb les determinacions de la LOUS i d'aquest Reglament i la resta de legislació aplicable. Si l'expedient no és complet o hi manca algun tràmit es retornarà de forma immediata, a l'efecte de la seva compleció.

2. Quan l'expedient es completa, l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament pot adoptar la resolució que escaigui d'entre les següents:

a) Aprovar purament i simplement el planejament, o bé fer-ho amb prescripcions de caràcter puntual que no exigeixen un nou tràmit d'informació pública.

b) Suspendre el tràmit d'aprovació del planejament, per raó de deficiències esmenables.

c) Denegar motivadament l'aprovació del planejament, per raó de vicis o defectes no esmenables.

3. Els acords de suspensió i de denegació a què es refereixen les lletres b) i c) de l'apartat 2 anterior que adopten els òrgans competents del Consell Insular de Mallorca només es poden fonamentar en els motius d'interès supramunicipal, de legalitat i de racionalitat urbanística, a banda de la ponderació, respecte a la classificació del sòl, de la transcendència dels règims especials de protecció derivats dels instruments d'ordenació territorial o de la legislació sectorial.

4. A l'efecte del que estableix l'apartat 3 anterior:

a) Són raons de racionalitat i funcionalitat urbanístiques les orientades a superar contradiccions, esmenar errors i a millorar la claredat i la precisió jurídiques i tècniques.



b) Són motius d'interès supramunicipal:

- 1r. La coherència amb els instruments d'ordenació territorial, en especial pel que fa referència a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà dins els límits que fixin aquests instruments.
- 2n. La compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal i les infraestructures de caràcter local.
- 3r. La compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles que defineix la legislació sectorial d'aplicació, sigui estatal o autonòmica de les Illes Balears.
- 4t. L'adequació a la planificació mediambiental i al principi de desenvolupament sostenible.
- 5è. L'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl i, si escau d'habitatge, de gestió dels recursos naturals i de protecció del patrimoni cultural, natural i científic.

c) Són motius de legalitat els relatius a:

- 1r. La tramitació del planejament urbanístic.
 - 2n. El sotmetiment a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior.
 - 3r. L'adequació a la legislació sectorial i urbanística i als instruments d'ordenació territorial.
 - 4t. La interdicció de l'arbitrarietat.
5. Les prescripcions a què es refereix la lletra *a)* de l'apartat 2 s'han d'introduir en el planejament urbanístic mitjançant la refundició corresponent de la documentació de contingut normatiu a què fa referència, que s'ha de remetre a l'òrgan que hagués adoptat l'acord d'aprovació definitiva.
6. Les esmenes a què es refereix la lletra *b)* de l'apartat 2, les ha d'introduir en el planejament urbanístic l'organisme que n'ha aprovat el tràmit anterior, el qual ha de presentar novament el document esmenat a l'aprovació definitiva de l'òrgan competent, després d'haver convocat, si pertoca, un nou tràmit d'informació pública. Si, un cop fet l'advertiment pertinent, aquest organisme no presenta el document esmenat en el termini de sis mesos, l'expedient caduca, llevat que les persones promotores en sol·licitin la subrogació o que, per raons d'interès general, resulti convenient culminar l'expedient i, per això, s'hi subrogui l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva.

Article 165

Nova informació pública en la tramitació del planejament

1. En la tramitació dels plans urbanístics, s'ha d'obrir un termini nou d'informació pública i, si escau, d'audiència, en els següents casos:
 - a) Per introduir canvis substancials en el pla aprovat inicialment i exposat al públic, bé d'ofici o bé perquè s'han acceptat les al·legacions formulades en el decurs de la primera informació pública o d'informes sectorials. En aquest cas, el projecte de pla urbanístic modificat s'ha d'aprovar inicialment per segona vegada abans de ser sotmès a informació pública novament.
 - b) Quan l'esmena de les deficiències assenyalades en els acords de suspensió total o parcial del tràmit d'aprovació definitiva del planejament urbanístic suposa un canvi substancial en el contingut de la figura de planejament objecte de resolució. En aquest cas, l'òrgan que ha adoptat l'acord d'aprovació immediatament anterior ha d'aprovar expressament un text que incorpori els canvis introduïts i l'ha de sotmetre a informació pública.
2. En el pla general s'entén que, en tot cas, són canvis substancials:
 - a) Adoptar nous criteris respecte a l'estructura general o al model d'ordenació del territori.
 - b) Adoptar nous criteris respecte a la classificació del sòl.

Els canvis en la classificació del sòl, en les previsions sobre sistemes urbanístics generals, en les qualificacions urbanístiques o en altres determinacions dels plans urbanístics que no s'inclouen en els casos indicats, no suposen l'exigència d'un termini nou d'informació pública, però s'han de fer constar en l'acord d'aprovació.

3. En el planejament urbanístic de desenvolupament, s'entén que, en tot cas, són canvis substancials els que donen lloc a un model



d'ordenació diferent respecte a l'emplaçament dins l'àmbit de les zones i sistemes urbanístics. Les alteracions que no suposen canvis substancials s'han de fer constar en l'acord d'aprovació.

Article 166

Requisits dels tràmits d'informació pública i comunicació del resultat de les al·legacions i suggeriments

1. S'apliquen als tràmits d'informació pública establerts en els procediments de formulació i aprovació dels instruments de planejament urbanístic les determinacions materials i formals i sobre còmput de terminis establertes en l'article 21 d'aquest Reglament.

2. Així mateix, d'acord amb el que s'estableix en l'apartat 2 de l'article 64 de la LOUS, i a l'efecte previst en l'article 4 e) del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, que aprova el text refós de la Llei de sòl, l'òrgan competent de l'administració que ha dut a terme el tràmit d'informació pública de l'instrument de planejament ha de comunicar una resposta motivada a les persones que han presentat al·legacions dins el tràmit esmentat.

3. En el cas dels procediments de primera formulació o revisió de l'instrument de planejament, la comunicació a què es refereix l'apartat anterior es pot dur a terme de forma conjunta mitjançant un anunci en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, en el diari de major difusió a l'illa de Mallorca i en el punt d'accés electrònic de l'administració que ha sotmès l'instrument al tràmit d'informació pública. Amb l'anunci s'ha d'indicar que es posa a disposició dels ciutadans i de les ciutadanes el document de la memòria resultant del programa de participació ciutadana, si aquest s'ha integrat en el procediment, i, en tot cas, els informes que han analitzat les al·legacions respectives.

Article 167

Requisits formals de la documentació

En tots els documents que integren el pla urbanístic objecte de cada un dels acords d'aprovació que corresponguin, el secretari o la secretària de l'ajuntament o la persona autoritzada de l'administració competent, ha d'estendre la diligència oportuna en la qual ha de constar que aquests documents són els aprovats inicialment, provisionalment o definitivament. També s'ha d'estendre la diligència oportuna en els documents que integren els plans urbanístics que han estat objecte d'acord de denegació de la seva aprovació.

Article 168

Lliurament a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, al Consell Insular de Mallorca i a l'ajuntament dels plans urbanístics aprovats definitivament

1. L'òrgan municipal o insular que aprova definitivament els plans prevists en l'article 53 de la LOUS o el catàleg d'elements i espais protegits, n'ha de trametre obligatòriament un exemplar complet i oportunament diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

2. Igualment, l'òrgan del Consell Insular de Mallorca que resulti competent per a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament o les seves alteracions n'ha de trametre, en les mateixes condicions establertes a l'apartat anterior, un exemplar a l'ajuntament corresponent.

Si la competència per aprovar definitivament l'instrument de planejament o la seva alteració correspon a l'ajuntament, l'òrgan municipal n'ha d'enviar un exemplar al Consell Insular de Mallorca.

3. D'acord amb els principis de relació interadministrativa establerts en l'article 16 de la LOUS, una vegada que l'ajuntament ha tramès l'exemplar diligenciat d'aprovació definitiva al Consell Insular de Mallorca, l'òrgan competent pot requerir que s'aporti l'expedient administratiu complet del planejament objecte d'aprovació, en aplicació de l'apartat 2 de l'article 56 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

A partir de l'aportació de l'expedient administratiu complet o d'una altra documentació sol·licitada, comença el còmput dels terminis per una impugnació eventual del Consell Insular de Mallorca de l'instrument de planejament. Es pot aportar l'expedient en suport digital, sempre que sigui compulsat oportunament amb la signatura electrònica del secretari o de la secretària de l'ajuntament. D'acord amb la normativa de règim local i a l'efecte d'aquest apartat, s'entén per expedient administratiu tot el conjunt ordenat de documents i actuacions format per agregació successiva, que les persones encarregades de tramitar-lo han signat i numerat, que s'han produït des de les fases preparatòries i fins a la tramesa de l'exemplar del planejament aprovat definitivament.

La impugnació eventual del planejament s'ha de dur a terme, si escau, mitjançant els mecanismes de requeriment d'anul·lació o de la via contenciosa administrativa, en els termes establerts a la legislació estatal i autonòmica sobre règim local i la legislació reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. En cap cas, el Consell Insular de Mallorca no pot fonamentar les accions d'impugnació per simples raons d'oportunitat, sinó que ha de ser per motius de legalitat o d'afectació a l'àmbit competencial insular, en els termes prevists a la legislació de règim local.



4. Les trameses a què es refereixen els apartats 1 i 2 anteriors són acumulatives i s'han de dur a terme de forma simultània a la tramesa dels acords d'aprovació definitiva en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* a l'efecte de la publicació del contingut dels instruments de planejament.

CAPÍTOL III

Vigència, modificació i revisió del planejament urbanístic

Article 169

Vigència indefinida dels instruments de planejament urbanístic

Els instruments de planejament urbanístic, una vegada publicats oficialment en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, tenen vigència indefinida i són susceptibles de suspensió, modificació i revisió.

Article 170

Revisió dels plans generals municipals

1. Els plans generals són objecte de revisió en complir-se el termini que s'hi fixa o en produir-se les circumstàncies que a aquest fi s'especifiquen.
2. L'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca, si les circumstàncies ho exigeixen, pot ordenar d'ofici, amb un tràmit d'audiència prèvia al municipi o municipis afectats, la revisió anticipada del pla general, i ha de fixar a aquest efecte un termini que, en cas de superar-se, habilita el Consell Insular de Mallorca a la subrogació en la competència municipal per a la seva redacció i tramitació.
3. Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'exhauriment de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques.
4. Els plans generals són, així mateix, objecte de revisió quan per un efecte acumulatiu de successives modificacions sofertes des de la seva formulació o darrera revisió, s'estigui en presència de les circumstàncies a què es refereix l'apartat 3 anterior. En tot cas és causa de revisió la seva alteració mitjançant una modificació que comporti, per si mateixa o en unió de les aprovades en els dos anys anteriors, la previsió d'actuacions d'urbanització que suposin un increment del 20 % de la població del municipi o del 10 % de la superfície de sòl urbà, de qualsevol ús, del seu àmbit territorial.

Article 171

Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. La tramitació de la modificació de qualsevol dels elements o determinacions d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació i l'aprovació, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament.
2. En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la seva alteració mitjançant la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'anterior article 170.
3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar la justificació de la proposta adequadament i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, l'ha de denegar.
4. Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, el contingut i l'abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas, han de:

- a) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- b) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- c) Incorporar, si escau d'acord amb la legislació aplicable, l'informe corresponent per al procediment d'avaluació ambiental de l'instrument.

També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

Article 172

Modificació de l'ús detallat d'equipaments de titularitat pública

1. No obstant el que preveu l'apartat 1 de l'article anterior, l'ajuntament podrà modificar l'ús detallat d'un equipament definit pel planejament per a terrenys de titularitat pública a un altre diferent, dins d'aquest ús global, mitjançant un acord plenari, adoptat amb la tramitació prèvia que estableix l'apartat 2 de l'article 74 de la LOUS i l'article 203 d'aquest Reglament, amb les particularitats següents:

a) L'aprovació inicial de la modificació correspon a l'òrgan municipal que tenguí atribuïda la competència per aprovar inicialment l'instrument de planejament que prevegi l'ús detallat de l'equipament de titularitat pública afectat.

b) L'aprovació definitiva de la modificació correspon al ple de l'ajuntament, que l'ha d'adoptar amb el quòrum que estableix la legislació de règim local per a l'acord que posa fi a la tramitació municipal de l'instrument de planejament afectat.

2. L'acord d'aprovació definitiva i el contingut de la modificació de l'ús dels terrenys esmentats s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i a la corresponent adreça o punt d'accés electrònic de l'ajuntament, i s'ha de comunicar igualment a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular de Mallorca. Així mateix, s'ha d'incorporar al registre municipal d'urbanisme previst en l'article 23 d'aquest Reglament i al mitjà telemàtic al qual es refereix la lletra d) de l'apartat 4 de l'article 12 de la LOUS.

3. Les propostes de modificació a què es refereix aquest article han de contenir una memòria justificativa de la conveniència i racionalitat en l'alteració de l'ús detallat i la seva coherència amb l'ús global d'equipament que prevegi l'instrument de planejament afectat. En cap cas la proposta de modificació no pot comportar l'alteració de la titularitat pública de l'equipament.

Article 173

Modificacions amb increment de sostre edificable o de densitat d'ús residencial o turístic

1. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable o densitat d'ús residencial o turístic, en el cas de sòl urbanitzable no ordenat, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats en l'article 43 de la LOUS i en l'article 93 d'aquest Reglament, i, en el cas de sòl urbanitzable directament ordenat i de sòl urbà, s'han de preveure els estàndards que regula l'apartat 4 de l'article 79 d'aquest Reglament.

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable d'ús industrial o de serveis, en el cas de sòl urbanitzable no ordenat, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats en l'article 43 de la LOUS i en l'article 93 d'aquest Reglament, i, en el cas de sòl urbanitzable directament ordenat i de sòl urbà, s'han de preveure els estàndards que regula l'apartat 4 de l'article 79 d'aquest Reglament.

Article 174

Identificació de les persones titulars de finques afectades per determinades modificacions

Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, bé un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramita, en els apartats corresponents de la memòria informativa, la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

Article 175

Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures o zones verdes

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tenguí per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o de les zones verdes considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació, amb referència al nucli d'assentament afectat.

2. L'expedient de modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1 anterior, s'ha de sotmetre a dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient només pot ser aprovatòria si el dictamen del Consell Consultiu és favorable. La manca de resolució expressa dins termini en el cas de les modificacions regulades en l'apartat 1 anterior s'entén amb caràcter denegatori.



3. La tramitació regulada per l'apartat 2 anterior no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla general, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats prevists a qualsevol instrument de planejament que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

4. Les propostes de modificació regulades en els apartats 1 i 3 anteriors han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.

Article 176

Adaptació dels instruments de planejament a la normativa sobrevinguda

D'acord amb el que preveu l'article 60 de la LOUS, i sens perjudici de l'aplicació directa de les determinacions de la normativa sobrevinguda que tinguin aquest caràcter i quan aquesta no fixi un règim transitori específic:

a) La plena adaptació dels instruments de planejament a aquesta normativa únicament és exigible en els procediments de primera formulació o revisió d'aquells que encara no hagin iniciat el seu tràmit d'informació pública a l'entrada en vigor de la normativa sobrevinguda esmentada.

b) La resta de modificacions dels instruments de planejament només s'han d'adaptar a les determinacions de la normativa sobrevinguda que afectin el seu contingut específic, el que només és exigible quan aquesta normativa hagi entrat en vigor amb anterioritat a l'inici del tràmit d'informació pública d'aquelles.

Article 177

Suspensió de la vigència del planejament urbanístic

1. El Consell Insular de Mallorca, d'acord amb l'article 61 de la LOUS, per raons justificades d'interès públic, amb l'audiència prèvia al municipi o als municipis afectats, pot suspendre la vigència dels instruments de planejament urbanístic a què es refereix la Llei esmentada, amb els efectes assenyalats pel seu article 50 i els articles 138 a 142 d'aquest Reglament, en tot el seu àmbit o en part d'aquest, i acordar-ne la modificació o la revisió.

2. En el cas de suspensió de la vigència d'un instrument de planejament a què es refereix l'apartat anterior, l'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca determinarà en l'acord adoptat, de forma simultània, l'aprovació inicial d'unes normes provisionals de planejament que supleixin el pla objecte de suspensió, fins que no se n'aprovi la modificació o revisió per part de l'ajuntament.

3. Les normes provisionals a què es refereix l'apartat anterior:

a) Han d'incorporar una memòria anàlisi quant als possibles efectes significatius sobre el medi ambient i els documents necessaris per a justificar les determinacions que incorporen, amb el grau de precisió adequat al pla que supleixen provisionalment.

b) Han de ser objecte d'informació pública mitjançant la seva íntegra publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en la corresponent adreça o en el punt d'accés electrònic del Consell Insular de Mallorca, per un termini de vint dies hàbils.

c) Abans de la seva aprovació definitiva, s'han de sotmetre a la decisió de l'òrgan ambiental, en els termes prevists en l'apartat 2 de la disposició addicional setena de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.

d) S'han d'aprovar de forma definitiva en un termini màxim de sis mesos des que s'ha adoptat l'acord d'aprovació inicial, transcorregut aquest termini l'aprovació inicial esmentada deixa de produir efectes.

e) Són executives a partir d'haver publicat l'acord d'aprovació definitiva i les normes urbanístiques, en els termes que estableix l'article 64 de la LOUS.

4. Les facultats de suspensió del planejament i d'aprovació de normes provisionals atribuïdes al Consell Insular de Mallorca en virtut de l'article 61 de la LOUS, es poden aplicar igualment a instància dels municipis interessats, quan acreditin igualment les esmentades raons justificades d'interès públic.

Article 178

Plans d'iniciativa particular

1. Sens perjudici del que disposa l'apartat 3 de l'article 52 de la LOUS, les entitats públiques i les persones particulars podran redactar i



eleva a l'administració competent per a la seva tramitació els instruments de planejament urbanístic de desenvolupament del pla general quan aquest així ho prevegi i en els terminis que fixi.

2. Per a la formulació d'instruments de planejament d'iniciativa particular, amb l'autorització municipal prèvia, es pot sol·licitar la informació necessària als organismes públics, que l'han de facilitar, i ocupar les finques particulars necessàries per a aquesta formulació, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.

3. Els instruments de planejament de desenvolupament d'iniciativa particular hauran de contenir, a més de la que amb caràcter general sigui necessària d'acord amb la LOUS i aquest Reglament, la documentació específica següent:

a) Memòria justificativa de la seva necessitat o conveniència.

b) Nom, llinatges i adreça a efectes de notificació de les persones propietàries de terrenys o immobles afectades per l'instrument de planejament.

c) Modalitat d'execució de les obres d'urbanització i previsió sobre la futura conservació d'aquestes.

d) Compromisos que s'haguessin de contreure entre la persona urbanitzadora i l'ajuntament, i entre aquella i les persones futures propietàries de solars.

e) Les garanties de l'exacte compliment de les obligacions i compromisos contrets, especialment d'executar i, en el seu cas, de conservar la urbanització. Les garanties per assegurar l'obligació d'urbanitzar es poden constituir en metàl·lic o per aval, a la dipositoria de fons de l'administració pública o entitat corresponent.

f) Mitjans econòmics de tota classe, en especial pel que fa, si escau, a la viabilitat econòmica de la promoció. A aquest efecte les persones promotores han de consignar en la documentació del pla la justificació de la seva potencial suficiència en relació amb l'avaluació econòmica de l'execució de les obres d'urbanització i de la implantació de serveis.

4. Les garanties a què es refereix la lletra e) de l'apartat 3 han de respondre també de les sancions que es poden imposar per infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i per indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, i s'han d'actualitzar, si escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització.

Si són executades, aquestes garanties s'han de reposar. Quan la garantia no és suficient per satisfer les responsabilitats a què es refereix aquest apartat, l'administració ha de cobrar les diferències mitjançant l'execució sobre el patrimoni de la persona promotora.

5. Els plans de desenvolupament a què es refereix l'apartat 1 es tramiten d'acord amb el que estableix amb caràcter general la LOUS i aquest Reglament, amb les especificitats següents:

a) S'ha de citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys compresos en el seu àmbit, llevat del cas en què el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl.

b) S'ha de notificar individualment a les persones propietàries dels terrenys l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.

6. L'acte d'aprovació dels plans a què es refereix l'apartat 1 pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre d'acord amb el principi de proporcionalitat.

CAPÍTOL IV

Efectes de l'aprovació dels plans

Secció 1a

Publicitat, executivitat i obligatorietat del planejament urbanístic

Article 179

Publicitat del planejament urbanístic

1. El contingut complet dels instruments de planejament urbanístic és públic i qualsevol persona pot consultar-los i informar-se'n en tot moment a l'ajuntament del terme a què es refereixin, bé de forma presencial, bé en l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent, o a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

2. La publicitat relativa a urbanitzacions d'iniciativa particular ha d'expressar la data d'aprovació definitiva del pla, i si escau, del projecte d'urbanització i l'òrgan de l'administració que l'ha adoptada, i no pot contenir cap indicació en contra de les seves clàusules. Els anuncis, els cartells, les tanques i els fullets publicitaris han d'indicar el lloc on es poden consultar els documents anteriors i, en un lloc preeminent de l'àmbit de la urbanització, s'ha de fixar un cartell amb les dades fonamentals del pla i la data d'aprovació.

La publicitat no pot contenir cap indicació disconforme amb les prescripcions de l'acte d'aprovació definitiva del pla que pugui induir les persones que adquireixen les parcel·les a malinterpretar les càrregues d'urbanització i condicions a les quals s'ha subjectat l'aprovació.

Article 180

Certificació de règim urbanístic i consulta urbanística

1. Les persones interessades, d'acord amb el que estableix la lletra d) de l'article 4 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i l'apartat 5 de l'article 12 de la LOUS, poden sol·licitar l'emissió de certificats d'aprofitament urbanístic de finques concretes a l'ajuntament competent, que ha de notificar el certificat pertinent, subscrit pel secretari o per la secretària de l'ajuntament, en el termini d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. La sol·licitud i la notificació de la certificació es poden dur a terme, a elecció de la persona interessada, de forma presencial i en suport paper o de forma telemàtica i en document electrònic, d'acord amb la legislació aplicable en matèria d'accés electrònic dels ciutadans i ciutadanes als serveis públics. En cas de finques no contigües, s'ha de sol·licitar i emetre un certificat per a cada una d'elles.

2. El certificat d'aprofitament urbanístic a què es refereix l'apartat anterior ha d'expressar quin és el règim urbanístic aplicable a la finca o finques en el moment de la seva sol·licitud, tot indicant:

a) Els instruments de planejament i gestió urbanístics aplicables, així com si algun d'ells està en tramitació o subjecte a procediments de revisió o modificació i, en aquest cas, si s'ha acordat la suspensió de les tramitacions i d'atorgament de llicències o de la presentació de comunicacions prèvies que regula la LOUS i aquest Reglament.

b) Si és el cas, l'afectació de determinacions d'instruments d'ordenació territorial o de normativa sectorial amb incidència.

c) La classificació i la qualificació del sòl, amb indicació dels paràmetres aplicables respecte a l'ús del sòl, les condicions d'edificació i l'aprofitament del subsòl, si és el cas. S'ha d'assenyalar si el terreny té la condició de solar, i en cas negatiu, quines actuacions són necessàries per assolir-la.

d) Si s'escau, el sector de planejament de desenvolupament o l'àmbit d'actuació urbanística en què s'inclou la finca.

e) Les altres determinacions urbanístiques significatives, tant d'ordenació estructural com detallada, que condicionin l'aprofitament i l'ús del terreny, en especial les referides a les possibilitats d'urbanització i edificació.

3. El certificat d'aprofitament urbanístic a què es refereix l'apartat 1, si la finca objecte de consulta és edificable, té una vigència de sis mesos, a comptar des de la notificació a les persones interessades.

4. Les persones propietàries de sòl en situació rural per al qual els instruments d'ordenació urbanística prevegin o permetin el seu pas a la situació de sòl urbanitzat tendran el dret a formular la consulta de les administracions competents sobre els criteris i les previsions de l'ordenació urbanística, vigent i en tramitació, i de les obres que s'han d'executar per assegurar la connexió de la urbanització amb les xarxes generals de serveis i, si s'escau, les d'ampliació i reforçament de les que hi ha fora de l'actuació, d'acord amb el que preveu la lletra a) de l'apartat 3 de l'article 8 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, en els termes regulats en l'apartat 3 de l'article 13 i en l'apartat 2 de l'article 63 de la LOUS.

Article 181

Executivitat dels instruments de planejament urbanístic

1. Els instruments de planejament urbanístic són executius a partir de la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* del seu acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents. Pel que fa al planejament urbanístic l'aprovació definitiva del qual correspon als municipis, és aplicable el que estableixi la legislació de règim local. L'òrgan que ha atorgat l'aprovació definitiva n'ha d'ordenar la publicació.

2. Sens perjudici del règim d'executivitat a què es refereix l'apartat anterior, els municipis, d'acord amb la legislació de règim local, han de publicar per mitjans telemàtics el contingut de tota la documentació dels instruments d'ordenació urbanística en vigor. Als municipis de menys de 5.000 habitants, aquesta publicació es pot fer a través dels òrgans del Consell Insular de Mallorca que tenen atribuïda la funció d'assistència i cooperació tècnica amb aquests, que han de prestar-los la cooperació esmentada.



3. Per publicar l'acord d'aprovació definitiva dels plans de desenvolupament d'iniciativa privada que preveuen actuacions d'urbanització, és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar amb la constitució davant l'ajuntament o l'administració actuant d'una garantia per l'import del 4 % del valor de les obres d'urbanització.

Si el pla de desenvolupament d'iniciativa privada integra el projecte d'urbanització, l'import de la garantia expressada és del 10 % del valor de les obres d'urbanització, i s'ha de formalitzar en les condicions establertes en l'article 200 d'aquest Reglament.

4. Si un instrument de planejament urbanístic s'aprova per silenci administratiu positiu, l'òrgan competent per a acordar-ne l'aprovació definitiva ha d'ordenar, d'ofici o a instància de part interessada, la publicació de l'aprovació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, i si escau, ha de fer les notificacions que corresponen.

Article 182

Obligatorietat dels plans

1. Les persones particulars, igual que l'administració, queden obligades a complir les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en la LOUS, en aquest Reglament i en els instruments de planejament urbanístic. D'acord amb l'article 11 de la LOUS, són nul·les de ple dret les reserves de dispensació contingudes en els instruments de planejament urbanístic i en les ordenances, així com les que concedeixen les administracions públiques al marge d'aquests instruments, plans i ordenances.

2. L'aprovació dels instruments de planejament urbanístic suposa la vinculació dels terrenys, les instal·lacions, les construccions i les edificacions a la destinació que resulta de la classificació i la qualificació, i al règim urbanístic que els és d'aplicació, sens perjudici del que estableix l'article 67 de la LOUS i l'article 184 d'aquest Reglament.

3. L'aprovació dels plans no limita les facultats que corresponguin a les diferents administracions per a l'exercici, d'acord amb les previsions del pla, de les seves competències, segons la legislació aplicable per raó de la matèria.

Secció 2a

Declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació

Article 183

Declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació

1. L'aprovació dels plans urbanístics implica la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels béns, els drets i els interessos patrimonials legítims que siguin necessaris per a la seva execució, als fins d'expropiació o imposició de servituds.

2. S'han d'entendre inclosos entre els béns a què es refereix l'apartat anterior tant els que han de ser ocupats materialment per les obres previstes en el planejament urbanístic, com els que resultin necessaris per a assegurar-ne el ple valor i rendiment i per garantir la protecció de l'entorn i del medi ambient, com també per a definir els enllaços i connexions amb les obres públiques i altres infraestructures previstes en els instruments de planejament sectorial.

Secció 3a

Règim d'ús provisional del sòl

Article 184

Usos i obres provisionals

1. Sens perjudici del que disposa el planejament per a cada classe i categoria de sòl respecte a la destinació i règim urbanístic dels terrenys, es poden admetre i autoritzar els usos, les obres o les instal·lacions de caràcter provisional que no estiguin expressament prohibits per la LOUS, la normativa sectorial, els instruments d'ordenació territorial o pel planejament urbanístic aplicable, i, sempre que no dificultin la seva execució, es justifiqui la seva necessitat i el seu caràcter no permanent, ateses les seves característiques tècniques o la temporalitat del seu règim de titularitat o explotació.

2. Es poden autoritzar mitjançant la llicència municipal urbanística corresponent, d'acord amb el procediment previst en l'article 387 d'aquest Reglament, els usos i les actuacions a què es refereix l'apartat anterior, tant en sòl urbanitzable com en sòl urbà subjecte a actuacions urbanístiques, o que estigui afectat per sistemes urbanístics generals o locals, mentre no s'hi hagi iniciat un procediment de reparcel·lació,



d'ocupació directa o d'expropiació. No s'admeten com a usos provisionals els usos residencials ni els usos industrials. Aquest tipus d'autorització en cap cas no dóna dret a percebre indemnització.

3. Les obres executades amb vista als usos provisionals esmentats han de ser les mínimes que siguin imprescindibles per a permetre unes instal·lacions fàcilment desmuntables, amb una proporció deguda entre els mitjans emprats i l'ús proposat, però no han d'ometre cap de les garanties de seguretat establertes per la legislació sectorial, que s'han d'acreditar en la memòria justificativa que s'ha de presentar a aquest efecte.

4. Els terrenys destinats a sistemes urbanístics generals o locals ja adquirits per l'administració pública es poden utilitzar de manera temporal i esporàdica, per a instal·lar-hi mercats ambulants o per a desenvolupar-hi activitats de lleure, esportives, recreatives, culturals i similars. L'autorització d'aquests usos no comporta incomplir l'obligació de destinar els terrenys a les finalitats determinades pel planejament urbanístic.

5. En sòl rústic només s'han d'admetre, com a usos provisionals, les activitats puntuals de lleure, esportives, recreatives i culturals de durada eventual i pel temps indispensable, sempre que es garanteixi que no suposaran l'alteració de l'estat natural dels terrenys afectats una vegada finalitzades. S'han d'autoritzar d'acord amb el que disposa la legislació sectorial aplicable en matèria d'activitats no permanents, amb un informe tècnic i jurídic integrat previ, i la prestació, si escau i en funció de l'ús concret provisional sol·licitat, de la garantia que puguin determinar els informes esmentats d'acord amb criteris de proporcionalitat.

En cap cas, els usos provisionals en sòl rústic no es poden autoritzar de manera reiterada i acumulativa en una mateixa ubicació, de tal manera que suposi l'exercici successiu o continuat d'una activitat. Tampoc no són autoritzables com a usos provisionals en el sòl rústic les activitats vinculades a una activitat permanent, sigui quina sigui la categoria de sòl en què es dugui a terme l'activitat permanent esmentada.

6. D'acord amb la legislació estatal, l'arrendament i el dret de superfície dels terrenys a què es refereix aquest article, o de les construccions provisionals que s'hi aixequin, estan exclosos del règim especial d'arrendaments rústics i urbans. En aquests supòsits no hi ha dret de reallojament, ni de retorn.

Secció 4a

Efectes del planejament urbanístic sobre les construccions i els usos preexistents

Article 185

Construccions, edificacions i usos inadequats al nou planejament

1. Les construccions i les edificacions implantades legalment d'acord amb un planejament urbanístic derogat o substituït que no estigui previst en el planejament urbanístic en vigor que hagin de ser objecte d'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament i que no s'ajustin a les determinacions del nou planejament vigent, queden en situació d'inadequació, d'acord amb l'apartat 1 de l'article 68 de la LOUS, i se subjecten al règim següent:

a) Es poden autoritzar en tot cas les obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació a la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques; sempre que el planejament urbanístic no les limiti d'acord amb el què estableix la lletra c) d'aquest apartat.

b) Es poden autoritzar els usos i les activitats que s'adeqüin a les determinacions del nou planejament.

c) El nou planejament ha d'establir les normes urbanístiques aplicables als elements que restin en situació d'inadequació a què es refereix aquest article i les actuacions autoritzables. En tot cas, els plans urbanístics regulen en quins supòsits el grau d'inadequació amb els paràmetres d'ocupació i profunditat edificable, alçada màxima o edificabilitat màxima comporta vulneració de les condicions bàsiques de la nova ordenació, i poden limitar, en aquests supòsits, les obres d'ampliació, reforma i rehabilitació autoritzables.

2. Els usos legalment implantats, preexistents a un nou planejament urbanístic, que no s'adeqüin al règim d'usos que aquest nou pla estableix, es poden mantenir sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació urbanística i la legislació sectorial d'aplicació. El planejament pot preveure i regular l'autorització d'usos permesos al planejament aplicable quan es va atorgar la llicència d'obres a locals existents i executats.



Article 186

Construccions, edificacions, instal·lacions i usos fora d'ordenació

1. Queden en situació de fora d'ordenació les construccions, les edificacions, les instal·lacions i els usos que determina l'apartat 2 de l'article 68 de la LOUS.

2. Les edificacions o les instal·lacions que es troben en situació de fora d'ordenació d'acord amb la lletra a) de l'apartat 2 de l'article 68 de la LOUS, per quedar subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament, se sotmeten al següent règim:

a) No es poden autoritzar, en cap cas, obres de consolidació, d'augment de volum ni de modernització. Únicament es poden autoritzar l'execució d'obres de reparació que exigeixin la salubritat pública, la seguretat i la higiene de les persones que resideixin o ocupin les edificacions esmentades, en els termes que estableix la lletra a) de l'apartat 2 de l'article 68 de la LOUS.

b) L'autorització municipal de les obres únicament admissibles d'acord amb la lletra a) anterior ha de condicionar la seva eficàcia a la formalització de la renúncia expressa a l'increment del valor d'expropiació derivat de la seva execució, i a l'anotació d'aquesta condició en el Registre de la propietat.

c) En aquestes edificacions o instal·lacions es poden mantenir els usos preexistents implantats legalment fins a l'execució de l'expropiació, cessió o enderrocament, a més dels usos i obres amb caràcter provisional en les condicions que regula l'article 67 de la LOUS i l'article 184 d'aquest Reglament.

d) Si l'edificació o la instal·lació està en situació de fora d'ordenació per raó de resultar afectada parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no està inclosa en cap àmbit d'actuació o de gestió urbanística, se li aplica, si funcionalment i tècnicament és possible i en la part no afectada per la cessió de vial, el règim que estableix l'article 185 d'aquest Reglament.

3. Les edificacions o construccions que es troben en situació de fora d'ordenació d'acord amb la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 68 de la LOUS, per haver-se executat sense llicència o amb llicència anul·lada encara que ja no procedeixi l'adopció de mesures de restabliment de la legalitat urbanística que impliquin la seva demolició aplicables en cada cas, se sotmeten al règim següent:

a) En cap cas no s'hi podrà realitzar cap tipus d'obra o actuació.

b) A més, en el cas que aquestes edificacions o construccions s'hagin executat amb posterioritat a l'1 de març de 1987, tampoc no es podrà obtenir la contractació de serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, sanejament, telèfon, telecomunicacions o de naturalesa similar.

c) A la mateixa parcel·la o solar en què existeixin edificacions o construccions en la situació de fora d'ordenació regulada en aquest apartat 3, en cap cas no es pot autoritzar la realització de cap obra de nova planta.

El règim previst en aquest apartat 3 serà aplicable mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o les edificacions d'acord amb la legislació i el planejament en vigor.

4. Les edificacions o les construccions que es troben en situació de fora d'ordenació, pel fet que, malgrat s'haguessin implantat legalment, s'hi hagin executat obres d'ampliació i de reforma sense comptar amb llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada, d'acord amb la lletra c) de l'apartat 2 de l'article 68 de la LOUS, se sotmeten al règim següent:

a) Són autoritzables, en tot cas, les obres de salubritat, seguretat, higiene, les reparacions, les consolidacions i també les reformes, sempre que no afectin la part de l'edificació o construcció realitzada il·legalment.

b) També s'autoritzaran les obres necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació al Reglament de supressió de barreres arquitectòniques. No obstant això, mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o les edificacions, en la part il·legal no es podrà realitzar cap tipus d'obra.

c) En cap cas no es pot autoritzar la realització de cap obra de nova planta o d'ampliació de l'edificació o la construcció implantada legalment quan, dins la mateixa parcel·la o solar, s'haguessin executat obres d'edificació o ampliació sense llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada, mentre no es procedeixi, segons correspongui, a la legalització o a la demolició d'aquestes.

5. Pel que fa als usos en situació de fora d'ordenació als quals es refereix l'apartat 2 de l'article 68 de la LOUS, tenen aquesta consideració els usos que el nou planejament els declari incompatibles i els subjecti a cessament de forma expressa, i se sotmeten al règim següent:

a) Els usos en situació de fora d'ordenació no poden ser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres autoritzacions sotmeses a termini, i en aquests supòsits se n'ha d'acordar el cessament immediat.

b) Quan l'autorització d'aquests usos no està sotmesa a termini, es poden revocar les autoritzacions corresponents, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable.

c) En la resta de casos de disconformitat, els usos preexistents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Així mateix, té la consideració d'ús en situació de fora d'ordenació el canvi d'ús d'edificacions o construccions que s'hagi executat sense comptar amb la llicència preceptiva a què es refereix la lletra g) de l'apartat 1 de l'article 134 de la LOUS o, si escau, amb infracció de les determinacions de la legislació sectorial reguladora d'activitats. En aquests casos, és d'aplicació el règim establert a l'apartat 3 d'aquest article.

CAPÍTOL V

Normes i disposicions d'aplicació directa

Article 187

Norma general d'adequació de les construccions a l'ambient d'ubicació

En compliment del que estableix l'apartat 2 de l'article 10 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i l'apartat 1 de l'article 69 de la LOUS, totes les instal·lacions, les construccions i les edificacions s'han d'adaptar, en allò que és bàsic, a l'ambient en què se situen, d'acord amb les regles que determinen els articles següents d'aquest Reglament.

Article 188

Normes d'aplicació directa en els llocs o grup d'edificis històrics o tradicionals

Les construccions en llocs immediats o que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic típic o tradicional, independentment que hagin estat objecte de catalogació pel planejament urbanístic municipal o de declaració de protecció per l'òrgan insular competent en matèria de protecció de béns amb valor cultural, han de mantenir la seva harmonització amb els elements esmentats i, en tot cas, han de respectar els tipus edificatoris tradicionals, com també els colors de façana, els materials i la disposició de buits. Aquesta mateixa regla és d'aplicació fins i tot quan, encara que no hi hagi conjunts d'edificis, n'hi hagi algun d'importància o de qualitat singulars amb les mateixes característiques.

Article 189

Normes d'aplicació directa per a la protecció paisatgística i de les visuals

En els llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, o en les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques historicoartístiques, típics o tradicionals i als voltants de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, no s'ha de permetre que la situació, la massa, l'altura dels edificis, els murs i els tancaments o la instal·lació d'altres elements, limitin el camp visual per contemplar les bel·leses naturals, trenquin l'harmonia del paisatge o en desfigurin la perspectiva pròpia.

Amb aquest fi i amb independència de les regles i limitacions volumètriques dels instruments de planejament, els tipus edificatoris s'han de correspondre amb els tradicionals de la zona i els materials que produeixin menor impacte visual. Els anuncis, els cartells, les tanques publicitàries o les instal·lacions de característiques semblants, malgrat es puguin ajustar al que determini la legislació sectorial de carreteres, s'han d'adequar així mateix a aquestes normes d'aplicació directa.

Article 190

Vinculació de les normes d'aplicació directa al planejament i als actes d'intervenció

1. En els procediments de redacció i aprovació de tots els instruments de planejament que preveu la LOUS i aquest Reglament, s'han de tenir en compte i respectar les determinacions establertes en aquest capítol en la definició de l'ordenació urbanística que estableixen.
2. Les normes establertes en aquest capítol tenen aplicació directa en el procediment administratiu d'atorgament de la llicència urbanística que requereixen les instal·lacions, les construccions i les edificacions o, si escau, en el procediment de comunicació prèvia. Això, tant en el

supòsit de manca o insuficiència de les determinacions dels instruments de planejament, com en el supòsit que l'actuació s'ajusti als paràmetres del planejament existent però suposi una contradicció clara i manifesta entre els aspectes bàsics i fonamentals de l'actuació i el que disposen les normes incloses en aquest capítol.

3. Si pertoca aplicar les limitacions establertes en l'apartat 2 anterior per manca o insuficiència del planejament, en el procediment administratiu en tot cas s'han de determinar i acreditar els valors de la zona i s'han de ponderar igualment, de forma raonada i objectiva, les circumstàncies concurrents mitjançant la incorporació dels antecedents, la documentació i els informes tècnics que siguin escaients.

Article 191

Disposicions d'aplicació directa derivades de la legislació sectorial

Les disposicions que limiten la implantació d'usos, instal·lacions, construccions i edificacions contingudes en la legislació sectorial, singularment en la que afecta els elements integrants del patrimoni històric i cultural de l'illa de Mallorca, el seu litoral i les infraestructures de transport, tenen la naturalesa de normes d'aplicació directa quan la seva efectivitat no requereix una concreció en els instruments de planejament urbanístic. Això sens perjudici, si escau, de l'adaptació posterior dels instruments esmentats de planejament urbanístic en els termes que preveu la legislació sectorial corresponent. En tot cas, els projectes d'urbanització han de respectar les condicions d'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques regulades en aquesta normativa sectorial.

TÍTOL III

Gestió i execució del planejament

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Secció 1a

Concepte, esferes d'actuació i pressuposts de l'execució

Article 192

Concepte de gestió i execució

1. La gestió i l'execució urbanística és el conjunt de procediments establerts per la LOUS i per aquest Reglament per a la transformació de l'ús del sòl, i especialment per a la seva urbanització, d'acord amb el planejament i respectant el règim urbanístic aplicable a cada classe de sòl, i en el marc dels principis i finalitats que estableixen els articles 3 i 4 de la LOUS.
2. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant si són integrades com aïllades, també és part integrant de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici dels deures de conservació dels edificis i, d'acord amb el que estableix la legislació aplicable, dels deures de rehabilitació.

Article 193

Esferes d'actuació pública i privada

1. Correspon, en tot cas, a l'administració pública la direcció i el control de l'execució del planejament urbanístic, que comprèn les facultats establertes en l'apartat 6 de l'article 3 de la LOUS, en les formes que preveu l'apartat 1 de l'article 4.
2. L'activitat d'execució correspon a les administracions públiques, directament o per encomanda a entitats de naturalesa mixta sense cessió de la titularitat de la competència, o a la iniciativa privada segons el sistema de gestió que es determini i de conformitat amb el que estableix la LOUS i aquest Reglament. A aquest efecte, s'inclouen entre les entitats de naturalesa mixta les societats mercantils amb capital no íntegrament públic que tenen per objecte dur a terme activitats en matèria urbanística. En tot cas, l'administració actuant ha de facilitar i promoure la iniciativa privada en les formes i l'abast que determina la LOUS i aquest Reglament, quan ho aconselli el compliment de les finalitats i els objectius del planejament urbanístic, mitjançant els diversos sistemes d'actuació.

Article 194

Pressuposts de l'execució

1. L'activitat d'execució del planejament requereix per al seu desenvolupament, sigui quin sigui el subjecte legitimat, amb caràcter previ o simultani segons escaigui, respecte de la totalitat dels terrenys a què es refereix i, en el seu cas, dels integrants de la unitat o unitats d'actuació



corresponent, l'aprovació de l'instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl de què es tracta. A aquest efecte:

- a) Les actuacions en sòl urbà requereixen l'aprovació prèvia del pla general, si aquest en conté l'ordenació detallada.
- b) Les actuacions en sòl urbanitzable directament ordenat requereixen l'aprovació prèvia del pla general.
- c) Les actuacions en sòl urbanitzable no ordenat directament pel pla general, requereixen la prèvia aprovació del pla general i del pla parcial del sector corresponent.

2. Així mateix, l'activitat d'execució requereix, si escau, aprovar:

- a) El projecte d'urbanització, en els supòsits d'aquestes actuacions urbanístiques.
- d) El projecte tècnic de dotació de serveis o d'obres ordinàries.

3. L'execució dels sistemes generals o la d'algun dels seus elements es pot dur a terme directament, sempre que les previsions contingudes en el pla general o en un instrument d'ordenació territorial siguin suficientment detallades.

Article 195

Modalitats de l'execució

L'execució del planejament urbanístic s'efectua, d'acord amb les previsions que conté, mitjançant:

- a) Actuacions directes per a l'execució dels sistemes generals o d'algun dels seus elements en totes les classes de sòl, en què els terrenys i els drets afectats s'hagin d'obtenir per expropiació, pel fet que el sòl, els béns i els drets no estiguin inclosos o adscrits a actuacions integrades, o bé que l'expropiació resulti innecessària per ja pertànyer els terrenys afectats al domini públic.
- b) Actuacions urbanístiques integrals o sistemàtiques en unitats d'actuació en sòl urbà i en sòl urbanitzable, a través d'algun dels sistemes d'actuació, de reparcel·lació o d'expropiació, prevists en la LOUS i en aquest Reglament.
- c) Actuacions aïllades en sòl urbà, consistents en les que es duen a terme estrictament en aquesta classe de sòl i que no es corresponen amb cap de les previstes en les lletres a) i b) anteriors, i que poden tenir com a objecte:

1r. La realització d'obres complementàries d'urbanització que, referides a una o distintes parcel·les, facin possible la seva edificació amb l'adquisició de la condició de solar, o per normalitzar-ne la forma o els l·lindars amb referència a l'espai públic o privat.

2n. La realització d'actuacions aïllades mitjançant obra pública ordinària, o que requereixin expropiació per a la destinació dels elements afectats a patrimoni públic de sòl o a altres finalitats previstes en la LOUS.

Article 196

Instruments d'execució material

- 1. L'execució material de les actuacions previstes en el planejament s'ha de dur a terme, segons les determinacions que conté, mitjançant projectes d'urbanització i projectes de dotació de serveis o d'obres ordinàries.
- 2. Els projectes a què es refereix l'apartat anterior han de resoldre les connexions dels serveis que s'implanten amb els generals preexistents i justificar que tenen la dotació o la capacitat suficient.

Article 197

Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per objecte el desenvolupament integral de les obres d'urbanització derivades de les determinacions d'ordenació detallada definida pels instruments de planejament, per dur-ne a la pràctica l'execució material. Poden constituir un document integrant d'un instrument de planejament urbanístic o es poden tramitar i aprovar com un document independent. En qualsevol cas, s'han d'adequar a la legislació vigent en matèria d'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i a les exigències sobre avaluació ambiental, en els termes de la legislació sectorial reguladora.

2. Els projectes d'urbanització en cap cas no poden contenir determinacions sobre ordenació ni règim del sòl i de l'edificació, i han de complir les previsions que s'estableixen en els plans que executen. No poden modificar les previsions de l'instrument de planejament que desenvolupen, sens perjudici que puguin efectuar les adaptacions que exigeix l'execució material de les obres.



Article 198

Obres incloses en el projecte d'urbanització

1. Les obres d'urbanització que s'han d'incloure en el projecte són les següents:

- a) La pavimentació de calçades, aparcaments, voreres, xarxa de vianants i tractament d'espais lliures.
- b) Les xarxes de distribució d'aigua potable, de reg i d'hidrants contra incendis.
- c) La xarxa de clavegueram per a aigües residuals, sistema d'evacuació d'aigües pluvials i sistema de depuració.
- d) La xarxa de distribució d'energia elèctrica.
- e) La xarxa d'enllumenat públic.
- f) La jardineria en el sistema d'espais lliures.

2. S'han d'incloure en el projecte d'urbanització el mobiliari urbà, les obres de gasificació, de telefonia o altres serveis de telecomunicació quan així ho imposa el pla corresponent.

3. Els projectes d'urbanització han de resoldre les connexions dels serveis que s'implanten amb els generals preexistents i justificar que aquests tenen la dotació o la capacitat suficient.

Article 199

Documentació dels projectes d'urbanització

La documentació dels projectes d'urbanització ha de detallar i programar les obres que compreguin amb la precisió necessària perquè les pugui executar eventualment personal tècnic diferent de la persona autora. Els projectes d'urbanització s'integren dels documents següents:

- 1. Memòria descriptiva de les característiques de les obres.
- 2. Plànols d'informació i de situació, amb inclusió de la planta viària prevista en el planejament que s'executa i de l'entorn immediat.
- 3. Plànols de projecte i de detall, amb el contingut següent mínim:
 - a) Planta viària general a escala mínima 1:1000.
 - b) Plantes de pavimentació a escala mínima 1:1000.
 - c) Perfils longitudinals de tot el viari públic i planta de cotes, rasants i perfils de jardins i parcs.
 - d) Perfils transversals de tot el viari públic, cada 20 metres com a mínim.
 - e) Plantes de la xarxa de sanejament, depuració i pluvials, i perfils longitudinals d'aquestes a escala mínima 1:1000.
 - f) Plantes de totes les xarxes de serveis previstes a escala mínima 1:2000.
 - g) Detalls constructius de les diferents xarxes i seccions tipus de voreres i calçades amb ubicació dels diferents serveis.
 - h) Plantes de jardineria, a escala mínima 1:500, amb identificació d'espècies, localització de mobiliari urbà, elements de jocs infantils, enllumenat i la resta d'elements compostius.
 - i) Xarxa de reg, tant de jardins com, si és el cas, de les parcel·les privades restants quan es preveu una reutilització d'aigües depurades.
 - j) Xarxa d'enllumenat públic, amb detalls de lluminàries.
 - k) Altres plànols i detalls necessaris per definir completament les obres.
- 4. Plec de condicions tècniques, generals i particulars.
- 5. Amidaments.

6. Quadres de preus unitaris i descomposts.
7. Pressupost general i resum de pressupost.
8. Estudi de seguretat i salut.
9. Estudis específics sobre trànsit, inundabilitat, contaminació, reutilització d'aigües, i altres que puguin ser necessaris o que la legislació sectorial aplicable exigeix.

Article 200

Tramitació i aprovació dels projectes d'urbanització

1. D'acord amb el que preveuen l'apartat 2 de l'article 72 i l'apartat 4 de l'article 80 de la LOUS, els ajuntaments aproven inicialment i definitivament els projectes d'urbanització amb la tramitació següent:

a) L'aprovació inicial correspon a l'òrgan municipal que, d'acord amb la legislació sobre règim local, té atribuïda la competència per aprovar els instruments de gestió i execució urbanística. L'acte o acord d'aprovació, de denegació motivada o de suspensió per raó de deficiències esmenables s'ha de produir en el termini de tres mesos des de la sol·licitud per la persona interessada, sens perjudici que se li requereixi l'esmena o millora de dita sol·licitud en els termes que preveu la legislació de procediment administratiu comú.

b) Simultàniament a l'acte o acord d'aprovació inicial, s'ha de sotmetre el projecte a informació pública mitjançant un anunci en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i a l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent, amb publicació en aquest darrer mitjà de la documentació íntegra. En el cas de projectes d'urbanització promoguts a iniciativa de persones particulars, s'ha de citar de manera personal totes les persones interessades amb oferiment de tràmit d'audiència pel mateix termini.

c) Aprobat inicialment el projecte, s'ha de sol·licitar un informe als organismes públics afectats i establir un termini d'un mes perquè les empreses de subministrament de serveis afectades es pronunciïn sobre el projecte.

d) L'aprovació definitiva del projecte d'urbanització s'ha de produir en el termini d'un mes una vegada complerts els tràmits anteriors, i correspon a l'òrgan municipal que, d'acord amb la legislació sobre règim local, té atribuïda la competència per aprovar els instruments de gestió i execució urbanística. Aquest òrgan ha de disposar la publicació de l'acte o l'acord aprovatori en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i a l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent, amb publicació en aquest darrer mitjà de la documentació íntegra que ha estat objecte de l'aprovació definitiva esmentada.

e) Si l'òrgan ambiental determina que el projecte d'urbanització s'ha de subjectar a l'avaluació d'impacte ambiental, d'acord amb les previsions de la legislació sectorial, la tramitació del procediment substantiu anterior s'ha d'adequar, en tot cas, a les exigències del procediment ambiental.

2. L'incompliment per l'òrgan municipal de qualsevol dels terminis de resolució que es preveuen en l'apartat anterior, permet a les persones que promoguin el projecte d'urbanització instar la subrogació de l'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca, que ha de requerir de manera prèvia l'ajuntament corresponent a l'exercici de la seva competència en un termini de quinze dies, passats els quals pertoca la subrogació expressada.

Acordada la subrogació es produeix la pèrdua de competència municipal, i l'òrgan insular ha de reclamar de manera simultània a l'ajuntament corresponent la tramesa d'una còpia certificada de la documentació que integra l'expedient, si aquest existís, la qual se li ha de trametre en el termini dels deu dies següents a la reclamació. La manca de remissió de l'expedient no impedeix la tramitació davant l'òrgan del Consell Insular de Mallorca, si bé ha de requerir a les persones promotores del projecte d'urbanització que presentin els exemplars necessaris per tramitar-lo.

La tramitació i aprovació dels projectes d'urbanització pel Consell Insular de Mallorca, quan s'ha acordat la subrogació de la competència de l'ajuntament corresponent, es regeix per les mateixes regles establertes en l'apartat 1 anterior.

3. En els projectes d'urbanització relatius a urbanitzacions d'iniciativa particular, és requisit perquè siguin eficaços que les persones promotores, abans de començar les obres, constitueixin una garantia financera prestada amb els requisits establerts per la legislació reguladora de la contractació del sector públic en un termini màxim de dos mesos des de la notificació de l'aprovació definitiva. Aquesta garantia té caràcter independent de l'establerta en l'article 181 d'aquest Reglament per a la publicació de l'instrument de planejament de desenvolupament que legítimi el projecte d'urbanització.

L'import de la garantia a què es refereix aquest apartat, no pot ser inferior al 6 % del cost d'execució material de les obres d'urbanització, i qualsevol variació a l'alça que es produeixi sobre aquest cost determina l'obligació d'ampliar-lo, que s'ha de dur a terme en el moment en



què l'administració actuant així ho requereixi, sigui d'ofici o a instància de persones interessades.

La garantia es cancel·la amb la resolució expressa prèvia de l'administració actuant, a mesura que s'efectuen en termini cadascuna de les obres que són objecte de l'obligació garantida corresponent. Es pot acordar la cancel·lació parcial en proporció al preu de l'obra efectuada d'acord amb el pressupost aprovat.

Article 201

Projectes de dotació de serveis o d'obres ordinàries

1. Els projectes de dotació de serveis o d'obres ordinàries tenen per objecte desenvolupar aspectes parcials de la urbanització derivats de les determinacions dels instruments de planejament i estan subjectes a les mateixes limitacions establertes per als projectes d'urbanització. Així mateix, han de resoldre les connexions dels serveis que s'implantin amb els generals preexistents i justificar que aquests tenen la dotació o la capacitat suficient.

2. Els projectes a què es refereix l'apartat anterior es redacten i aproven d'acord amb la normativa de règim local.

Secció 2a

Àmbits d'execució i delimitació d'unitats

Article 202

Àmbits de les actuacions d'execució

1. Els àmbits de les actuacions per a l'execució directa dels sistemes generals i de les actuacions aïllades seran els afectats per aquestes actuacions.

2. Les actuacions urbanístiques en àmbits de gestió integral s'han de dur a terme mitjançant unitats d'actuació, que s'han de delimitar de manera que permetin el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la seva superfície.

3. Les unitats d'actuació poden ser físicament discontinues i afectar totes les classes de sòl.

4. No es poden delimitar unitats d'actuació immediates a terrenys de cessió obligatòria i gratuïta sense incloure en aquestes la part corresponent dels indicats terrenys, ni definir unitats d'actuació dins d'un mateix sector de sòl urbanitzable entre les quals hi hagi diferències d'aprofitament superiors al 15 %.

5. Els àmbits de les unitats d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els requisits següents:

a) Que per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl que regula el planejament.

b) Que aquests àmbits estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; o, si escau, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant, a compte de la reparcel·lació ulterior.

c) Que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

Article 203

Delimitació de les unitats d'actuació

1. Els àmbits de les unitats d'actuació, d'acord amb els articles 42 i 43 de la LOUS, es defineixen, en funció de la classe de sòl concreta, pel pla general i, si escau, pels plans parcials i plans especials.

2. Si és necessari delimitar unitats d'actuació per a l'execució del planejament i aquest no les conté, l'ajuntament pot dur a terme aquesta delimitació d'acord amb el procediment següent:

a) La iniciació es realitza d'ofici per l'administració actuant o a petició de les persones interessades, si es detecta que un instrument de planejament en vigor requereix una delimitació d'unitat d'actuació per a la seva efectiva execució, requisit que s'ha de justificar mitjançant la memòria corresponent.



b) L'aprovació inicial de la delimitació correspon a l'òrgan municipal que, d'acord amb la legislació de règim local, tenguí atribuïda la competència en matèria de gestió i execució del planejament. Aprovada inicialment la delimitació, l'expedient s'ha de sotmetre al tràmit d'informació pública durant un termini de vint dies, mitjançant un anunci en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en l'adreça o el punt d'accés electrònic municipal corresponent, en què s'ha de publicar el contingut íntegre de la documentació aprovada inicialment.

En el mateix termini, s'ha d'atorgar un tràmit d'audiència mitjançant notificació personal a les persones propietàries o titulars de drets afectades incloses en la proposta de delimitació, d'acord amb les dades de titularitat registrals o, si no existeixen, de les dades cadastrals.

Així mateix, en el cas que la delimitació proposada afecti un instrument de planejament l'aprovació definitiva del qual correspon al Consell Insular de Mallorca, l'ajuntament li ha de concedir un tràmit d'audiència en el mateix termini.

La publicació i les notificacions previstes en els paràgrafs anteriors han d'incloure la informació gràfica de la localització de la unitat d'actuació amb relació al terme municipal i, en el cas de la notificació a les persones particulars, s'hi ha d'incloure una indicació dels efectes legals que deriven d'incloure les seves propietats o drets en la unitat d'actuació.

c) L'aprovació definitiva de la delimitació correspon a l'òrgan municipal que té atribuïda la competència per adoptar la resolució o acord que finalitza la tramitació municipal de l'instrument de planejament l'execució del qual ha requerit delimitar la unitat. L'acte o acord d'aprovació definitiva ha de valorar i s'ha de pronunciar sobre les al·legacions presentades, amb notificació d'aquesta valoració i pronunciament a les persones interessades. Si s'ha de produir un augment o una disminució de la superfície de l'àmbit superior a un 10 % respecte de la proposta inicial, abans d'aprovar-lo definitivament s'ha de repetir el tràmit d'audiència a les persones propietàries o titulars de drets afectats.

d) L'eficàcia i executivitat de la delimitació aprovada es difereix fins a la publicació de l'acte o acord d'aprovació definitiva en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, que ha de contenir com a mínim la localització de la unitat d'actuació. El règim de recursos admissibles és el corresponent al de l'acte o acord d'aprovació definitiva de l'instrument de planejament per a l'execució del qual s'ha tramitat l'expedient de delimitació.

Així mateix, l'acte o acord d'aprovació definitiva de la delimitació, juntament amb el contingut íntegre del projecte, s'ha de publicar en l'adreça o el punt d'accés electrònic municipal corresponent; s'ha d'integrar en el registre municipal d'urbanisme a què es refereix l'article 23 d'aquest Reglament, i s'ha de comunicar a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular de Mallorca.

3. En cap cas els projectes de delimitació d'unitats d'actuació no poden contenir determinacions sobre ordenació material ni règim del sòl i de l'edificació pròpies dels instruments de planejament, que s'han de respectar íntegrament en tot el seu àmbit perimetral.

4. La modificació de la delimitació de les unitats d'actuació previstes en els instruments de planejament o la supressió, que s'ha de justificar mitjançant la memòria corresponent, se subjecta al mateix procediment i límits establerts en els apartats anteriors; tret que les modificacions esmentades es duguin a terme en els procediments d'alteració dels instruments, cas en el qual s'apliquen les regles corresponents a la seva tramitació.

Secció 3a

Obtenció de terrenys de titularitat pública

Article 204

Obtenció de terrenys

1. L'obtenció dels terrenys de titularitat pública que siguin necessaris per a l'execució de les determinacions del planejament s'efectua mitjançant:

- a) Cessió obligatòria i gratuïta resultant de l'equidistribució.
- b) Cessió en virtut de conveni urbanístic.
- c) Cessió gratuïta als efectes de complir la condició de solar d'acord amb l'article 30 de la LOUS.
- d) Adquisició per expropiació, compra o permuta.

2. L'obtenció dels terrenys a què es refereix la lletra a) de l'apartat 1 anterior es pot efectuar anticipadament a l'aprovació de l'instrument d'equidistribució, mitjançant la seva ocupació directa, en els termes establerts en l'article 96 de la LOUS i en el capítol V del present títol III d'aquest Reglament.

3. La cessió gratuïta a què es refereix la lletra c) de l'apartat 1 anterior comprèn els terrenys destinats a vials que preveu la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 30 de la LOUS, sempre que aquesta cessió sigui necessària perquè la resta de sòl adquireixi la condició de solar i es pugui edificar d'acord amb les determinacions del planejament. Afecta la part dels terrenys destinada a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicacions o les ampliacions d'aquests elements, com a mínim en una superfície corresponent a la meitat de l'amplària de la via pública en tot el front de la seva alineació i s'ha d'efectuar lliure de càrregues i gravàmens, mitjançant escriptura pública o acta administrativa atorgada per les persones propietàries i l'ajuntament.

CAPÍTOL II

Sistemes d'actuació

Secció 1a

Disposicions generals

Article 205

Execució sistemàtica i execució aïllada

1. S'entén per gestió i execució urbanística sistemàtica o integrada del planejament urbanístic el conjunt d'actuacions que s'insereixen en un dels sistemes d'actuació prevists en la LOUS i en aquest Reglament per a repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris. La gestió urbanística integrada es duu a terme per unitats d'actuació urbanística completes.

2. En tots els supòsits en què no sigui necessari o no sigui possible la delimitació d'una unitat d'actuació urbanística per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada, especialment en sòl urbà. La gestió urbanística aïllada es pot dur a terme mitjançant l'expropiació forçosa, l'ocupació directa i també a iniciativa de les persones propietàries, especialment en els supòsits d'edificació amb la cessió prèvia de terrenys destinats a zona viària.

Article 206

Sistemes d'actuació urbanística integrada

1. L'execució dels àmbits de les actuacions urbanístiques integrades es pot efectuar mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació urbanística següents:

a) El sistema de reparcel·lació.

b) El sistema d'expropiació.

2. El sistema de reparcel·lació al qual es refereix el punt 1 anterior inclou les modalitats següents:

a) La modalitat de compensació.

b) La modalitat de cooperació.

3. L'administració actuant, en el procés de formulació del planejament que correspongui, o, si escau, de l'expedient de delimitació de la unitat d'actuació, ha d'escollir el sistema d'actuació aplicable i la modalitat segons les necessitats i els mitjans econòmicofinancers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin. Per als àmbits d'actuació urbanística d'iniciativa particular, ha de donar preferència a la modalitat de compensació dins el sistema de reparcel·lació, excepte quan raons d'urgència o necessitat exigeixen l'expropiació.

4. La determinació del sistema d'actuació es duu a terme, en funció de la classe de sòl concreta, pel pla general i, si escau, pels plans parcials i plans especials, amb la delimitació de les unitats d'actuació corresponents, d'acord amb els articles 42 i 43 de la LOUS i atenent els criteris establerts en l'apartat 3 d'aquest article.

Si el planejament no ha precisat el sistema, la seva determinació es duu a terme en ocasió de l'expedient de delimitació de la unitat d'actuació. En aquest segon supòsit, si les persones propietàries que representen el 50 % de la superfície total de la unitat d'actuació sol·liciten, en el tràmit d'informació pública del procediment per delimitar la unitat d'actuació, l'aplicació de modalitat de compensació, l'administració ho ha d'acordar amb l'audiència prèvia de les altres persones propietàries de terrenys inclosos en la unitat d'actuació proposada.

5. L'administració actuant pot acordar, d'ofici o a instància de les persones interessades, substituir el sistema d'actuació o la modalitat de compensació a cooperació, a través del procediment previst en l'apartat 6, en els supòsits següents:

a) En tot cas, quan la junta de compensació, o si escau, la persona propietària única, incompleix les seves obligacions, l'administració actuant pot acordar substituir la modalitat de compensació per la de cooperació, així com substituir el sistema de reparcel·lació pel d'expropiació. S'entén per incompliment d'obligacions, a aquest efecte, la inactivitat de la junta de compensació o persona propietària única en qualsevol de les fases de l'execució del planejament dins els terminis que preveu.

b) La modalitat de cooperació es pot substituir per la de compensació quan així ho sol·liciten les persones propietàries de finques la superfície de les quals representi almenys el 50 % de la superfície total de la unitat d'actuació urbanística.

6. La modificació del sistema d'actuació establert per a la corresponent unitat, o el seu primer assenyalament i, si escau, la modalitat d'actuació dins el sistema de reparcel·lació, s'efectua d'acord amb el procediment previst en l'article 74 de la LOUS i l'article 203 d'aquest Reglament, sense que sigui necessari en aquests casos el tràmit d'audiència al Consell Insular de Mallorca.

7. En el sistema de reparcel·lació serà factible sempre formular la reparcel·lació voluntària, que pot anar acompanyada de procediments específics per a l'execució material de la urbanització sempre que aquesta s'efectuï a càrrec de les persones propietàries afectades.

Secció 2a

Despeses d'urbanització, obligacions i càrregues de les persones propietàries

Article 207

Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació

1. En el sistema de reparcel·lació, en qualsevol de les modalitats, les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació o, si escau, de la persona propietària única, comprenen els conceptes següents:

a) Les obres de vialitat, sanejament, subministrament d'aigua i energia elèctrica, enllumenat públic, arbrat i jardineria, i la resta que estiguin previstes en els plans i els projectes i siguin d'interès per al sector o la unitat d'actuació, sens perjudici del dret a reintegrar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de subministrament d'aigua i energia elèctrica amb càrrec a les empreses que prestin els serveis, llevat de la part que hagin de contribuir les persones usuàries segons la reglamentació d'aquells.

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de valoracions.

c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.

d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials o dels plans especials, dels projectes d'urbanització i dels projectes de compensació o de reparcel·lació.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística, així com les despeses de gestió, degudament justificades, d'acord amb els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.

f) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de valoracions.

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'article 209 d'aquest Reglament.

2. El pagament d'aquests costs es pot efectuar, amb l'acord previ amb les persones propietàries interessades, cedint aquestes gratuïtament i lliures de càrregues, terrenys edificables, situats dins o fora de la unitat d'actuació, en la proporció que s'estimi suficient per compensar-les.

3. En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques de les persones propietàries no adherides a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins la mateixa unitat d'actuació. En la modalitat de compensació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a l'entitat urbanística col·laboradora corresponent o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora. En la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació es fa a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, de les persones concessionàries de la gestió urbanística integrada.



Article 208

Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries com a càrrega individual

1. Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels terrenys corresponents, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat de reparcel·lació, les següents:

a) Les despeses necessàries per preparar els terrenys per executar-hi les obres d'urbanització quan aquesta exigeix actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o les omissions de les persones propietàries corresponents. A aquest efecte, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, les ordres o les autoritzacions administratives o sense ajustar-s'hi.

Aquest règim també s'ha d'aplicar quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de dur a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que sigui d'aplicació.

b) Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació o del planejament. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes de què es tracti.

2. En els supòsits a què es refereix l'apartat 1 anterior, el projecte de reparcel·lació ha d'imputar les despeses corresponents més elevades a les persones propietàries responsables com una càrrega individual, i així s'ha de reflectir en el compte de liquidació del projecte de reparcel·lació. Si l'execució és pel sistema d'expropiació, les despeses que constitueixen una càrrega individualitzada es dedueixen de la valoració de l'immoble expropiat.

Article 209

Despeses derivades del dret de real·lotjament

1. En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de real·lotjament a favor de les persones ocupants legals d'habitatges que constitueixin la seva residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i sempre que, en el cas de ser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic, o d'una indemnització substitutòria, equivalent o superior a una edificabilitat d'ús residencial en règim lliure sense urbanitzar superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació d'habitatge de protecció pública.

2. Correspon a la comunitat de reparcel·lació respectiva o bé, si s'escau, a la persona concessionària de la gestió urbanística integrada, l'obligació de fer efectiu el dret de real·lotjament i d'indemnitzar les persones ocupants legals afectades per les despeses de trasllat i d'allotjament temporal fins que es faci efectiu aquest dret.

3. S'han de posar a disposició de les persones ocupants legals afectades habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per fer efectiu el dret de real·lotjament. Quan la persona ocupant ho és en virtut d'un dret real, se li ha d'oferir l'accés al nou habitatge en virtut del mateix títol. Si l'ocupació té lloc en virtut d'un dret personal, el real·lotjament es produeix en virtut del mateix dret i amb durada idèntica que la corresponent al títol originari.

4. El dret de real·lotjament es fa efectiu en el mateix àmbit d'actuació, tret dels supòsits en què no sigui possible per raó de les tipologies edificatòries o els usos prevists o, excepcionalment, per altres causes justificades degudament. En aquests casos, regeix el criteri de major proximitat a la ubicació originària. Inclou, si s'escau, el dret de l'allotjament transitori, o el seu equivalent econòmic, en condicions anàlogues a les de l'habitatge originari, mentre no es fa efectiu el real·lotjament.

Article 210

Obligacions i càrregues

1. Les obligacions i les càrregues de les persones propietàries del sòl a què es refereix aquesta secció s'han de distribuir de manera justa entre elles, juntament amb els beneficis derivats del planejament, en la forma que lliurement convinguin mitjançant la reparcel·lació.

2. L'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades per la LOUS i per aquest Reglament habilita l'administració competent per expropiar els terrenys afectats.

3. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, l'administració urbanística competent pot:

- a) Exigir el pagament de les quotes d'urbanització per via de constrenyiment, a proposta de l'administració actuant o de l'entitat urbanística col·laboradora corresponent.
- b) Si s'incompleix l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determini, l'administració, una vegada declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys de què es tracta, i poden ser beneficiàries de l'expropiació la persona concessionària de la gestió urbanística integrada o la junta de compensació.
- c) Si la conservació de les obres d'urbanització és obligatòria i s'incompleix aquesta obligació, pot aplicar la via de constrenyiment.

CAPÍTOL III

Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació

Secció 1a

Disposicions generals

Subsecció 1a

Objecte de la reparcel·lació

Article 211

Concepte i objecte de la reparcel·lació

1. La reparcel·lació és un sistema d'actuació que consisteix en l'agrupació de finques compreses en l'àmbit d'una actuació urbanística per a la seva nova divisió ajustada al planejament, amb adjudicació de les parcel·les resultants a les persones interessades en proporció als seus drets respectius, i a l'administració els terrenys i les parcel·les que li corresponen d'acord amb la LOUS, aquest Reglament i el planejament.

2. La reparcel·lació és necessària per a l'execució de les unitats per a les quals s'hagi establert aquest sistema d'actuació i té per objecte les finalitats següents:

- a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i les càrregues de l'ordenació urbanística.
- b) La regularització de les finques per adaptar-ne la configuració a les exigències del planejament.
- c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament que estableix el planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.
- d) La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el que estableix el planejament.
- e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i de càrregues.

3. La reparcel·lació també pot ser simplement econòmica quan els efectes es limitin a la determinació de les indemnitzacions substitutòries que siguin procedents entre les persones afectades.

Té aquest caràcter, llevat que la totalitat de les persones propietàries afectades decideixin una altra cosa, la que s'efectuï en àmbits de sòl urbà amb l'edificació consolidada en més de dos terços de la superfície apta per a l'edificació i en els quals l'ordenació prevista mantengui l'estructura parcel·laria existent i no prevegi la demolició dels edificis tret dels casos singulars en què resulti necessari per a l'obtenció de dotacions.

Article 212

Comunitat de reparcel·lació i persones interessades

1. Integren la comunitat de reparcel·lació tots els propietaris i les propietàries de finques compreses en un sector o unitat d'actuació

urbanística sotmès a reparcel·lació.

2. A més dels propietaris i de les propietàries de les finques afectades, es consideren persones interessades en un expedient de reparcel·lació les titulars dels drets que poden resultar afectats per la resolució, i també les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que compareguin en el procediment i acreditin aquesta condició.

Article 213

Procediment de reparcel·lació i formulació del projecte

1. L'expedient de reparcel·lació s'entén iniciat per ministeri de la llei amb l'aprovació definitiva de la delimitació del sector o la unitat d'actuació urbanística que s'ha d'executar per aquest sistema, o bé per la de l'instrument de planejament urbanístic que contengui aquesta delimitació. Tanmateix, la data de referència de les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació és la de l'aprovació inicial, i s'actualitzen en l'aprovació definitiva d'acord amb l'interès legal del diner, a partir del transcurs del termini de sis mesos des de l'aprovació inicial.

2. La iniciació de l'expedient de reparcel·lació implica, sense necessitat de declaració expressa, la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació i edificació en l'àmbit de l'actuació fins que l'acord aprovatori de la reparcel·lació sigui ferm en via administrativa.

Les persones peticionàries de llicències sol·licitades amb anterioritat a la data d'iniciació de l'expedient de reparcel·lació tenen dret a ser indemnitzades en la forma que assenyala l'apartat 10 de l'article 50 de la LOUS i l'apartat 3 de l'article 141 d'aquest Reglament. Es poden deixar sense efecte, amb la indemnització prèvia de danys i perjudicis que correspongui, les llicències concedides amb anterioritat a la data d'iniciació de l'expedient que siguin incompatibles amb l'execució del planejament.

3. Iniciat l'expedient de reparcel·lació, l'entitat o persona a qui correspongui formular-lo, d'acord amb l'apartat 4 següent, ha de sol·licitar del Registre de la propietat la informació corresponent sobre titularitat i càrregues de totes les finques incloses en el sector o unitat d'actuació urbanística. El registrador o la registradora, amb motiu d'aquesta sol·licitud, ha d'estendre al marge de cada finca nota expressiva conforme són objecte de reparcel·lació. Inscrita aquesta nota marginal, les persones interessades successives que facin constar el seu dret en el Registre no s'han de citar preceptivament en l'expedient, excepte quan hi compareguin expressament.

4. El projecte de reparcel·lació es formula:

a) Per les persones propietàries interessades que representin més del 50 % de la superfície reparcel·lable, dins els tres mesos següents a l'aprovació de la delimitació de l'àmbit de l'actuació.

b) Per l'ajuntament o l'entitat urbanística actuant, d'ofici o a instància d'alguna de les persones propietàries afectades, quan aquestes no haguessin fet ús del seu dret o no haguessin solucionat, dins el termini que se'ls va marcar, els defectes que s'haguessin apreciat en el projecte que formulen.

Els projectes redactats d'ofici han de procurar atènyer-se als criteris manifestats expressament per les persones interessades en els tres mesos següents a l'aprovació de la delimitació de la unitat d'actuació.

5. L'ajuntament aprova els projectes de reparcel·lació d'acord amb el procediment següent:

a) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de tres mesos des que s'ha presentat la sol·licitud per la persona interessada, sens perjudici que se li requereixi l'esmena o millora de dita sol·licitud en els termes que preveu la legislació de procediment administratiu comú.

b) El projecte de reparcel·lació s'ha de sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes, mitjançant edicte que s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i a l'adreça o en el punt d'accés electrònic corresponent, on s'inserirà així mateix el contingut íntegre per facilitar-ne la consulta telemàtica, dins aquest termini s'ha de concedir audiència a les persones interessades, mitjançant citació personal.

c) L'aprovació definitiva i la notificació s'ha de produir en el termini de tres mesos des de la finalització del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte de reparcel·lació ha quedat aprovat definitivament per silenci positiu. L'acte o acord d'aprovació definitiva s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i a l'adreça o en el punt d'accés electrònic corresponent, on s'inserirà així mateix el contingut íntegre del projecte aprovat definitivament.

d) Si en la tramitació dels projectes de reparcel·lació es produeix l'acord unànim de totes les persones afectades, que ha de constar en un document públic, amb la conformitat prèvia de l'ajuntament o amb la incorporació de les esmenes i prescripcions que siguin procedents, es pot procedir a l'aprovació definitiva prescindint de l'aprovació inicial, i no és necessari cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència simultània de la resta de persones interessades.

Subsecció 2a**Finques aportades i participació de les persones propietàries****Article 214****Obligacions d'informació i supòsits de discrepància**

1. Les persones propietàries i titulars de drets sobre les finques objecte de reparcel·lació estan obligades a exhibir els títols que posseeixin i declarar les situacions de fet i jurídiques que coneguin i afectin les seves finques.
2. En cas de discrepància entre la descripció de les finques continguda en els títols a què es refereix l'apartat 1 anterior i la realitat física, s'ha d'estar a la realitat física, i és d'aplicació el que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.
3. També és d'aplicació la legislació sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística pel que fa als supòsits d'immatriculació de finques, de represa del tracte successiu, de discrepàncies quant a la titularitat, de persona titular en parador desconegut o titularitat desconeguda.
4. En el cas de titularitat desconeguda, l'administració actuant té la condició de titular fiduciària de la finca i, a aquest efecte, pot dur a terme totes les operacions pròpies de la reparcel·lació i, en especial, la cessió de la finca per al pagament de les despeses d'urbanització i l'adjudicació fiduciària al seu favor de les finques resultants. Quan, d'acord amb el projecte de reparcel·lació, correspon a aquestes finques la percepció d'indemnitzacions econòmiques, l'import d'aquestes es disposa a la Caixa General de Dipòsits de l'administració actuant. Una vegada aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació, l'administració actuant ha de posar el fet en coneixement de l'administració competent perquè procedeixi a l'adjudicació que correspongui d'acord amb les normes aplicables als béns vacants. Una vegada adoptada la indicada resolució, l'administració actuant adjudica la finca, o bé la indemnització substitutòria a qui correspongui, prèvia percepció de les despeses que s'haguessin originat com a conseqüència de l'execució de la urbanització i dels seus interessos legals.

Article 215**Drets de les persones propietàries i valoració de les finques aportades a la reparcel·lació**

1. El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del sector o unitat d'actuació urbanística.
2. En els supòsits en què, en el sòl urbà i d'acord amb la legislació aplicable, l'aprofitament de la parcel·la que resulta de l'edificació i l'ús existent és superior a l'aprofitament que correspon al dret de participació que deriva de la superfície de la finca, s'apliquen les regles següents:
 - a) Si l'edificació s'ha d'enderrocar, l'aprofitament diferencial s'ha d'indemnitzar però no dona lloc a una major adjudicació d'aprofitament.
 - b) Si l'edificació i l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament, pertoca bé l'adjudicació a la persona titular originària, que participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executi atribueixi a la finca on es troba l'edificació, bé l'exclusió de la finca de la reparcel·lació.
3. En els supòsits de sectors o unitats d'actuació discontinues, la ponderació de valors que deriva de la localització dels terrenys a què es refereix la lletra a) del punt 1 de l'article 81 de la LOUS s'ha d'efectuar d'acord amb els criteris que estableix la lletra b) del punt 3 de l'article 68 d'aquest Reglament.

Article 216**Supòsits d'exclusió en la reparcel·lació**

1. L'àmbit de la reparcel·lació és el del sector o el de la unitat d'actuació urbanística, i no es poden excloure les finques que els comprenen, llevat dels supòsits que preveu l'apartat 2 d'aquest article.
2. L'exclusió de determinats béns de la comunitat de reparcel·lació s'ha d'ajustar al que disposen les regles següents:
 - a) Les edificacions i les instal·lacions preexistents compatibles amb les determinacions del pla d'ordenació que sigui objecte d'execució es poden excloure justificadament del sistema de repartiment i de la comunitat de reparcel·lació sense necessitat d'alterar la delimitació de la unitat reparcel·lable, sempre que es demostrï, en aplicació dels criteris a que fa referència la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 215 d'aquest Reglament, una desproporció substancial respecte dels beneficis i les càrregues del conjunt de l'actuació.

El sòl que s'exclouï ha de ser l'indispensable en relació amb les previsions del pla sobre parcel·les mínimes o en relació amb la funcionalitat de les edificacions que es mantenen, i l'exclusió no ha de donar lloc a l'enriquiment injust de la persona propietària. Quan l'execució de les obres d'urbanització impliqui també un benefici de les finques excloses, aquesta exclusió pot limitar-se a la distribució d'aprofitaments i no impedeix la participació ponderada de la finca exclosa en les càrregues d'urbanització de l'àmbit.

b) S'han d'excloure de la comunitat de reparcel·lació les superfícies de domini públic que, d'acord amb l'article 217 d'aquest Reglament, no participen en el repartiment de beneficis i de càrregues.

Article 217

Participació dels béns de domini públic en el repartiment de beneficis i càrregues de la reparcel·lació

1. Les superfícies de domini públic, així qualificades per la legislació sectorial aplicable sobre vies de comunicació o pecuàries, canals, carreteres, ferrocarrils o altres d'anàlogues, no participen en el repartiment de beneficis i càrregues si es manté l'afectació i no experimenten variació en el planejament que s'hagi d'executar. S'entén que hi ha variació si l'actuació prevista suposa que es fa compatible el manteniment de l'afectació al domini públic amb l'establiment d'usos urbanístics, mitjançant la qualificació corresponent de zones o sistemes urbanístics.

2. Les superfícies que formen part del domini públic marítimoterrestre o hidràulic no participen en el repartiment de beneficis i càrregues, encara que generin despeses d'urbanització a càrrec de la comunitat de reparcel·lació.

3. Els altres béns de domini públic, que ja ho són en el moment de la tramitació del projecte de reparcel·lació, participen en el repartiment de beneficis i càrregues en els supòsits següents:

a) Si s'han obtingut per expropiació, per raó d'haver-se'n avançat l'obtenció.

b) En el cas que hagin estat adquirits per qualsevol títol oneros, o per cessió gratuïta en una actuació no urbanística.

4. Els béns de domini públic obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística no donen lloc a atribució d'aprofitament a l'administració titular. No obstant això, si la superfície d'aquests terrenys de domini públic inclosos en un sector o unitat d'actuació urbanística és superior a la que determina el pla urbanístic per a la cessió gratuïta i obligatòria amb destinació a domini públic, l'administració titular s'integra amb aquest excés en la comunitat de reparcel·lació.

Article 218

Participació de les persones propietàries en les modalitats del sistema de reparcel·lació

1. En la modalitat de compensació del sistema de reparcel·lació, les persones propietàries de les finques afectades poden decidir incorporar-se a la junta de compensació i manifestar la decisió esmentada en el tràmit d'audiència durant la tramitació de les bases i els estatuts i, posteriorment, en qualsevol moment fins transcorregut un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva dels estatuts de la junta de compensació. Així mateix, en l'indicat tràmit d'audiència poden comprometre la seva participació en l'execució, en els termes establerts a l'apartat següent.

2. En la modalitat de compensació, les persones propietàries de finques afectades poden manifestar que es comprometen a participar en l'execució en el tràmit d'audiència de les bases d'actuació o del projecte de bases i, en la modalitat de cooperació en el tràmit d'audiència del projecte de reparcel·lació. En tots els casos, les persones propietàries han de constituir una fiança en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques, per una quantia del 10 % de les despeses estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de la superfície de la finca respecte a la del total del sector o unitat d'actuació.

3. En els supòsits dels apartats 1 i 2 d'aquest article, s'ha d'informar les persones propietàries, en ocasió del tràmit d'audiència que correspongui segons la modalitat, de les alternatives previstes per la LOUS i per aquest Reglament per al cas que no participin en l'execució, a les quals es refereix l'apartat següent.

4. Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta de compensació, en la modalitat de compensació, i no garanteixen que participaran en les modalitats de compensació i de cooperació, les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense expropiació prèvia, d'acord amb el que estableixin les bases o el projecte de reparcel·lació, segons correspongui i, en el cas que siguin objecte de reparcel·lació, es pot preveure l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la junta de compensació, de l'empresa urbanitzadora si en forma part, de l'administració actuant o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons correspongui.

L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per escriure, sens perjudici de la liquidació que pertorqui a favor de la persona propietària, de manera que cobreixi les despeses d'urbanització



necessàries.

Les modificacions que, si s'escau, s'hagin d'introduir en el projecte de reparcel·lació en virtut del que estableix el paràgraf anterior s'han de sotmetre a audiència de les persones interessades, però no requereixen, per aquest motiu, dur a terme un nou tràmit d'informació pública.

5. Quan les persones propietàries s'incorporen a la junta, en la modalitat de compensació o bé garanteixen la seva participació, en les modalitats de compensació o cooperació, les seves finques són objecte de reparcel·lació i han d'abonar les quotes d'urbanització corresponents d'acord amb la seva participació en el sector o unitat d'actuació urbanística.

6. Quan les persones propietàries, malgrat haver-se incorporat a la junta de compensació o haver garantit que hi participen segons la modalitat, incompleixin l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització, l'administració competent, a instància de la junta de compensació o de les persones interessades que han assumit la gestió urbanística, segons correspongui, pot acordar bé exigir el pagament de les quotes urbanístiques per la via de constrenyiment, bé la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització, o bé l'expropiació de la finca adjudicada. Quan s'opta per la cessió de finques de resultat, s'ha de formular i tramitar l'operació jurídica complementària corresponent.

Article 219

Expropiació de finques en la reparcel·lació

1. Quan, en els casos que preveu l'article anterior, s'apliqui l'expropiació de les finques aportades o resultants, segons correspongui, l'expropiació es pot dur a terme a sol·licitud de la persona beneficiària, si escau, bé com actuació aïllada, bé pel procediment de taxació conjunta.

2. En l'expropiació de les finques aportades, l'ajuntament, amb audiència prèvia de la persona beneficiària de l'expropiació, pot deixar sense efectes l'expedient d'expropiació iniciat quan la persona propietària aboni la part proporcional de les despeses efectuades amb els interessos legals corresponents, així com les que s'haguessin acreditat durant la tramitació del projecte d'expropiació, i garanteixi el pagament de la resta de despeses d'urbanització que li corresponguin en la forma establerta a l'apartat 2 de l'article 218 d'aquest Reglament, sempre que no s'hagi atorgat encara l'acta d'ocupació en supòsits de procediment de taxació conjunta, o que no s'hagi determinat el preu just amb caràcter definitiu en via administrativa en supòsits d'expropiació pel procediment ordinari. En els supòsits d'expropiació per manca d'adhesió a la junta de compensació, la propietat ha de sol·licitar, a més, incorporar-se a la junta si l'expropiació indicada queda sense efectes.

Subsecció 3a

Adjudicació de finques resultants

Article 220

Consideració de persones adjudicatàries i innecessarietat de nova adjudicació

1. Tota la superfície inclosa en l'àmbit de la reparcel·lació, sigui o no sigui edificable, s'ha d'adjudicar novament en el projecte de reparcel·lació o bé se n'ha de confirmar la titularitat. S'ha de procurar, sempre que sigui possible, que les finques adjudicades estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars.

2. Sens perjudici del que estableix l'article 216 d'aquest Reglament, el projecte de reparcel·lació ha de confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves finques d'origen en els casos següents:

a) Finques edificades de conformitat amb el planejament que s'executa, a les quals se'ls aplica la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 215 d'aquest Reglament.

b) Finques amb edificacions no ajustades al planejament que s'executa, sempre que no estiguin en cap de les situacions de fora d'ordenació de la LOUS i en què concorrin conjuntament les circumstàncies següents:

1r. Que no sigui necessari enderrocar-les per a executar les obres d'urbanització.

2n. Que es puguin destinar a usos compatibles amb l'ordenació urbanística.

3r. Que el dret de les persones propietàries en la reparcel·lació no sigui inferior, en més del 15 %, al que correspongui a la parcel·la mínima edificable, ni que l'aprofitament que correspongui d'acord amb el planejament a la superfície de la finca que s'adjudica no excedeixi en més del 15 % del dret de la persona propietària. A aquest efecte, s'ha d'aplicar el que estableix la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 215 d'aquest Reglament.



3. El projecte de reparcel·lació ha de confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves finques d'origen no edificades si la diferència en més o en menys entre l'aprofitament que els correspongui, d'acord amb el planejament, i el que correspondria a la persona propietària, en proporció amb el seu dret en la reparcel·lació, és inferior al 15 % d'aquest.

4. Les persones propietàries, en totes les situacions dels apartats 2 i 3 d'aquest article, tenen la consideració d'adjudicatàries a tots els efectes de la reparcel·lació, i també, en tots els casos, la confirmació de la titularitat de les finques d'origen es fa sens perjudici de la regularització de partions, quan sigui necessària, i de les compensacions econòmiques que pertoquin.

Article 221

Determinacions i criteris per a l'adjudicació de finques

1. En cap cas no es poden adjudicar com a finques independents les superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.

2. No obstant el que preveu l'apartat anterior, la superfície enclavada entre dues edificacions que s'han de mantenir, en les situacions que preveu la LOUS i aquest Reglament, es pot adjudicar com a finca independent edificable, encara que no tenguin les dimensions de la parcel·la mínima, sempre que la diferència no excedeixi del 15 % d'aquesta darrera i que es compleixin la resta de determinacions del planejament.

3. Excepció feta del supòsit previst per la lletra a) de l'apartat 2 de l'article 220 anterior, i llevat que hi hagi acord entre les persones propietàries afectades, en el projecte de reparcel·lació no es poden fer adjudicacions que excedeixin el 15 % dels drets de les persones adjudicatàries.

4. Sempre que ho permetin les determinacions del planejament urbanístic, l'adjudicació de finques independents al major nombre possible de persones propietàries és preferent a l'adjudicació de finques en indivís, i aquesta darrera a la indemnització en metàl·lic, sens perjudici del que estableix l'apartat següent. En l'adjudicació en indivís s'ha de procurar la creació de comunitats amb el menor nombre possible de persones copropietàries.

5. Quan, d'acord amb l'article 81.1.d) de la LOUS, la quantia dels drets de les persones propietàries no arribi al 15 % de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, excepte en els casos d'acord unànime de la comunitat de reparcel·lació.

Article 222

Valoració de les finques en la reparcel·lació

La valoració de les aportacions de sòl i de les finques resultants en la reparcel·lació s'ha d'efectuar d'acord amb les regles establertes en la legislació estatal als efectes del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, i amb les contingudes en l'article 81 de la LOUS que siguin aplicables en cada cas.

Article 223

Adjudicació de terrenys en pagament de despeses d'urbanització

1. Correspon al projecte de reparcel·lació establir la cessió i l'adjudicació de finques de resultat en pagament de les despeses d'urbanització, si escau. Quan el projecte de reparcel·lació conté aquestes determinacions, ha d'establir la participació, en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, de qui faci front a les despeses d'urbanització establertes en l'article 77 de la LOUS i concordants d'aquest Reglament. Aquesta participació s'ha de concretar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

2. Les finques s'han adjudicar, segons correspongui en funció de la modalitat, a favor de l'administració actuant, de la junta de compensació o de la persona titular de la gestió urbanística integrada. El projecte de reparcel·lació pot adjudicar també les finques a l'empresa urbanitzadora incorporada a la junta de compensació.

3. Quan la cessió de finques de resultat en pagament d'obres d'urbanització es produeix una vegada aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació, l'adjudicació corresponent es duu a terme mitjançant una operació jurídica complementària de la reparcel·lació, d'acord amb la lletra f) de l'apartat 1 de l'article 261 d'aquest Reglament.

4. La cessió de finques que preveu aquest article dona lloc a la liquidació total o parcial, segons correspongui, de les despeses d'urbanització imputables a la resta de finques resultants adjudicades a la persona propietària originària, les quals no queden afectes als saldos de la liquidació provisional i definitiva en tot el que hagi estat abonat mitjançant la cessió de finques.

**Article 224****Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic**

1. Correspon al projecte de reparcel·lació establir l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic que s'hagi de cedir obligatòriament i gratuïtament a l'administració actuant.
2. Quan són d'aplicació les previsions de la LOUS i d'aquest Reglament sobre la cessió de sòl en altres terrenys fora del sector o de la unitat d'actuació, aquesta cessió de terrenys fora de l'àmbit es produeix també amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació, que incorpora els terrenys referits amb l'únic efecte d'adjudicar-los a favor de l'administració actuant.
3. Quan en aplicació de les previsions referides procedeix el pagament total o parcial de l'equivalent econòmic del sòl de cessió amb aprofitament, l'import de l'equivalent es fixa també en el projecte de reparcel·lació i el seu pagament a favor de l'administració actuant és preferent al pagament de la resta de càrregues urbanístiques.

Article 225**Determinacions del projecte de reparcel·lació per a l'adjudicació d'edificacions en règim de propietat horitzontal**

1. La reparcel·lació, en sòl urbà, per facilitar els processos de reforma interior i de rehabilitació, pot donar lloc a la divisió d'edificacions existents en règim de propietat horitzontal, i a l'adjudicació de les diferents finques constituïdes d'acord amb aquest règim, les quals es consideren finques de resultat. També es poden adjudicar com a finques de resultat aquelles constituïdes en règim de propietat horitzontal amb anterioritat a la formulació del projecte de reparcel·lació.

Aquestes finques de resultat poden consistir, si escau, en edificacions on hi ha pendent d'executar obres de rehabilitació, i s'ha de fer constar, en aquest cas, l'obligació d'executar-les.

2. Si no s'ha atorgat prèviament o simultàniament l'escriptura pública constitutiva de la propietat horitzontal, el projecte de reparcel·lació té la naturalesa de títol constitutiu i ha de contenir les determinacions necessàries per inscriure'l en el Registre de la propietat.

Subsecció 4a**Contingut del projecte de reparcel·lació****Article 226****Contingut de la memòria**

1. En la memòria del projecte de reparcel·lació ha de constar:
 - a) El planejament que és objecte d'execució.
 - b) La identificació i la superfície de la unitat reparcel·lable.
 - c) Els criteris aplicats per valorar, si escau, les finques aportades i les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues.
 - d) La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents:
 - 1r. El pressupost provisional de les despeses d'urbanització.
 - 2n. Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista especificant-ne la causa.
 - 3r. La previsió de les despeses necessàries per formalitzar i inscriure el projecte de reparcel·lació. La quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lar les càrregues i altres drets que s'han de satisfer a les persones que en són titulars, les corresponents a les persones titulars de drets externs a l'àmbit per ocupacions temporals requerides per l'execució de l'obra urbanitzadora, així com la previsió de les indemnitzacions que s'han de satisfer a determinades persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a l'aportació, i la previsió de les persones titulars de restes de finques externes al sector en raó de la seva reduïda superfície.
 - e) La identificació de les càrregues d'urbanització que, d'acord amb el que estableix l'article 208 d'aquest Reglament, no van a càrrec de la



comunitat reparcel·latòria i que les persones propietàries de les finques han d'assumir de forma individualitzada

- f) La quantificació, si escau, de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.
- g) La identificació dels elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària
- h) La determinació de l'existència de drets de real·lotjament i les previsions per a fer-lo efectiu, tant temporalment com de forma definitiva.

2. Aquest contingut es pot ampliar o reduir en congruència amb les característiques pròpies de cada reparcel·lació.

Article 227

Persones interessades en l'expedient

El projecte de reparcel·lació ha de contenir l'enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, bé pel caràcter de persones propietàries de les finques aportades, bé en concepte de titulars d'altres drets, i n'ha d'especificar les circumstàncies personals, conforme al que estableix la legislació hipotecària.

Article 228

Circumstàncies de les finques aportades

En la relació de les finques aportades s'ha de fer constar, respecte de cadascuna, el següent:

- a) La descripció d'acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària. Si la descripció de la finca en el Registre no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es fa constar així en el projecte, a fi que es dugui a terme la rectificació registral que pertogui en cada cas. Si la finca no consta inscrita en el Registre, el projecte ho ha de fer constar, als efectes de la seva immatriculació.
- b) La titularitat dominical, amb especificació del títol d'adquisició. En cas que la finca inclosa es trobi inscrita en el Registre de la propietat, en el projecte s'ha de tenir en compte com a aportant la persona titular registral, llevat del cas que s'aporti acta de notorietat per reprendre el tracte successiu, amb el compliment dels requisits establerts en el Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, que aprova les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.
- c) En cas de titularitat desconeguda, el projecte ha de fer constar aquesta circumstància i la titularitat fiduciària de l'administració actuant en aplicació del que estableix l'apartat 4 de l'article 214 d'aquest Reglament. La immatriculació es practica de conformitat amb la legislació hipotecària.
- d) En el supòsit que alguna de les finques s'inclogui només parcialment en la unitat reparcel·lable, la descripció de la porció afectada per l'actuació. A aquest efecte, s'ha d'especificar el límit per on es practica la segregació respecte de la finca matriu, així com la reducció de la cabuda d'aquesta.
- e) En cas que els serveis tècnics de l'òrgan actuant apreciïn l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites, o que hi ha supòsits de doble immatriculació, aquesta situació s'ha de reflectir en el projecte i les finques han de constar com a litigioses. Quan es tracta de finques inscrites en el Registre prèviament, el projecte només ha de tenir en compte situacions litigioses quan s'acredita davant l'òrgan actuant l'existència d' anotació preventiva de la demanda corresponent. Posteriorment, s'adjudica la finca a qui n'acredita la titularitat d'acord amb el que estableix la legislació aplicable.
- f) Les finques que queden excloses de la reparcel·lació en aplicació del que estableix l'article 216 d'aquest Reglament.

Article 229

Definició i adjudicació de finques resultants

Pel que fa a la definició i l'adjudicació de les finques resultants, el projecte ha de fer constar les circumstàncies següents:

- a) La seva descripció, d'acord amb les exigències de la legislació hipotecària. En el cas que es tracti de finques destinades totalment o parcialment a la construcció d'habitatges de protecció pública, aquesta circumstància, així com la modalitat específica que els és d'aplicació, d'entre les establertes en la legislació corresponent, s'ha de fer constar en la descripció de les finques perquè consti en el Registre de la



propietat.

Quan es tracta de finques destinades a domini i ús públic s'han de formar tantes finques com porcions de sòl no contigües entre si amb la mateixa destinació urbanística.

b) El títol d'adjudicació, si es fa per subrogació real amb les finques o participacions aportades per la persona adjudicatària, o a títol d'adquisició originària respecte de les cessions que es facin en compliment dels deures legals, i també en els supòsits d'adjudicació de finques en pagament de les càrregues d'urbanització.

c) La titularitat individual o en proindivís de la persona o persones adjudicatàries de cada finca resultant.

d) En cas que s'aportin al projecte finques en règim de comunitat de béns, qualsevol de les persones aportants pot sol·licitar, bé si s'escau, mitjançant la formulació del projecte, bé mitjançant l'al·legació corresponent en el període d'informació pública, que l'adjudicació a cadascuna de les persones participants tinguin lloc mitjançant l'atribució de parcel·les independents, sempre que això sigui possible d'acord amb les previsions sobre parcel·la mínima i amb la seva participació en la comunitat reparcel·latòria i consentin en l'adjudicació proposada les persones titulars d'altres drets o càrregues preexistents sobre la finca aportada.

e) La descripció de les edificacions que es mantenen sobre les finques resultants quan aquesta no consti en el Registre de la propietat, així com, si escau, la seva adjudicació en règim de propietat horitzontal d'acord amb el que estableix l'article 225 d'aquest Reglament.

f) Si sobre l'edificació existent en la finca aportada s'hagués constituït un règim de propietat horitzontal i aquesta edificació s'hagués d'enderrocar perquè és incompatible amb les determinacions del pla que s'executa, l'adjudicació de la finca resultant, quan no és d'aplicació el que estableix l'article 81.1.d) de la LOUS, s'efectua en règim de comunitat de béns, i es fixen les participacions d'acord amb les quotes que corresponen a les persones propietàries en la propietat horitzontal extingida. Aquesta adjudicació s'entén sens perjudici de les indemnitzacions que poden correspondre a alguna de les persones propietàries per haver cessat l'ús o l'explotació dels pisos o locals, o de les que puguin correspondre a totes elles pel valor de l'edificació a enderrocar, així com en aplicació del que estableix l'apartat 2 de l'article 215 d'aquest Reglament.

g) En la descripció de les finques resultants s'ha de fer constar l'obligació de conservar i mantenir la urbanització a càrrec de les persones propietàries, quan així ho determini el pla que s'executa.

Article 230

Càrregues preexistents i drets inscrits amb posterioritat a la nota marginal

1. Pel que fa al trasllat de càrregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades, el projecte ha de precisar els aspectes següents:

a) Ha d'especificar cada una de les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, la indemnització que en el seu cas s'hagi de satisfer a qui en sigui titular i el pagament o consignació de la indemnització citada.

b) Respecte de cada una de les càrregues compatibles, el projecte les ha de traslladar a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada.

c) Si de la finca aportada en resulten diverses finques resultants, les càrregues es traslladen a totes, si no es determina una altra cosa per acord unànime de les persones interessades. Aquest acord pot fer-se constar en el projecte mitjançant compareixença conjunta o successiva de les persones interessades, de la que s'ha d'estendre la diligència corresponent.

L'administració actuant ha de comunicar a les persones interessades aquesta possibilitat, amb motiu de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.

d) Quan s'haguessin de traslladar a una finca adjudicada diverses càrregues compatibles procedents de diferents finques aportades, s'ha de determinar, si s'escau, la quota que correspon a cadascuna d'elles en funció del valor que s'hagi tengut en compte en el projecte a efectes de fixació de drets.

e) En el supòsit que l'administració actuant tengués coneixement de la càrrega durant la redacció del projecte i abans que acabi el termini establert per a la informació pública, n'és obligatòria la fixació de la quota.

2. Els drets inscrits en les finques de procedència amb posterioritat a la nota marginal d'inici de l'expedient, així com els que s'inscriguin durant la tramitació del projecte de reparcel·lació quan no existeixi la nota marginal i no constin incorporats degudament a l'indicat projecte, es traslladen directament i d'ofici pel registrador o registradora a les finques de resultat que les substitueixen per subrogació.

Article 231**Compte de liquidació provisional**

1. En la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte.
2. Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. L'esmena d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspèn l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació.
3. Les partides que compregui el compte de liquidació per a cada finca es compensen quan siguin de signe diferent, i es poden exigir únicament els saldos resultants.
4. S'entén, a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són deutes líquids i exigibles, a favor de l'administració actuant, la junta de compensació o bé la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui d'acord amb la modalitat per a l'execució del planejament.

Article 232**Documentació gràfica del projecte de reparcel·lació**

1. El projecte de reparcel·lació ha d'incorporar, com a mínim, la documentació gràfica següent:
 - a) Plànol de situació del sector o àmbit d'actuació urbanística objecte de reparcel·lació.
 - b) Plànol que reflecteixi l'ordenació prevista en el planejament urbanístic objecte d'execució.
 - c) Plànol de finques aportades.
 - d) Plànol de finques resultants i d'adjudicacions.
 - e) Plànol de superposició de finques aportades i resultants.
2. Els plànols assenyalats en les lletres *b)* a *e)* de l'apartat anterior s'han de redactar sobre cartografia topogràfica digital de l'àmbit i a una escala entre 1:500 i 1:1.000.

Subsecció 5a**Efectes del projecte de reparcel·lació****Article 233****Efectes i requisits d'eficàcia del projecte de reparcel·lació**

1. L'acte o l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, quan ha adquirit fermesa en via administrativa, produeix els efectes següents establerts en l'article 82 de la LOUS:
 - a) La cessió de dret al municipi en què s'actua, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria per incorporar-los al patrimoni del sòl o l'afectació conforme als usos prevists en el pla.
 - b) La subrogació, amb eficàcia real plena, de les antigues per les noves parcel·les.
 - c) L'afectació real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents a la modalitat d'actuació corresponent.
2. L'eficàcia del projecte de reparcel·lació requereix la notificació de l'aprovació definitiva a totes les persones titulars interessades i l'acreditació que s'ha dut a terme el pagament o el dipòsit de les indemnitzacions corresponents.





Article 234

Afectació de les finques al pagament de les càrregues d'urbanització

1. Queden subjectes al compliment de l'obligació d'urbanitzar, i de la resta dels deures que deriven del projecte i de la legislació urbanística, totes les persones titulars del domini o altres drets reals sobre les finques de resultat que resultin del projecte de reparcel·lació, fins i tot aquelles els drets de les quals constassin inscrits en el Registre de la propietat amb anterioritat a l'aprovació del projecte, amb les excepcions previstes en la legislació estatal.
2. Les finques resultants dels projectes de reparcel·lació, d'acord amb la legislació aplicable, queden afectades al pagament de:
 - a) El saldo de la liquidació definitiva.
 - b) L'import que els correspon en el saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació.
 - c) La quota de participació que se'ls atribueix en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització, sens perjudici de la compensació que pertoca per raó de les indemnitzacions que poguessin tenir lloc.
3. Aquesta afecció s'ha d'inscriure en el Registre de la propietat d'acord amb la normativa reguladora de la inscripció d'actes de naturalesa urbanística.

Article 235

Vigència de l'afecció

D'acord amb el que estableix la legislació estatal aplicable sobre la inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística, l'afecció registral caduca, en qualsevol cas, als set anys de la inscripció. No obstant això, si durant la seva vigència s'ha elevat a definitiu el compte provisional de liquidació del projecte de reparcel·lació, aquesta caducitat es produeix als dos anys a comptar des de la data de la constatació en el Registre de la propietat del saldo definitiu.

Article 236

Sol·licitud de cancel·lació de l'afecció

Es pot sol·licitar la cancel·lació de l'afecció, d'acord amb la legislació aplicable, abans de la data de caducitat, a instància de qualsevol de les persones titulars del domini o altres drets reals, acompanyant la sol·licitud d'un certificat de l'administració actuant, de la junta de compensació, o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons correspongui en funció de la modalitat, que expressi que s'ha satisfet el compte de la liquidació definitiva referent a la finca de què es tracta. En les modalitats de compensació i cooperació amb concessió de la gestió urbanística integrada, s'ha d'acompanyar també un certificat de l'administració actuant que expressi que ha rebut l'obra d'urbanització en els termes prevists en aquest Reglament.

Article 237

Innecessarietat de l'afecció

No és necessària la pràctica de l'afecció quan del projecte de reparcel·lació resulta que l'obra d'urbanització ha estat efectuada i pagada, així com degudament complertes la resta de càrregues d'urbanització.

Article 238

Incompliment de l'obligació del pagament de la liquidació

En cas d'incompliment de l'obligació de pagament resultant de la liquidació de les despeses d'urbanització, si l'administració actuant, la junta de compensació o la persona titular de la gestió urbanística integrada optàs pel seu cobrament per la via de constreyniment, l'administració ha de dirigir el procediment contra les persones titulars del domini i s'ha de notificar a les altres persones titulars d'altres drets inscrits o anotats subjectes a l'afecció. En cas de pagament per qualsevol d'aquestes persones titulars de drets diferents del domini, qui satisfaci l'import de la liquidació pot repercutir-la contra la persona propietària.

Article 239

Concentració de responsabilitat





1. L'administració actuant pot aprovar la concentració de la responsabilitat a què estiguessin subjectes determinades finques en altres finques resultants del projecte, sempre que es compleixin els requisits següents:

- a) Que les condicions que possibiliten la concentració estiguin previstes en el projecte de reparcel·lació.
- b) Que, si no es dona la circumstància anterior, la finca sobre la qual es pretén la concentració estigui valorada en una quantia suficient per a suportar la pròpia responsabilitat i la de la finca alliberada, i que consentin en la concentració totes les persones que siguin titulars, tant del domini com d'altres drets o càrregues.

2. La inscripció de la nova responsabilitat sobre les finques en què aquesta es concentri se sol·licita mitjançant un certificat de l'acord d'aprovació de l'administració urbanística actuant.

Article 240

Hipoteques en garantia d'obres

En el projecte de reparcel·lació es pot establir que l'afecció no produeixi efectes respecte a persones creditors hipotecàries quan la hipoteca tenguí per finalitat assegurar crèdits concedits per finançar les obres d'urbanització o d'edificació, sempre que, en aquest darrer cas, l'obra d'urbanització estigui garantida en la totalitat.

Article 241

Compte de liquidació definitiva

1. La liquidació definitiva de la reparcel·lació té lloc quan conclou la urbanització i l'administració actuant ha rebut l'obra urbanitzadora.
2. La liquidació definitiva té efectes econòmics exclusivament i no pot afectar la titularitat dels terrenys, sens perjudici de les alteracions que es puguin produir en aquesta titularitat en els supòsits d'expropiació o cessió de finques en pagament d'obres d'urbanització, quan les persones propietàries incompleixen les seves obligacions.
3. En la liquidació definitiva s'han de tenir en compte totes les despeses en les quals s'hagi incorregut efectivament durant el procés d'execució del planejament, incloent el cost efectiu de l'obra urbanitzadora i els errors i les omissions que s'haguessin pogut produir en el compte de liquidació provisional.
4. L'aprovació de la liquidació definitiva dona lloc, si escau, a la liquidació de les quotes corresponents i se sotmet a la mateixa tramitació que el projecte de reparcel·lació, amb audiència de les persones interessades, però sense que sigui necessari sotmetre'l a informació pública.

Article 242

Rectificacions derivades de resolucions administratives o judicials

Les rectificacions que s'han d'introduir en el compte de liquidació com a conseqüència de resolucions administratives o judicials són a càrrec de la comunitat de reparcel·lació i s'inclouen en el compte de liquidació definitiva. Si aquestes rectificacions es produeixen amb posterioritat a la liquidació definitiva, s'ha de modificar aquesta liquidació seguint el mateix tràmit que s'exigeix per aprovar-la.

Article 243

Certificació per a la inscripció en el Registre de la propietat

1. L'organisme competent per a l'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació ha d'expedir un certificat, amb les solemnitats i requisits que es disposen per a les actes dels seus acords, i de conformitat amb el que estableix la legislació hipotecària, per a la inscripció del projecte en el Registre de la propietat. A aquest efecte, el certificat ha d'expressar i ha de fer constar:

- a) La data en què s'ha aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació.
- b) Que el projecte ha assolit fermesa en via administrativa.
- c) El detall de les propietats antigues i de les persones propietàries, segons els títols aportats o, si no n'hi ha, descrivint les finques i indicant-ne les persones propietàries, si són conegudes, i descrivint les parcel·les noves adjudicant-les a la persona titular respectiva.
- d) La constància de la notificació de l'acte o acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació a totes les persones titulars interessades, i que s'ha procedit al pagament o al dipòsit de les indemnitzacions corresponents.



2. En el supòsit de reparcel·lació voluntària, la presentació de l'escriptura pública i el certificat de l'acord d'aprovació de la reparcel·lació als quals es refereix l'article 258 d'aquest Reglament són suficients per a la inscripció en el Registre de la propietat.

3. La situació física i jurídica de les finques o dels drets afectats per la reparcel·lació i la que en resulti s'han de reflectir en el Registre de la propietat, d'acord amb el que disposa la legislació hipotecària en la forma que es determina.

Secció 2a

Modalitat de compensació

Article 244

Concepte i iniciativa de la modalitat

1. En la modalitat de compensació, les persones propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, formulen el projecte de reparcel·lació, i realitzen al seu càrrec la urbanització en els termes i amb les condicions que es determinin en el planejament urbanístic o, si escau, en l'acte que aprovi l'aplicació d'aquesta modalitat, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.

2. La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és preceptiva en els supòsits següents:

a) Si hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantengui mentre s'executin les obres d'urbanització.

b) Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació que estableix aquest Reglament. No obstant això, les persones propietàries poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació.

3. La iniciativa de la modalitat de compensació correspon a les persones propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50 % de la superfície total del sector o unitat d'actuació urbanística. Per fer-la efectiva cal presentar les bases d'actuació i els estatuts de la junta davant l'administració actuant, en el termini de tres mesos des de l'aprovació definitiva del planejament o del procediment de delimitació de la unitat d'actuació que hagi establert el sistema de reparcel·lació amb la modalitat de compensació.

Si les persones propietàries, transcorregut el termini esmentat, no han presentat els projectes d'estatuts i bases d'actuació, l'administració actuant els ha de requerir perquè els presentin en un nou termini de tres mesos. Si, malgrat el requeriment, les persones propietàries no presenten aquests documents, l'administració actuant pot substituir la modalitat de compensació o el sistema de reparcel·lació d'acord amb el que preveu l'apartat 5 de l'article 206 d'aquest Reglament.

Article 245

Constitució i naturalesa de la junta de compensació

1. Per constituir la junta de compensació les persones propietàries a què fa referència l'apartat 3 de l'article anterior han de formular les bases d'actuació i estatuts de la junta, i sotmetre'ls a l'aprovació de l'administració actuant.

2. El procediment per aprovar la proposta de les bases d'actuació i els estatuts de la junta, d'acord amb l'apartat 4 de l'article 84 de la LOUS, s'ordena en les fases i terminis següents:

a) El termini per acordar sobre l'aprovació inicial, la denegació motivada o la suspensió per raó de deficiències esmenables de la proposta de les bases d'actuació i els estatuts de la junta és de tres mesos des que s'ha presentat la documentació completa davant l'administració actuant.

Transcorregut aquest termini sense que no recaigui l'acte o acord pertinent, l'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca pot actuar per subrogació si les persones interessades ho sol·liciten. En aquest cas, el termini d'aprovació inicial és el mateix que l'assenyalat per l'administració actuant titular originària, des que s'ha presentat la sol·licitud, sens perjudici que es requereixi a la persona interessada l'esmena o millora de dita sol·licitud en els termes que preveu la legislació de procediment administratiu comú, perquè presenti la documentació completa.

b) Simultàniament a l'acte o acord d'aprovació inicial, se sotmet la proposta a informació pública durant un termini de vint dies hàbils mitjançant anunci en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i a l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent, en aquest darrer s'ha de publicar la documentació íntegra. Igualment, i abans de l'acte o acord d'aprovació definitiva, es dona audiència a la resta de persones propietàries distintes de les que han presentat la proposta, per un termini mínim de quinze dies hàbils.

c) La proposta d'estatuts i bases d'actuació s'entén aprovada de forma definitiva si transcorren tres mesos des de l'aprovació inicial sense que l'administració actuant, o si escau, l'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca, no hagin comunicat cap acte de resolució expressa, sempre que, en tot cas, s'hagi complert el tràmit d'informació pública.

L'acte o acord d'aprovació definitiva s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent, i en tots dos mitjans s'ha de publicar el text íntegre dels estatuts i les bases d'actuació de la junta.

d) La subrogació de l'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca a què es refereix aquest apartat 2, si escau, exigeix en qualsevol dels tràmits prevists fer un requeriment previ que ha d'efectuar el Consell Insular a l'administració actuant originària a l'exercici de la seva competència en un termini de quinze dies, passats els quals pertoca la subrogació expressada.

Acordada la subrogació es produeix la pèrdua de competència municipal, i l'òrgan insular ha de reclamar de manera simultània a l'ajuntament corresponent la tramesa d'una còpia certificada de la documentació que integra l'expedient, si aquest existís, la qual se li ha de trametre en el termini dels deu dies següents a la reclamació. La manca de remissió de l'expedient no impedeix la tramitació davant l'òrgan del Consell Insular de Mallorca d'acord amb les regles establertes en aquest apartat 2, sens perjudici del requeriment d'esmena o millora de la sol·licitud a què es refereix el segon paràgraf de la lletra a) anterior.

3. La junta de compensació té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins.

4. En tot cas, a l'òrgan rector de la junta hi ha d'haver una persona en representació de l'administració actuant.

5. Els acords de la junta de compensació es poden recórrer en alçada davant l'administració actuant.

Article 246

Incorporació a la junta de compensació i supòsits d'exclusió

1. Les persones propietàries de finques compreses en un sector o unitat d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació que no hagin promogut el sistema es poden incorporar amb igualtat de drets i obligacions a la junta de compensació que es constitueixi.

Si no s'hi incorporen, la junta de compensació pot sol·licitar a l'administració l'expropiació de les seves finques, supòsit en el qual gaudirà de la condició de beneficiària de l'expropiació, o bé l'ocupació de les finques esmentades a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 268 d'aquest Reglament, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

2. En la modalitat de compensació, es poden incorporar també a la junta de compensació, a més de les persones propietàries, les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb la part propietària en la gestió de la unitat d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits i les condicions que els estatuts i les bases d'actuació estableixin. La incorporació d'aquestes empreses ha de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.

3. La incorporació a la junta de la resta de persones propietàries es pot produir en qualsevol moment durant el procés d'aprovació de les bases i estatuts, així com també dins el termini d'un mes des que s'ha notificat l'acte o acord de l'aprovació definitiva. La junta de compensació pot no admetre les sol·licituds que es formulin amb posterioritat.

4. Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta però manifesten en el tràmit d'audiència de les bases el seu compromís de participar en l'execució del planejament, d'acord amb l'article 218 d'aquest Reglament, han de prestar la fiança per una quantia del 10% de les despeses estimades d'urbanització corresponents a la finca de què es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte a la del total de la unitat d'actuació, dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la junta.

5. Quan les persones propietàries incorporades a la junta no siguin adjudicatàries de finques resultants, d'acord amb les determinacions del projecte de reparcel·lació, l'aprovació d'aquest projecte dóna lloc a l'exclusió de les persones propietàries corresponents, que deixen de ser membres de la junta a partir de la percepció o dipòsit de la indemnització per l'equivalent econòmic. Aquesta exclusió es produeix també en els supòsits d'expropiació per incompliment dels deures de participació en l'execució del planejament.

Article 247

Afectació de finques i formulació del projecte de reparcel·lació

1. Totes les finques incloses dins una unitat d'actuació urbanística sotmesa a reparcel·lació, en la modalitat de compensació, queden afectades al compliment dels deures imposats per la LOUS i aquest Reglament a la modalitat esmentada, encara que els seus propietaris o les seves propietàries no s'hagin adherit a la junta de compensació. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la propietat.

2. Amb subjecció al que estableixen les bases d'actuació aprovades, la junta de compensació ha de formular el projecte de reparcel·lació



corresponent, que reparteixi els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació entre totes les persones propietàries de la unitat d'actuació urbanística.

Per a la definició de drets aportats, la valoració de finques resultants, les regles d'adjudicació, l'aprovació, els efectes de l'acord aprovatori i la inscripció de l'esmentat projecte s'ha d'estar al que es disposa per a la reparcel·lació en la LOUS i en aquest Reglament.

3. No obstant el que preveu l'apartat anterior, per acord unànim de totes les persones afectades, es poden adoptar criteris diferents sempre que no siguin contraris a la Llei, a aquest Reglament o al planejament aplicable, ni lesius per a l'interès públic o de terceres persones.

4. Amb relació a les quotes d'urbanització que derivin del que preveu l'apartat 2, es pot acordar el pagament de bestretes, tant a càrrec dels membres de la junta de compensació com a càrrec de les persones propietàries que no s'hi hagin adherit.

5. L'execució d'una unitat d'actuació urbanística per reparcel·lació sotmesa a la modalitat de compensació no exclou la possibilitat, fins que la junta de compensació no hagi formulat el projecte de reparcel·lació, de concertar amb l'ajuntament corresponent la gestió urbanística integrada, d'acord amb el que disposa la secció tercera d'aquest capítol III.

Article 248

Execució de les obres d'urbanització

1. Les bases d'actuació han d'establir els criteris per a la selecció de les empreses contractistes que garanteixin l'adjudicació en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.

2. En els contractes que se subscriguin per a la realització de les obres d'urbanització s'han de garantir, en tot cas, les facultats de vigilància de l'administració actuant.

3. Una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació, la junta de compensació està facultada per ocupar i posar a disposició de les empreses urbanitzadores els terrenys necessaris per executar les obres d'urbanització.

Article 249

Transmissió de terrenys, d'obres i d'instal·lacions

D'acord amb el que preveu la LOUS i aquest Reglament, la transmissió al municipi corresponent, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria i de les obres o les instal·lacions que hagin d'executar a càrrec seu les persones propietàries té lloc per ministeri de la llei en el moment de l'aprovació de la reparcel·lació mitjançant el projecte corresponent, sens perjudici de la cessió i recepció de les obres d'urbanització en favor de l'ajuntament d'acord amb les condicions que es determinen en la secció 1a del capítol II del títol V d'aquest Reglament.

Article 250

Potestats de la junta de compensació sobre les finques

1. En la modalitat de compensació, la incorporació de les persones propietàries a la junta de compensació no pressuposa, llevat que els seus estatuts ho disposin, la transmissió a aquesta dels immobles afectats als resultats de la gestió comuna. En tot cas, els terrenys queden directament afectats al compliment de les obligacions inherents a aquesta modalitat. L'afectació ha de constar anotada adequadament en el Registre de la propietat en els termes establerts en aquest Reglament.

2. En la modalitat de compensació, les juntes de compensació actuen com a fiduciàries, amb ple poder dispositiu sobre les finques que pertanyen a les persones propietàries adherides a la junta, sense cap més limitació que les establertes en els estatuts.

3. Quan la junta de compensació és propietària de terrenys com a conseqüència d'expropiacions o cessió de finques en pagament de despeses d'urbanització, pertoca l'adjudicació d'aquestes finques als membres de la comunitat de reparcel·lació que hagin complert les seves obligacions en l'execució del planejament. En aquestes adjudicacions, s'ha de garantir l'equitat entre els membres de la comunitat de reparcel·lació, llevat d'acord exprés en sentit contrari adoptat per les persones interessades. Això no obstant, per acord de l'assemblea general de la junta, les finques indicades es poden alienar a terceres persones, disminuint en l'import de la transmissió les quotes d'urbanització a càrrec de la comunitat de reparcel·lació. En aquest darrer cas, l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir l'obtenció del millor preu de venda.

Article 251

Responsabilitat de la junta de compensació



1. La junta de compensació és directament responsable, davant l'administració competent, de la urbanització completa de la unitat d'actuació i, si s'escau, de l'edificació dels solars resultants, quan així s'hagi establert.

2. Les quantitats degudes a la junta de compensació per les persones que en són membres són exigibles per via de constrenyiment, mitjançant petició de la junta a l'administració actuant. Així mateix, la junta pot recaptar de les persones que en són membres, per delegació del municipi, les quotes d'urbanització per la via de constrenyiment, i contra les liquidacions es pot formular recurs d'alçada davant l'òrgan competent de l'ajuntament.

3. L'incompliment, tant per part de les persones que són membres de la junta de compensació com de les persones propietàries que no s'hi hagin incorporat, de les obligacions i les càrregues imposades per la LOUS i aquest Reglament, habilita l'administració actuant per expropiar-los dels seus drets respectius a favor de la junta, que tindrà la condició jurídica de beneficiària de les expropiacions que sol·liciti per raó de l'incompliment esmentat.

Article 252

Dissolució de la junta de compensació

1. La dissolució de la junta de compensació es regeix per les disposicions generals establertes en l'article 269 d'aquest Reglament i d'acord amb les regles que, en aplicació de l'article 270, els seus estatuts prevegin.

2. En tot cas, la dissolució d'una junta de compensació només la pot acordar l'òrgan competent de l'administració actuant si:

a) Ha complert les seves obligacions i ha lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.

b) L'administració competent ha rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

c) S'ha pagat el preu just, una vegada sigui ferm a tots els efectes, si la junta és la beneficiària de l'expropiació.

3. D'acord amb l'article 277 d'aquest Reglament, l'acte o l'acord de dissolució s'ha de comunicar al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores del Consell Insular de Mallorca.

Secció 3a Modalitat de cooperació

Article 253

Concepte de cooperació

1. En la modalitat de cooperació, les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta i l'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a aquestes persones, d'acord amb el que estableix l'article 207 d'aquest Reglament. A l'efecte de l'execució de les obres d'urbanització, és d'aplicació la legislació en matèria de contractació de les administracions públiques.

2. L'aplicació de la modalitat de cooperació exigeix la reparcel·lació dels terrenys compresos en la unitat d'actuació i, a aquest efecte, les persones propietàries aporten les seves finques i participen en el pagament de les despeses d'urbanització en proporció als seus drets en la comunitat de reparcel·lació; llevat que aquesta sigui innecessària perquè resulti suficientment equitativa la distribució dels beneficis i les càrregues.

3. En la modalitat de cooperació, les persones propietàries poden, a iniciativa pròpia o per acord de l'ajuntament, constituir associacions administratives, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització i de redactar el projecte de reparcel·lació.

4. Quan es tracti d'actuacions de regeneració i renovació urbanes de les previstes en la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, l'administració actuant pot substituir les persones titulars dels immobles assumint la facultat d'edificar o de rehabilitar-los amb càrrec a aquestes persones.

Article 254

Iniciativa del projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació

1. Pertoca formular el projecte de reparcel·lació a:





a) Les persones propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50 % de la superfície total reparcel·lable, dins els tres mesos següents a l'aprovació de la delimitació del sector o unitat d'actuació urbanística, d'acord amb l'apartat 3 de l'article 80 de la LOUS.

b) L'associació administrativa de cooperació, si s'ha constituït, dins el termini que estableix la lletra a).

c) L'administració actuant, d'ofici o a instància o a proposta d'alguna de les persones propietàries afectades, si ni aquestes ni l'associació administrativa de cooperació no han exercit la seva prioritat o bé, havent formulat un projecte i, havent-s'hi apreciat defectes, no els esmenen dins el termini que se'ls concedeixi.

2. En el supòsit a què es refereix l'article 256 d'aquest Reglament, la formulació del projecte de reparcel·lació correspon al concessionari o a la concessionària de la gestió urbanística integrada.

Article 255

Distribució de les càrregues de la urbanització

1. Les càrregues de la urbanització s'han de distribuir entre les persones propietàries en proporció al valor de les finques que se'ls adjudiquin en la reparcel·lació.

2. L'administració actuant podrà exigir a les persones propietàries afectades el pagament de quantitats a compte de les despeses d'urbanització. Aquestes quantitats no podran excedir de l'import de les inversions previstes per als pròxims sis mesos a comptar des del requeriment que es faci a les persones propietàries.

3. L'administració actuant pot, així mateix, si les circumstàncies ho aconsellen, convenir amb les persones propietàries afectades un ajornament en el pagament de les despeses d'urbanització, en les mateixes condicions i terminis que els establerts per la legislació aplicable per als deutes tributaris.

4. En el supòsit d'impagament de les quotes derivades de les despeses d'urbanització, l'administració actuant pot bé exigir el seu pagament per via de constrenyiment, bé determinar el pagament mitjançant l'adjudicació al seu favor de finques resultants, bé expropiar les finques la propietat de les quals incompleixi les seves obligacions.

Article 256

Concessió de la gestió urbanística en la modalitat de cooperació

1. A manca de la iniciativa a què es refereixen les lletres a) i b) de l'apartat 1 de l'article 254 d'aquest Reglament, la modalitat de cooperació, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 4 de la LOUS, es pot desenvolupar mitjançant la concessió per part de l'administració actuant de l'execució urbanística integrada. Aquesta adjudicació es regeix per la legislació aplicable en matèria de contractació de les administracions públiques i pel que estableix aquest Reglament.

A aquest efecte, l'administració actuant ha de sotmetre a informació pública els trets bàsics d'aquesta modalitat, en la forma que preveu aquest Reglament per als projectes de reparcel·lació, amb notificació individual a totes les persones propietàries afectades, i hi ha d'incorporar el projecte de les bases que han de regir la contractació. En aquest termini, les persones propietàries poden expressar la seva preferència pel pagament de les quotes d'urbanització mitjançant terrenys.

2. La persona concessionària de l'execució urbanística integrada a què es refereix el punt anterior té la condició de beneficiària de l'expropiació de les finques de les persones propietàries que en el termini d'informació pública no expressin i garanteixin, d'acord amb les previsions d'aquest Reglament, el seu compromís de participar en l'execució.

3. La persona o entitat concessionària de l'execució urbanística integrada a què es refereix l'apartat 1 ha de formular el projecte de taxació conjunta, si s'escau, i el projecte de reparcel·lació, i li correspon l'execució de les obres d'urbanització. La concessió pot incloure també l'obligació de formular la figura de planejament de desenvolupament que sigui necessària i el projecte d'urbanització.

Article 257

Especialitats del procediment de concessió de la gestió

1. En el procediment d'adjudicació de la concessió de la gestió integrada al qual es refereix l'article anterior, les persones licitadores han de formular un projecte de bases i complir els criteris que, si escau, hagi establert l'administració actuant en la convocatòria de la licitació.

2. El projecte de bases al qual es refereix l'apartat anterior ha d'acreditar els punts següents:

- a) La capacitat de disposició i la solvència tècnica i econòmica de les persones que exerceixen la iniciativa.
- b) Els instruments urbanístics necessaris per a l'execució urbanística efectiva, els criteris del projecte de reparcel·lació i els terminis d'execució.
- c) L'estimació dels costos d'urbanització i de la repercussió en el valor dels terrenys edificables, als efectes que les persones propietàries que no exerceixen la iniciativa puguin garantir la seva participació en l'execució.
- d) Els criteris per a la selecció de les persones o les entitats contractistes; la determinació dels factors que es tendran en compte per a la fixació dels preus de venda o lloguer dels solars resultants o de les edificacions per construir i les obligacions de conservació de l'àmbit que seran a càrrec de la propietat.
- e) Les garanties que les persones que exerceixen la iniciativa s'ofereixen a prestar, que no poden ser en cap cas inferiors a les que, si escau, s'exigeixen a la resta de persones propietàries per garantir-ne la participació en l'execució del planejament; i la retribució de les persones que, si escau, esdevinguin titulars de la gestió urbanística integrada i que sigui a càrrec de la comunitat de reparcel·lació.
3. Quan ha finalitzat el termini de presentació de projectes, aquests se sotmeten a audiència de les persones propietàries de l'àmbit, a fi que hi puguin proposar suggeriments i millores, així com comprometre la seva participació en l'execució del planejament en els termes que estableix aquest Reglament.

4. En la valoració dels projectes de bases s'han d'aplicar els criteris establerts en la convocatòria de la licitació, mitjançant la determinació dels barems corresponents, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de contractació de les administracions públiques.

En tot cas, aquests criteris han de tenir en compte el percentatge de propietat de terrenys dins l'àmbit; la distribució més equitativa de beneficis i càrregues; la menor retribució de les persones titulars de la gestió urbanística integrada; la major qualitat de la urbanització i, si escau, de l'edificació, en especial pel que fa a la sostenibilitat ambiental; la quantitat de sostre destinat a habitatge protegit i assequible, així com altres mesures previstes per abaratir el preu del sòl i de les edificacions; els terminis per a l'execució de la urbanització i, si escau, de l'edificació, i garanties que s'ofereixen, i qualssevol altres compromisos quant a execució d'infraestructures i equipaments comunitaris.

5. La resolució de la licitació pública pot declarar-la deserta o bé adjudicar la concessió de la gestió urbanística integrada a la persona participant que hagi obtingut la puntuació major. L'administració actuant pot, així mateix, condicionar l'adjudicació a l'acceptació de les prescripcions que es puguin establir.

6. La resolució de la licitació pública s'ha de notificar a totes les persones propietàries de l'àmbit i, si en el tràmit d'audiència s'han compromès a participar en l'execució, en la mateixa notificació s'ha de concretar la quantia de la garantia que han de prestar i s'ha d'establir el termini per prestar-la, que ha de ser, com a mínim, d'un mes. Si no es produeix aquest compromís, les seves finques poden ser expropiades o objecte de reparcel·lació, sense expropiació prèvia, d'acord amb el que, pel que fa al cas, prevegin les bases que han donat lloc a l'adjudicació.

7. L'adjudicació dóna lloc a l'atorgament del contracte corresponent, d'acord amb les bases formulades i les prescripcions que s'han pogut establir en l'adjudicació i de conformitat amb la legislació aplicable sobre contractació de les administracions públiques.

Secció 4a

Altres supòsits de reparcel·lació

Article 258

Reparcel·lació voluntària

1. A l'efecte previst en l'apartat 6 de l'article 76 de la LOUS, les persones propietàries que representin la totalitat de la superfície de l'àmbit objecte de reparcel·lació i la resta de titulars de drets reals en la modalitat de compensació, juntament, si escau, amb la persona titular de la concessió de la gestió urbanística integral en la modalitat de cooperació, poden formular, sempre de comú acord i amb l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de reparcel·lació voluntària.

2. En aquests supòsits, sense necessitat d'aprovació inicial, l'administració actuant ha de sotmetre la proposta de reparcel·lació voluntària a informació pública en els termes que preveu la lletra b) de l'apartat 5 de l'article 213 d'aquest Reglament, i simultàniament ha de donar audiència a la resta de persones interessades amb citació personal. L'aprovació definitiva del projecte s'ha d'ajustar al que estableix la lletra c) de l'apartat 5 de l'article 213 d'aquest Reglament, i el certificat de l'acte o acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció de la reparcel·lació en el Registre de la propietat, una vegada hagi adquirit fermesa en via administrativa.

3. L'escriptura pública de reparcel·lació voluntària es pot complementar, quan s'aplica la modalitat de compensació, amb un apoderament especial a favor d'una o més persones propietàries o gestores perquè, en representació de la comunitat de reparcel·lació, puguin desenvolupar les tasques que d'una altra manera correspondrien a una junta de compensació.

4. L'apoderament a què es refereix l'apartat anterior ha de fixar un termini de mandat coincident amb el necessari per a l'execució de les determinacions del planejament i de les previsions del projecte d'urbanització, i ha d'incorporar un pressupost orientatiu pel que fa al cas, i també unes regles de funcionament del conjunt de persones poderdants per facilitar i garantir que l'administració actuant pugui fiscalitzar les tasques de les persones apoderades.

5. L'aprovació de l'apoderament es produeix amb la del projecte de reparcel·lació. En aquest cas, no es requereix la constitució d'una junta de compensació. La revocació del poder atorgat per qualsevol de les persones poderdants suposa la necessitat de constituir una junta de compensació.

6. Si els terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació urbanística pertanyen a una única persona propietària, és d'aplicació el que estableixen els punts 1 i 2 d'aquest article. En aquest cas, si la modalitat és la de compensació, recau en la persona propietària única la responsabilitat pròpia de la junta de compensació.

7. També s'aplica el procediment de reparcel·lació voluntària regulada en aquest article quan tots els terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació urbanística pertanyen a una comunitat de béns i aquesta formula el projecte de reparcel·lació per unanimitat. En cas contrari, s'aplica el procediment ordinari.

8. En els supòsits de reparcel·lació voluntària, la seva formulació pot anar acompanyada de procediments específics per a l'execució material de la urbanització, sempre que aquesta s'efectuï a càrrec de les persones propietàries afectades.

Article 259

Reparcel·lació econòmica

1. A l'efecte previst en l'apartat 3 de l'article 79 de la LOUS, la reparcel·lació és simplement econòmica quan, d'acord amb el planejament, els seus efectes es limitin a la determinació de les indemnitzacions substitutòries que pertocuin entre les persones afectades, en no ser possible la redistribució material dels terrenys.

En tot cas té el caràcter de reparcel·lació econòmica, llevat que la totalitat de les persones propietàries afectades decideixi una altra cosa, la que s'efectuï en àmbits classificats com a sòl urbà amb l'edificació consolidada en més de dos terços de la superfície apta per a l'edificació i en els quals l'ordenació prevista mantengui l'estructura parcel·laria existent i no prevegi la demolició dels edificis tret dels casos singulars en què resulti necessari per a l'obtenció de dotacions.

2. En la reparcel·lació econòmica els drets de participació de les persones propietàries s'estableixen de conformitat amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executi atribueixi a les finques d'origen.

3. La documentació del projecte de reparcel·lació s'ha d'adequar a les especificitats concurrents, de tal manera que la proposta d'adjudicació es pot limitar a confirmar les titularitats originàries i l'adjudicació dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

En tot cas, s'ha d'incorporar el compte de liquidació provisional, en el qual s'han d'incloure les indemnitzacions substitutòries que pertocuin entre les persones afectades i les càrregues d'urbanització que els corresponen, a l'efecte del que preveu la LOUS i aquest Reglament quant a afectació real de les parcel·les al compliment de càrregues i pagaments de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.

4. El projecte de reparcel·lació econòmica estableix, així mateix, si escau, la quantificació de l'equivalent econòmic del sòl corresponent al percentatge de cessió de l'aprofitament urbanístic a l'administració, quan sigui aplicable aquest deure.

5. El projecte de reparcel·lació econòmica es tramita d'acord amb l'apartat 5 de l'article 213 d'aquest Reglament, llevat dels supòsits de reparcel·lació voluntària. El certificat de l'acte o l'acord d'aprovació definitiva que hagi guanyat fermesa en via administrativa possibilita l'accés de la reparcel·lació econòmica al Registre de la propietat, a l'efecte de fer constar l'afectació de les finques al saldo del compte de liquidació provisional.

Article 260

Regularització de finques

1. La reparcel·lació es pot aplicar, malgrat que no sigui necessària la redistribució material dels terrenys, a l'efecte del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, quan sigui necessari regularitzar la configuració de les finques, a fi d'ajustar-la a les exigències del planejament.



2. A aquest efecte, s'entén per regularització de finques la definició de les partions noves de les finques afectades, d'acord amb el planejament, sempre que no se n'afecti el valor en una proporció superior al 15 % ni les edificacions existents, sens perjudici de les compensacions substitutòries en metàl·lic. La regularització es pot dur a terme per àmbits delimitats de forma funcional i es pot acordar en qualsevol moment, d'ofici o bé a instància de part interessada.

3. Els projectes de regularització de finques han d'estar integrats pels documents següents:

- a) La memòria justificativa.
- b) La relació de finques aportades, persones propietàries i altres persones interessades.
- c) La descripció de finques resultants.
- d) El plànol parcel·lari d'informació a escala adequada.
- e) El plànol de finques regularitzades, a la mateixa escala del plànol precedent.
- f) El compte d'indemnitzacions econòmiques substitutòries, si escau.

4. El projecte es tramita d'acord amb l'apartat 5 de l'article 213 d'aquest Reglament, llevat dels supòsits de reparcel·lació voluntària. El certificat de l'acte o l'acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció del projecte en el Registre de la propietat, quan l'acord ha adquirit fermesa en via administrativa.

Article 261

Operacions jurídiques complementàries

1. Els projectes de reparcel·lació es poden rectificar amb operacions jurídiques complementàries, en els casos i d'acord amb les regles següents:

a) Si la rectificació té per objecte la formalització de l'acord unànime respecte al trasllat de les càrregues preexistents compatibles, la tramitació es limita a la compareixença de les persones interessades i a reflectir l'acord adoptat en l'acte d'aprovació.

b) Si la rectificació té per objecte les circumstàncies descriptives de les finques aportades o resultants, sempre que no afectin la participació de les persones titulars de finques aportades en la comunitat reparcel·ladora o la quantificació de l'aprofitament urbanístic atribuït a les finques resultants, la tramitació de l'expedient es limita a l'aprovació de l'òrgan actuant, amb la compareixença prèvia de les persones titulars interessades o, altrament, amb la notificació prèvia a les persones interessades del contingut de la rectificació, i fixant un termini de vint dies per presentar les al·legacions que estimin oportunes.

c) Si la rectificació consisteix en la realització d'alguna notificació que s'havia omès en el projecte, s'aplica el que disposa el paràgraf anterior, i el certificat de l'aprovació de l'operació jurídica complementària es limita a especificar que la notificació ha estat realitzada i, si escau, a donar compte del contingut de l'acord o la resolució adoptat sobre les al·legacions formulades.

d) Si la rectificació té per objecte la distribució entre totes o alguna de les finques resultants de la seva responsabilitat provisional per al pagament de les despeses d'urbanització i les altres despeses del projecte o l'alteració de la seva quantia, la tramitació de l'expedient es limita a la notificació a les persones interessades, sense que s'hagi de sotmetre l'acord a una nova informació pública.

e) Si, en el cas previst a la lletra e) de l'apartat 1 de l'article 230 d'aquest Reglament, l'expedient té per objecte la determinació de la quota a què es refereix la lletra d) del mateix apartat, és suficient la compareixença o notificació de les persones titulars actives i passives de les càrregues i drets no dominicals que haguessin estat objecte de trasllat.

f) Si la rectificació du causa de l'adjudicació de finques en pagament de les obres d'urbanització, és suficient un tràmit d'audiència a les persones titulars afectades per la rectificació, tant les que cedeixen les finques com les que en resulten adjudicatàries.

g) En tot cas, el certificat corresponent s'emet quan l'acte d'aprovació de l'operació jurídica complementària és ferm en via administrativa.

2. Quan els canvis excedeixen dels aspectes als quals es refereix l'apartat anterior, s'ha de formular una modificació del projecte de reparcel·lació, que se sotmet al mateix procediment i té els mateixos efectes que l'aprovació originària.



Secció 5a
Entitats urbanístiques col·laboradores

Subsecció 1a
Disposicions generals

Article 262

Definició, tipus i normes aplicables a les entitats urbanístiques col·laboradores

1. Les entitats urbanístiques col·laboradores estan integrades per les persones propietàries de finques compreses en un sector o unitat d'actuació urbanística, així com per les persones titulars d'aprofitament urbanístic a què es refereix l'apartat 2 de l'article 289 d'aquest Reglament, i es constitueixen per participar en la gestió urbanística de l'àmbit en els termes establerts per l'ordenament jurídic.

També poden formar part de les entitats urbanístiques col·laboradores les empreses urbanitzadores que hagin de participar en la gestió de l'àmbit d'actuació urbanística, així com els ens públics en tant que titulars dominicals de finques incloses en l'àmbit.

2. Són entitats urbanístiques col·laboradores:

- a) Les juntes de compensació, en la modalitat de compensació del sistema de reparcel·lació.
- b) Les associacions administratives de cooperació, en la modalitat de cooperació del sistema de reparcel·lació.
- d) Les entitats de conservació.

3. Les entitats urbanístiques col·laboradores es regeixen per la LOUS, per aquest Reglament i pels seus estatuts o regles de funcionament, així com per les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats que conté la legislació de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 263

Naturalesa jurídica de les entitats urbanístiques col·laboradores

Les entitats urbanístiques col·laboradores tenen naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per complir els seus fins. Adquireixen personalitat jurídica en inscriure's en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores del Consell Insular de Mallorca, en els termes regulats en l'article 266 d'aquest Reglament.

Article 264

Funcions de les entitats urbanístiques col·laboradores

1. Les juntes de compensació formulen el projecte de reparcel·lació i, si escau, el projecte d'urbanització, i gestionen i executen la urbanització completa de l'àmbit d'actuació urbanística que desenvolupen.

2. Les associacions administratives de cooperació poden exercir totes les funcions que siguin necessàries per col·laborar amb l'administració actuant o amb el concessionari o la concessionària de la gestió urbanística integrada en l'execució de l'àmbit d'actuació, i entre d'altres, les següents:

- a) Formular el projecte de reparcel·lació.
- b) Formular el projecte d'urbanització.
- c) Formular a l'administració actuant suggeriments en relació a l'execució de l'àmbit d'actuació de què es tracti.
- d) Auxiliar l'administració a l'hora de vigilar l'execució de les obres i adreçar-s'hi denunciant els defectes que s'observin i proposant mesures per desenvolupar correctament les obres.
- e) Col·laborar amb l'administració per cobrar les quotes d'urbanització.
- f) Examinar el destí atorgat a la inversió de les quotes d'urbanització, formulant davant de l'administració actuant les objeccions oportunes.

3. Les entitats de conservació tenen les funcions relatives a la conservació de les obres d'urbanització i al manteniment de les dotacions i les



instal·lacions dels serveis públics, en els termes que estableixi el planejament.

Article 265

Constitució de les entitats urbanístiques col·laboradores

1. Una vegada aprovats definitivament els estatuts i, si s'escau, les bases d'actuació, de conformitat amb el procediment previst per l'article 245 d'aquest Reglament, l'administració actuant n'ha d'ordenar la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i ho ha de notificar de manera individual a les persones propietàries perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura entitat durant el termini d'un mes, informant-ne l'ajuntament, en cas que no sigui l'administració actuant.

En el cas de les juntes de compensació, la notificació ha d'advertir les persones propietàries de les conseqüències de no adherir-se a l'entitat, de conformitat amb el que estableixin les bases d'actuació.

2. La constitució de l'entitat es duu a terme amb un document públic atorgat per les persones propietàries que hagin pres la iniciativa vàlidament o bé que s'hi hagin adherit en els terminis que estableix aquest Reglament, i les empreses urbanitzadores, si escau. De la constitució se'n dona compte a la resta de persones propietàries afectades, perquè puguin adherir-s'hi amb la compareixença davant el notari o la notària o la persona fedatària que hagi autoritzat l'escriptura o el document públic de constitució, a fi que protocol·litzi o incorpori les adhesions que es rebin.

3. El document públic de constitució de les entitats urbanístiques col·laboradores ha d'incloure el següent:

a) La relació de les persones propietàries i, si escau, de les empreses urbanitzadores, i la relació de les finques incloses en l'àmbit d'actuació urbanística, i ha d'especificar els percentatges de participació en funció de la superfície de terrenys que aporten. En aquestes relacions, s'han de fer constar les dades identificatives i les adreces de les persones o entitats, així com les descripcions i dades registrals de les finques.

b) L'acord de constitució.

c) Les persones designades per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.

4. El document públic de constitució s'ha de lliurar a l'administració actuant, que ha d'adoptar l'acord d'aprovació de constitució de l'entitat en el termini màxim d'un mes a comptar des de l'endemà d'haver rebut el document públic i ha de designar la persona que la representa en l'entitat.

També se n'ha de lliurar una còpia a l'ajuntament, si no és l'administració actuant, perquè designi la persona que el representa.

En el supòsit que l'administració actuant no resolgui en el termini esmentat, l'escriptura de constitució s'entén aprovada per silenci administratiu positiu. Si l'ajuntament no ha designat una persona que el representi, s'entén atorgada aquesta condició al batle o la batlessa del municipi. Si l'administració actuant distinta de l'ajuntament no designa cap persona representant, s'entén representada per qui legalment en té atribuïda la representació.

Article 266

Inscripció de les entitats urbanístiques col·laboradores

1. Aprovada la constitució, l'administració urbanística actuant competent, per conducte de l'ajuntament, ha de comunicar-ho al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores del Consell Insular de Mallorca, a l'efecte de la seva inscripció. A aquesta comunicació s'hi ha d'adjuntar la documentació següent:

a) Un exemplar dels estatuts i, si escau, de les bases d'actuació.

b) Una còpia autoritzada del document públic de constitució de l'entitat.

c) Un certificat de l'acord d'aprovació de la constitució adoptat per l'administració actuant.

d) Un certificat municipal que acrediti l'executivitat del planejament d'aplicació, i el sistema i la modalitat d'actuació.

e) Un plànol d'emplaçament i àmbit del sector o unitat d'actuació urbanística on l'entitat urbanística col·laboradora ha de desenvolupar la seva activitat.

f) Un certificat municipal que acrediti que el plànol a què fa referència la lletra anterior correspon amb el sector o unitat d'actuació urbanística aprovat.

g) Un certificat de l'acord de designació de la persona representant de l'ajuntament i de l'altra administració urbanística actuant, si s'escau, en l'entitat urbanística col·laboradora.

2. Si transcorre el termini perquè l'administració actuant adopti l'acord d'aprovació de la constitució de l'entitat i es produeixen els efectes del silenci positiu, la comunicació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores a l'efecte de la inscripció de l'entitat pot dur-la a terme el seu president o la seva presidenta, adjuntant-hi els documents relacionats en les lletres a), b) i e) de l'apartat anterior d'aquest article. És suficient, per acreditar la producció dels efectes del silenci positiu en relació a l'aprovació de la constitució de l'entitat, la presentació davant el Registre del certificat corresponent de l'administració actuant, o bé l'acreditació que el certificat s'ha sol·licitat, i la manifestació que han transcorregut més de 15 dies des de la sol·licitud sense que l'òrgan competent no l'hagi expedit.

3. La comunicació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores als efectes de la inscripció de l'entitat la pot dur a terme també el seu president o la seva presidenta o la persona competent d'acord amb els estatuts o regles de funcionament de l'entitat, si l'administració urbanística actuant no actua d'acord al que estableix l'apartat 1 d'aquest article en el termini màxim d'un mes des que s'ha notificat l'acord d'aprovació de la constitució de l'entitat al seu president o a la seva presidenta.

4. El Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores ha de notificar la inscripció de l'entitat al president o a la presidenta i a l'ajuntament i a l'altra administració actuant, si escau, en el termini màxim d'un mes des de la presentació de la documentació completa requerida per inscriure-la, sens perjudici de les interrupcions que puguin produir-se per raó de l'esmena de defectes. Si transcorregut el termini esmentat no s'ha dut a terme la referida notificació, s'entén que l'entitat ha adquirit personalitat jurídica.

5. S'han de comunicar al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores els nomenaments i els cessaments de les persones que ocupen els diferents càrrecs de l'entitat, així com la modificació dels seus estatuts, que ha de ser aprovada per l'administració urbanística actuant.

Article 267

Acords de les entitats urbanístiques col·laboradores

1. Els actes i els contractes subscrits abans d'inscriure l'entitat urbanística col·laboradora en el Registre s'ajusten al règim establert per la legislació aplicable en matèria de societats anònimes sobre societats en formació.

2. L'adopció d'acords per part de les assemblees generals de les juntes de compensació i de les entitats de conservació es fa en funció dels drets de cada membre, llevat d'acord unànimе en un altre sentit. En situacions de proindivís han de nomenar una sola persona representant, i en cas d'usdefruit, aquesta persona representant és la titular de la nua propietat. L'adopció d'acords requereix el vot favorable dels membres que assisteixin a la sessió corresponent de l'òrgan col·legiat que representin la majoria dels seus drets. Abans de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, els drets són proporcionals, en defecte d'acord unànimе respecte d'això, a la superfície de les finques aportades i, posteriorment, al valor de les finques adjudicades.

3. Les assemblees generals de les associacions administratives de cooperació adopten els seus acords en funció dels drets de cada membre, de conformitat amb les regles contingudes en l'apartat anterior d'aquest article, o bé per majoria dels seus membres que exerceixen el vot personal, si així s'estableix en els estatuts.

4. Els òrgans col·legiats d'administració de les juntes de compensació, de les associacions administratives de cooperació i de les entitats de conservació adopten els seus acords per la majoria de persones assistents, que exerceixen el vot personal, llevat que els estatuts fixin regles de ponderació del vot.

5. Els quòrums que recullen els apartats anteriors d'aquest article per a l'adopció d'acords s'entenen fixats sens perjudici del que disposin a aquest respecte els estatuts de l'entitat, que poden establir quòrums reforçats per a matèries determinades.

6. Els estatuts de les entitats urbanístiques col·laboradores poden exigir, per a l'exercici del dret de vot, que les persones propietàries estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnades i n'hagin garantit el pagament o bé que l'hagin consignat notarialment o judicialment. En aquests supòsits, l'acta de la sessió ha de reflectir les persones propietàries privades del dret de vot; tant aquestes persones propietàries com les seves quotes de participació no es computen a l'efecte d'assolir les majories que correspongui.

7. Els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de les entitats urbanístiques col·laboradores es poden impugnar en alçada davant l'administració actuant respectiva.

Article 268

Transmissió de la condició de membre de l'entitat urbanística col·laboradora

1. La transmissió de la titularitat que fonamenti la pertinença a qualsevol de les entitats urbanístiques col·laboradores implica la subrogació



en els drets i obligacions de la persona causant, i s'entén que la persona adquirent s'incorpora a l'entitat des del moment de la transmissió substituïnt la seva persona causant.

2. A l'efecte del que disposa l'apartat anterior, en l'escriptura pública d'alienació la persona transmetent ha de manifestar expressament que està al corrent del pagament de les quotes aprovades i notificades per l'entitat, tant ordinàries com extraordinàries, que hagin vençut, o bé ha d'expressar les que deu, i ho ha d'acreditar aportant en l'acte de formalització de l'escriptura un certificat sobre l'estat de deutes amb la comunitat que coincideixi amb la seva declaració, llevat que hagi estat exonerada expressament d'aquesta obligació per la persona adquirent.

Article 269

Dissolució de les entitats urbanístiques col·laboradores

1. La dissolució de les entitats urbanístiques col·laboradores es produeix pel compliment de les finalitats per les quals varen ser creades i requereix, en tot cas, un acord de l'ajuntament o de l'altra administració urbanística actuant competent.

2. No es pot aprovar la dissolució de l'entitat mentre no consti el compliment de les obligacions que queden pendents, ni quan l'entitat tingui procediments judicials pendents de sentència ferma.

3. Acordada la dissolució, l'òrgan rector de l'entitat es transforma en òrgan de liquidació per fer front al pagament dels deutes i al cobrament d'ingressos pendents i per a la distribució del romanent, si escau, d'acord amb el que preveuen els estatuts o les regles de funcionament.

Subsecció 2a **Juntes de compensació**

Article 270

Estatuts de les juntes de compensació

Els estatuts de les juntes de compensació han d'incloure, com a mínim, les dades següents:

- Nom, domicili, objecte i finalitats.
- L'ajuntament i, si escau, l'altra administració urbanística actuant, sota la tutela o la intervenció dels quals, respectivament, actua la junta de compensació.
- Expressió del sector o la unitat d'actuació que constitueix el seu àmbit territorial.
- Les condicions o els requisits per incorporar-se a la junta de compensació, que no poden ser més gravosos per a unes persones propietàries que per a d'altres. Les persones cotitulars d'una finca o dret han de designar una única persona per exercir les seves facultats com a membre de la junta, responen solidàriament davant de la junta de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no designen cap persona representant en el termini que s'assenyali per a aquest efecte, la nomena l'administració actuant. En cas d'usdefruit, la representació correspon a la persona nua propietària.

Si les finques pertanyen a persones menors d'edat o a persones que tenen limitada la capacitat d'obrar, estan representades en la junta de compensació per les persones que en són les representants legals.

- Les condicions o els requisits perquè les empreses urbanitzadores s'incorporin a la junta de compensació, si es preveu expressament la possibilitat de la seva participació.

Aquestes empreses estan representades en la junta de compensació per una única persona.

- Els òrgans de govern i d'administració i, si escau, de gerència, la manera de designar-los i les facultats de cadascun.

Com a mínim, s'ha de preveure un òrgan col·legiat de govern del qual formin part tots els membres, un president o una presidenta i un secretari o una secretària.

- Els requisits de la convocatòria dels òrgans de govern i d'administració, els requisits i la forma d'adopció dels acords, el quòrum mínim i la manera de computar-se els vots, que ha de ser proporcional als drets de cadascuna de les propietats, llevat d'acord unànim en un altre sentit.

- h) Els drets i les obligacions dels seus membres.
- i) Els mitjans econòmics i les regles per a l'exacció de les aportacions que es puguin acordar amb caràcter ordinari o extraordinari.
- j) Expressió dels recursos que, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament, siguin procedents contra els acords de la junta.
- k) Les regles sobre la dissolució i liquidació de la junta de compensació.

Article 271

Bases d'actuació de les juntes de compensació

1. Les bases d'actuació poden incloure les determinacions següents:

- a) Els criteris del projecte de reparcel·lació, quan no siguin els que preveuen la LOUS i aquest Reglament, i s'estableixin per acord de totes les persones propietàries del sector o unitat d'actuació urbanística.
- b) Els criteris de valoració de drets reals sobre les finques, les servituds predials i els drets personals que puguin estar constituïts sobre les finques.
- c) Els criteris de valoració d'edificacions, les obres, les plantacions i les instal·lacions que s'hagin d'enderrocar.
- d) Els criteris de selecció de les empreses urbanitzadores que es puguin incorporar a la junta de compensació, i per valorar les aportacions d'aquestes, d'acord amb el que estableix l'apartat 1 de l'article 223 d'aquest Reglament.
- e) El procediment per contractar l'execució de les obres d'urbanització i, si escau, les d'edificació de les finques de resultat adjudicades a la junta, així com els criteris per a la selecció de les persones o empreses contractistes que garanteixin l'adjudicació en les condicions millors per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.
- f) Les actuacions que cal dur a terme amb relació a les persones propietàries que no s'adhereixin a la junta de compensació, amb especificació de si es preveu l'expropiació o el pagament de les despeses d'urbanització amb terrenys, així com les que s'han de dur a terme en relació amb els membres de la junta de compensació que no compleixin les seves obligacions, d'acord amb el que estableix l'apartat 6 de l'article 218 d'aquest Reglament.
- g) Les regles per valorar els immobles que es construeixen quan la junta estigui facultada per edificar, i criteris per a la fixació del preu de venda a terceres persones.
- h) La forma i els terminis en què les persones propietàries de terrenys o titulars d'altres drets han de fer aportacions en metàl·lic per al pagament de les quotes d'urbanització i per atendre el sosteniment i el funcionament de l'entitat.
- i) Les regles per a la distribució dels beneficis i les pèrdues.
- j) La forma i els terminis de pagament de les quotes de conservació, fins a la recepció de les obres d'urbanització per part de l'ajuntament.

2. Les bases d'actuació poden incloure, a més, les determinacions complementàries que es considerin adients per executar correctament el sistema i les obres d'urbanització, fins i tot assenyalant les característiques tècniques mínimes que han d'incloure els projectes de les obres pressupostades que es redactin. En qualsevol cas, han d'incloure les determinacions de l'apartat anterior que siguin necessàries en congruència amb la naturalesa de l'actuació.

Subsecció 3a

Associacions administratives de cooperació

Article 272

Estatuts de les associacions administratives de cooperació

- 1. Les associacions administratives de cooperació són de caràcter voluntari, es constitueixen a instància de les persones particulars o de l'administració urbanística actuant, i només se'n pot constituir una per cada sector o àmbit d'actuació.
- 2. Els estatuts de les associacions administratives de cooperació han de contenir les mateixes circumstàncies enunciades en l'article 270 d'aquest Reglament, amb les peculiaritats derivades de les funcions que els són pròpies.

Subsecció 4a

Les entitats de conservació

Article 273

Supòsits d'obligatorietat de conservació de les obres d'urbanització

1. Quan el deure de conservació de les obres d'urbanització recaigui sobre les persones propietàries compreses en un sector o una unitat d'actuació urbanística en virtut de les determinacions del planejament, aquestes persones es constitueixen en entitat urbanística de conservació per al compliment de les obligacions derivades del deure esmentat.
2. En el supòsit a què es refereix l'apartat anterior, si les persones propietàries no es constitueixen en entitat urbanística de conservació, d'acord amb l'apartat 3 de l'article 115 de la LOUS, l'administració actuant conserva les obres d'urbanització al seu càrrec, tot exigint-los les quotes de conservació corresponents. També s'exigeix el pagament de quotes de conservació a les persones propietàries que no s'hagin adherit a l'entitat de conservació constituïda.
3. En cas d'incompliment de l'obligació de conservar les obres d'urbanització, l'administració actuant pot aplicar l'execució subsidiària, amb la declaració prèvia d'incompliment d'aquesta obligació.

Article 274

Supòsits d'assumpció voluntària del deure de conservació de les obres d'urbanització

1. Si el planejament urbanístic no estableix l'obligació de les persones propietàries de conservar les obres d'urbanització, la constitució de les entitats urbanístiques de conservació exigeix, prèviament o simultània, l'atorgament d'un conveni amb l'ajuntament.
2. El conveni ha d'establir les funcions de l'entitat de conservació, el termini de vigència i les condicions de lliurament a l'ajuntament, al venciment del termini, de les obres, les instal·lacions i els serveis, que han constituït l'objecte dels deures de conservació, a més dels altres aspectes que es considerin adients.

El conveni s'ha de sotmetre a la publicitat que correspon als estatuts de l'entitat de conservació projectada.

3. El deure de conservació només l'assumeixen les persones propietàries que s'incorporin a la junta de conservació que es constitueixi.

Article 275

Estatuts de les entitats de conservació

1. Els estatuts de l'entitat de conservació han de contenir les precisions que preveu l'article 270 d'aquest Reglament, amb les peculiaritats que siguin necessàries atès l'objecte social i les funcions. L'abast dels deures de conservació el determina el planejament, o bé el conveni corresponent.
2. Els estatuts de l'entitat de conservació determinen la participació de les persones propietàries en l'obligació de conservar i mantenir les obres d'urbanització, les dotacions i les instal·lacions dels serveis públics en funció dels coeficients de participació en les despeses d'urbanització que els hagi correspost en el projecte de reparcel·lació, llevat que es disposi una altra cosa en els estatuts, i si no hi ha previsió, sobre la base de criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació.

Article 276

Transformació de les juntes de compensació i de les associacions administratives de cooperació en entitats de conservació

1. Les juntes de compensació i les associacions administratives de cooperació es poden transformar en entitats de conservació, amb la tramitació prèvia de l'adaptació dels estatuts, d'acord amb el que estableix l'apartat 2 de l'article 245 d'aquest Reglament, i és necessària la modificació, mitjançant un document públic, de l'acord de constitució, que s'ha d'aprovar segons el que preveu l'article 265 d'aquest Reglament.
2. Si els estatuts ja preveuen la transformació de l'entitat en una altra de conservació, quan l'ajuntament ja ha rebut les obres d'urbanització, la transformació es produeix automàticament. A aquest efecte, l'administració actuant ha de trametre una còpia de l'acta de recepció de les obres i un certificat acreditatiu del fet que s'han complert els requisits de transformació prevists en els estatuts, si escau, al Registre d'entitats



urbanístiques col·laboradores per a la inscripció de la transformació de la junta de compensació o associació administrativa de cooperació en entitat de conservació.

Subsecció 5a

Funcionament del Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores

Article 277

Actes inscriptibles

1. En el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores del Consell Insular de Mallorca s'inscriuen els acords de l'administració urbanística actuant, en l'àmbit territorial d'aquesta illa, pels quals s'aproven:

a) La constitució de les entitats urbanístiques col·laboradores. L'assentament al Registre ha de contenir:

1r. La referència a l'acord d'aprovació dels estatuts, així com, si escau, de les bases d'actuació.

2n. La referència a l'acord d'aprovació de la constitució de l'entitat de què es tracti.

3r. Els nomenaments de les persones encarregades del govern i administració de l'entitat urbanística col·laboradora.

4t. El nom de la persona representant de l'ajuntament i, si escau, de l'altra administració urbanística actuant, que pot recaure en una mateixa persona.

b) La dissolució de les entitats urbanístiques col·laboradores.

c) La modificació del títol constitutiu o dels estatuts i de les bases d'actuació de les entitats urbanístiques col·laboradores.

d) La transformació d'una entitat urbanística col·laboradora en una altra entitat urbanística col·laboradora.

2. També s'inscriuen en el Registre els acords de les entitats urbanístiques col·laboradores sobre nomenament i cessament de les persones encarregades del seu govern i administració.

3. Si l'administració urbanística actuant no sol·licita la inscripció dels actes enumerats en l'apartat 1 d'aquest article en els terminis establerts en aquest Reglament, pot sol·licitar-ho la persona que resulti competent d'acord amb els estatuts o regles de funcionament de l'entitat.

Article 278

Procediment per a la inscripció

1. Si la documentació presentada al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, a l'efecte de la seva inscripció, no és completa, o té defectes formals, s'ha de requerir a l'administració actuant o a la persona que hagi instat la inscripció, en el supòsit a què fa referència l'apartat 2 de l'article 266 d'aquest Reglament, que s'esmenin els defectes detectats amb l'avertiment que es produirà la caducitat de l'expedient passats tres mesos sense que es presenti novament la documentació esmenada o completa. Aquest requeriment s'ha de notificar a l'ajuntament, si no és l'administració actuant, i al president o la presidenta de l'entitat.

2. La manca de nomenament de la persona representant de l'ajuntament i de l'altra administració urbanística actuant, si escau, en l'òrgan rector de l'entitat urbanística col·laboradora no és causa de denegació de la inscripció, sinó que causa els efectes que preveu l'apartat 4 de l'article 265 d'aquest Reglament.

3. L'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca ha de dur a terme la inscripció si la documentació és completa i no té defectes formals. Únicament es pot denegar la inscripció, mitjançant resolució, en els casos següents:

a) Si el planejament urbanístic no és executiu.

b) Si l'entitat constituïda no es correspon amb el sistema i la modalitat d'actuació aplicables.

c) Si l'àmbit de l'entitat constituïda no es correspon amb un sector o unitat d'actuació urbanística.

4. El termini per efectuar la inscripció i la seva notificació és d'un mes des de la presentació de la documentació completa. Aquest termini s'interromp en cas que es requereixi l'esmena de defectes.



5. La inscripció s'ha de notificar a l'ajuntament, a l'administració actuant, si aquesta no és l'ajuntament, al president o a la presidenta de l'entitat i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

6. En tot cas, l'entitat urbanística col·laboradora adquireix personalitat jurídica des que s'inscriu o una vegada transcorregut el termini màxim de notificació que estableix l'apartat 4 d'aquest article.

Article 279

Documentació annexa als assentaments registrals

1. L'assentament de constitució de qualsevol entitat urbanística col·laboradora en el Registre, comporta l'obertura d'un expedient per a l'entitat respectiva, que dona lloc a l'assentament esmentat i als successius de dissolució, o si escau, modificació o transformació, per arxivar-hi la documentació que doni lloc als assentaments en el llibre registral.

2. Són públics, i es poden consultar, el llibre del Registre i la documentació relativa als acords administratius. L'òrgan responsable del Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores ha de lliurar els certificats que es demanin en relació amb les inscripcions practicades.

CAPÍTOL IV

Sistema d'expropiació

Article 280

Sistema d'execució urbanística per expropiació

1. El sistema de gestió per expropiació té per objecte l'execució del planejament urbanístic i s'aplica per unitats d'actuació completes i comprèn tots els béns i els drets que hi siguin inclosos.

2. Sens perjudici del que disposa l'apartat anterior, l'expropiació forçosa amb caràcter no sistemàtic podrà aplicar-se per a l'execució directa dels sistemes generals o la d'algun dels seus elements, o per realitzar actuacions aïllades en sòl urbà.

Article 281

Relació de persones propietàries i descripció dels béns o drets afectats

1. La delimitació de les unitats d'actuació pel sistema d'expropiació, quan no es contengui ni resulti de l'instrument de planejament, ha d'anar acompanyada d'una relació de persones propietàries i d'una descripció dels béns o drets afectats, redactades d'acord amb el que disposa la legislació d'expropiació forçosa.

2. Si no s'actua amb caràcter sistemàtic per unitats d'actuació completes, l'aplicació de l'expropiació forçosa per a l'execució dels sistemes generals o d'algun dels seus elements o per realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, exigeix la formulació de la relació de persones propietàries i la descripció de béns i drets a què es refereix l'apartat anterior, que l'organisme expropiant ha d'aprovar, amb l'obertura prèvia d'un període d'informació pública per un termini de vint dies.

Article 282

Prohibició de construcció sobre la superfície de l'àrea delimitada

Sobre la superfície compresa en l'àrea delimitada a l'efecte de l'aplicació del sistema d'expropiació, no es pot realitzar cap construcció ni modificar les existents, excepte en casos concrets i excepcionals, amb la prèvia autorització expressa de l'organisme expropiant, que, si no és l'ajuntament, ho ha de comunicar a aquest a l'efecte de la concessió de la llicència oportuna.

Article 283

Efectes del sistema d'expropiació sobre els béns de domini públic

1. Si un sector o unitat d'actuació urbanística que se subjecti al sistema d'expropiació inclou béns de domini públic als quals correspongui, segons el planejament, una destinació diferent a la que va motivar-ne l'afectació o l'adscripció a l'ús general o als serveis públics, la tramitació de la mutació demanial o de la desafectació ha de seguir el procediment determinat per la legislació que regula el patrimoni de l'administració pública a la qual correspongui la titularitat del bé.



2. Els camins rurals que es troben compresos en un àmbit d'actuació urbanística subjecte al sistema d'expropiació, s'entén que són de propietat municipal, llevat de prova en contra.

3. Si l'execució d'un sector o unitat d'actuació urbanística pel sistema d'expropiació suposa la desaparició de vies urbanes, s'entén que aquestes són transmeses de ple dret a l'organisme expropiant i que queden subrogades per les noves vies que resultin del planejament.

Article 284

Administració expropiant i procediment aplicable en el sistema d'expropiació

1. En el sistema d'expropiació, la condició d'administració expropiant recau en l'administració actuant amb potestat expropiatòria que té encomanada l'execució del planejament que dóna lloc a l'expropiació.

2. En les actuacions en què s'apliqui el sistema d'expropiació, l'administració expropiant pot optar per tramitar-la mitjançant el procediment individual regulat en la legislació sobre expropiació forçosa o pel procediment de taxació conjunta previst en el títol VI de la LOUS i en aquest Reglament.

Article 285

Formes de gestió del sistema d'expropiació

En el sistema d'actuació urbanística per expropiació, l'ajuntament competent o l'administració actuant pot dur a terme l'activitat d'execució del planejament per mitjà de:

- a) La gestió directa.
- b) La gestió per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'ajuntament o de l'administració actuant.
- c) L'encàrrec de la gestió, mitjançant un conveni de col·laboració administrativa, a una altra administració pública territorial o a una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre d'una altra administració pública territorial.
- d) L'atribució a persones concessionàries, en els termes que fixa l'article 286 d'aquest Reglament i la legislació en matèria de contractació de les administracions públiques.

Article 286

Gestió del sistema d'expropiació per concessió administrativa

1. L'atribució a una persona concessionària de la condició de beneficiària de l'expropiació, quan el planejament s'executi per aquest sistema, requereix un procediment de licitació pública mitjançant concurs, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de contractació de les administracions públiques, en el qual es fixin els seus drets i les seves obligacions.

2. La concessió ha de concretar, almenys, els aspectes següents:

- a) L'objecte de la concessió.
- b) El termini d'execució i, si escau, d'explotació dels serveis públics en l'àmbit que s'ha d'urbanitzar.
- c) La quantia i la forma de pagament del cànon de la concessió que s'ha d'abonar a l'administració concedent.
- d) Les facultats de vigilància que corresponen a l'administració concedent.
- e) Els factors que s'han de tenir en compte per a la fixació dels preus de venda o la constitució d'altres drets sobre els solars resultants i, si escau, dels preus de venda, lloguer o constitució d'altres drets sobre les edificacions que ha d'executar la persona concessionària.
- f) Els criteris per fixar els preus públics per a l'explotació dels serveis públics concedits.
- g) Els deures urbanístics de cessió gratuïta de terrenys que ha d'assumir la persona concessionària.
- h) Els deures de conservació de la urbanització i la fixació dels terminis, que poden coincidir amb el termini concessional.
- i) Les relacions entre la persona concessionària i les persones propietàries que puguin quedar alliberades de l'expropiació, d'acord amb el que estableix la LOUS i aquest Reglament.



j) Les condicions de venda o la constitució d'altres drets sobre els solars resultants, amb especial referència als terminis per a la construcció de les edificacions previstes.

k) Les sancions per incompliments i demores.

l) Els supòsits de resolució i caducitat i els seus efectes.

m) Les garanties que ha de prestar la persona concessionària per assegurar el compliment de les seves obligacions així com, si escau, per a la gestió dels serveis públics.

3. Tret que es produeixi l'incompliment dels deures que fixa la resolució d'alliberament, cas en el qual es procedeix en els termes establerts a l'apartat 6 de l'article 95 de la LOUS, la persona concessionària pot incorporar a la gestió les persones propietàries de terrenys per a les quals s'acordi l'alliberament de l'expropiació, en els termes i proporció de vinculació a la gestió urbanística que detalli la resolució d'alliberament a què es refereixen els apartats 4 i 5 de l'esmentat article 95 de la LOUS.

Article 287

Alliberament de béns en el sistema d'expropiació

1. En l'aplicació del sistema d'expropiació, l'administració expropiant pot alliberar-ne, excepcionalment i mitjançant la imposició de les condicions oportunes, determinats béns de propietat privada o patrimonials de les administracions públiques i altres entitats públiques.

2. L'alliberament de l'expropiació es pot concedir d'ofici o a instància de persones particulars, quan, per raons d'interès públic relacionades amb la importància de les obres d'urbanització i, si s'escau, de l'edificació que s'ha de dur a terme, o en virtut d'altres circumstàncies que ho facin aconsellable, l'administració expropiant estimi oportuna l'adopció d'aquesta mesura, i aquesta darrera sigui compatible amb els interessos públics que legitimin l'actuació.

3. D'acord amb el que fixa la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, no té el caràcter d'excepcional i l'administració actuant pot acordar discrecionalment l'alliberament de l'expropiació en actuacions de rehabilitació edificatòria, regeneració i renovació urbanes, sempre que la persona propietària alliberada porti garanties suficients en relació amb el compliment de les obligacions que li corresponguin.

Article 288

Procediment per a l'alliberament de béns

1. Les sol·licituds d'alliberament de béns les poden formular les persones interessades durant el període d'informació pública del projecte de taxació conjunta, o del procediment de taxació individual, així com en qualsevol moment anterior o posterior fins al pagament i la presa de possessió, i han de contenir:

a) Una exposició raonada dels motius en què es fonamenti i, en particular, la justificació de la compatibilitat entre el manteniment del bé i l'ordenació urbanística aplicable i la seva execució.

b) L'especificació dels deures vinculats al procés d'urbanització als quals es trobin afectats els béns i que estiguin pendents de compliment, així com les condicions resolutòries d'alliberament en cas d'incompliment dels seus termes i les garanties que cal prestar per assegurar-ne el compliment.

2. Si l'administració expropiant estima justificada la petició d'alliberament, ha d'assenyalar, mitjançant una proposta de resolució, els béns afectats per l'alliberament, les condicions, els termes i la proporció en què aquests s'han de vincular a la gestió urbanística, i les obligacions que han d'assumir les persones titulars com a conseqüència d'aquesta vinculació. S'hi han de fixar també els requisits exigibles per garantir la seva participació en l'execució del planejament.

La proposta s'ha de sotmetre a informació pública per un termini mínim de vint dies mitjançant un anunci en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i a l'audiència de la persona beneficiària, si escau, així com de la propietat, a l'efecte que es pronunciï sobre l'acceptació de les condicions esmentades, també per un termini mínim de vint dies.

3. Si la propietat accepta les condicions fixades, l'administració expropiant, en vista de les al·legacions formulades, si escau, per la persona beneficiària i de les altres al·legacions que s'hagin pogut derivar de la informació pública, ha de dictar la resolució corresponent, que s'ha de notificar a les persones interessades i s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*. En l'adopció d'aquesta resolució s'ha de tenir en compte que:



- a) La seva eficàcia requereix l'acceptació expressa de les condicions que imposi a la propietat.
 - b) La resolució ha de precisar els béns o els drets afectats per l'alliberament, així com els termes i la proporció en què la persona titular ha de vincular-se a la gestió urbanística i les garanties que s'exigeixin i, en tot cas, l'afectació de la finca al pagament de les càrregues d'urbanització en els termes que estableix la LOUS i aquest Reglament.
 - c) Si l'administració expropiant no és l'ajuntament, l'alliberament requereix en tot cas la seva conformitat.
4. L'incompliment per part de la propietat dels deures urbanístics fixats en la resolució d'alliberament determina l'execució de les garanties i la utilització de la via de constrenyiment o bé l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat.

CAPÍTOL V

Ocupació directa

Article 289

Concepte d'ocupació directa

1. D'acord amb l'article 96 de la LOUS, s'entén per ocupació directa l'obtenció de terrenys per l'administració que, estant afectats pel planejament urbanístic a qualsevol tipus de sistema urbanístic, general o local, o a dotacions públiques, i inclosos en un àmbit subjecte a reparcel·lació s'hagin d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic, abans de l'aprovació definitiva de la reparcel·lació.
2. L'ocupació directa comporta el reconeixement de l'administració actuant del dret de les persones propietàries a participar en el repartiment just dels beneficis i les càrregues del sector o de la unitat d'actuació subjecta a reparcel·lació.

Article 290

Procediment de l'ocupació directa

1. Correspon acordar l'ocupació directa a qui gaudeixi de la condició d'administració actuant en el desenvolupament urbanístic de l'àmbit on es trobin els terrenys. El procediment s'inicia d'ofici o bé a instància de l'administració competent per a l'execució de l'obra o la implantació del servei que motiva l'ocupació i sens perjudici, si s'escau, de l'existència de persones beneficiàries, que participen també en el procediment en els mateixos termes que en una actuació expropiatòria.
2. Correspon a l'administració actuant, a instància, si escau, de les persones beneficiàries de l'ocupació, formular la relació, concreta i individualitzada, dels béns i dels drets afectats per l'ocupació, amb descripció de tots els aspectes materials i jurídics dels béns i els drets que siguin de necessària ocupació.
3. La relació de béns i drets ha de justificar la necessitat d'ocupació i les causes que la motiven i ha de concretar el sector de planejament o la unitat d'actuació urbanística en el qual les persones propietàries han de fer efectius els seus drets i les seves obligacions. També ha de determinar l'aprofitament urbanístic que s'atribueix a les propietats objecte d'ocupació i quantificar les indemnitzacions que siguin procedents per l'ocupació i l'extinció de drets que comporti l'ocupació.
4. La relació de béns i drets s'ha d'exposar al públic per un termini mínim de vint dies mitjançant un anunci en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, amb audiència simultània durant el mateix termini a les persones propietàries i titulars de drets inscrits en el Registre de la propietat, i a la resta de persones titulars de drets que siguin conegudes, perquè puguin formular al·legacions. Quan l'ajuntament no és l'administració actuant, se li atorga simultàniament el mateix tràmit d'audiència.
5. La formulació de la relació de béns i drets permet sol·licitar al Registre de la propietat la pràctica d'una nota marginal a la inscripció de les finques afectades.
6. Una vegada informades les al·legacions, s'aprova la relació de béns i drets, fet que comporta la declaració de la necessitat de l'ocupació directa, i que habilita l'administració actuant o, si s'escau, l'administració competent assenyalada en l'apartat 1 d'aquest article o bé les persones beneficiàries, per a l'ocupació immediata de les finques afectades. L'acord s'ha de publicar al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i s'ha de notificar a les persones interessades.
7. L'aprovació de la necessitat de l'ocupació directa implica la declaració d'urgència de l'ocupació dels béns i dels drets afectats. Per dur a terme l'ocupació efectiva de la finca, l'administració actuant ha d'estendre una acta d'ocupació en la qual s'ha de fer constar, com a mínim:
 - a) El lloc i la data de l'atorgament i la determinació de l'administració actuant amb potestat expropiadora.

- b) La identificació de les persones titulars del domini i de la resta de drets.
- c) La identificació dels drets, les plantacions i de la resta de béns susceptibles d'indemnització, existents en els terrenys ocupats i, si s'escau, situació registral d'aquests.
- d) La superfície ocupada.
- e) La determinació de l'aprofitament urbanístic que correspon als terrenys ocupats, identificant el sector o unitat d'actuació urbanística on s'ha de fer efectiu aquest aprofitament mitjançant una reparcel·lació.

8. També com a requisit previ a l'ocupació de la finca, l'administració actuant ha de lliurar a cada una de les persones propietàries dels terrenys objecte d'ocupació, un certificat dels punts consignats en l'acta d'ocupació, que s'ha d'ajustar al que estableix la legislació aplicable per a la inscripció en el Registre de la propietat. Simultàniament, l'administració actuant ha de remetre una còpia de les actes al Registre de la propietat per inscriure al seu favor les finques ocupades i a favor de les persones propietàries afectades, i en foli independent, l'aprofitament corresponent a les finques ocupades.

Article 291

Efectes de l'ocupació

1. Les persones propietàries dels terrenys ocupats tenen dret a ser indemnitzades pels perjudicis causats per l'ocupació anticipada i, a més, al cap de quatre anys de l'atorgament de l'acta d'ocupació directa, si no s'ha aprovat definitivament l'instrument de reparcel·lació corresponent, poden advertir l'administració competent del seu propòsit d'iniciar l'expedient per determinar el preu just, d'acord amb l'article 131 de la LOUS. En aquest supòsit, l'administració actuant queda subrogada en la posició de les persones titulars originàries en el procediment de reparcel·lació posterior, i la fixació del preu just tindrà en compte els supòsits en què es produeixi incompliment de deures.
2. L'ocupació directa es pot tramitar a partir de la publicació de l'aprovació definitiva de l'instrument que concreti l'àmbit de la reparcel·lació, o si escau, de la unitat d'actuació urbanística, en què les persones propietàries han de fer efectius els seus drets i les seves obligacions.
3. En el supòsit d'ocupació directa, les persones titulars d'altres béns i drets que siguin incompatibles amb l'ocupació tenen dret a la indemnització que correspongui per raó de l'ocupació temporal, sens perjudici de la seva participació ulterior en l'expedient de reparcel·lació, mitjançant el reconeixement administratiu pertinent.
4. És d'aplicació als casos d'ocupació directa el dret de reallotjament en les condicions i amb els requisits que preveu la LOUS i aquest Reglament.

CAPÍTOL VI

Dret de reallotjament

Secció 1a

Contingut del dret de reallotjament

Article 292

Naturalesa del dret de reallotjament i requisits per al seu exercici

1. El dret de reallotjament és personal i intransferible, excepte en el cas de les persones hereves forçoses o de la persona cònjuge supervivent, sempre que acreditin que comparteixen amb la persona titular, en termes de residència habitual, l'habitatge objecte del reallotjament.
2. En l'execució del planejament urbanístic mitjançant un sistema d'actuació o en el cas de gestió urbanística aïllada mitjançant expropiació o ocupació directa, tenen dret a ser reallotjades les persones que acreditin el compliment dels requisits següents:

- a) Que siguin ocupants legals d'un habitatge afectat per l'execució del planejament, en virtut d'un títol de propietat, d'un altre dret real, d'un dret d'arrendament o d'un altre dret personal d'ús de l'habitatge.
- b) Que ocupin l'immoble com a residència habitual. La demostració del caràcter de residència habitual es pot dur a terme per qualsevol mitjà admès en dret. En tot cas es presumeix la residència habitual, llevat de prova en contrari, quan l'habitatge afectat consta com a domicili de la persona ocupant en el padró municipal i també a efectes fiscals.

c) Que en l'execució del planejament mitjançant el sistema de reparcel·lació l'habitatge afectat constitueixi la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació si es tracta d'àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel pla general.

En els sectors de planejament derivat parcial o especial, així com quan la delimitació de l'àmbit d'actuació urbanística en sòl urbà s'efectuï mitjançant una modificació puntual del pla o mitjançant el procediment previst en l'article 74 de la LOUS i l'article 203 d'aquest Reglament, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat, de la modificació puntual o del procediment de delimitació de l'àmbit.

d) Que en l'execució del planejament mitjançant el sistema d'expropiació o, en el cas de gestió urbanística aïllada, mitjançant expropiació o ocupació directa, l'habitatge afectat constitueixi la seva residència habitual en el moment de l'aprovació inicial de la relació de béns i drets si es tracta d'actuacions aïllades o d'àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general.

En els sectors de planejament derivat parcial o especial, així com quan la delimitació de l'àmbit d'actuació urbanística en sòl urbà o l'afectació per actuació aïllada s'efectuï mitjançant una modificació puntual del planejament general, o mitjançant el procediment previst en l'article 74 de la LOUS i l'article 203 d'aquest Reglament, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat, de la modificació puntual o del procediment de delimitació de l'àmbit.

e) Que en l'execució del planejament pel sistema de reparcel·lació si les persones ocupants són propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic o d'una indemnització substitutòria equivalent o superior en el projecte de reparcel·lació.

3. Perquè sigui executable el dret de real·lotjament, la residència habitual a l'habitatge afectat s'ha de mantenir fins al moment en què es lliuri la possessió de l'habitatge de substitució, llevat de causa justificada i de la possibilitat d'allotjament transitori mentre no es fa efectiu el real·lotjament.

Article 293

Subjectes obligats a fer efectiu el dret de real·lotjament

L'obligació de fer efectiu el dret de real·lotjament de les persones ocupants legals d'habitatges que reuneixin els requisits de l'article 292 d'aquest Reglament correspon:

a) En el sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, a la comunitat reparcel·latòria, al propietari o propietària únics, a la comunitat de béns que formuli reparcel·lació de comú acord o, si s'escau, a la persona o entitat concessionària de la gestió urbanística integrada.

b) En el sistema d'actuació urbanística per expropiació, o en cas de gestió urbanística aïllada mitjançant expropiació o ocupació directa, a l'administració actuant o, en el cas que així es determini, a la persona beneficiària de l'expropiació.

Article 294

Obligacions dels subjectes que han de fer efectiu el dret de real·lotjament

1. Per fer efectiu el dret de real·lotjament, s'ha d'oferir un habitatge de substitució per cada un dels habitatges originaris afectats per l'actuació d'acord amb el que estableixen els articles següents d'aquesta secció.

2. En el supòsit que no es pugui realitzar directament el real·lotjament definitiu perquè no es disposi dels habitatges de substitució en el moment d'ocupació física de l'habitatge afectat, les persones titulars del dret de real·lotjament tenen dret a l'allotjament transitori, o al seu equivalent econòmic, mentre no es faci efectiu el real·lotjament definitiu.

L'allotjament transitori s'ha de realitzar en un habitatge de real·lotjament transitori que, en tot cas, ha de ser adequat a les necessitats de la persona titular del dret de real·lotjament o, com a mínim, amb condicions similars a les de l'habitatge afectat. Si l'immoble destinat a fer efectiu l'allotjament transitori s'ocupa en règim de lloguer, el subjecte obligat a fer efectiu el dret de real·lotjament ha de satisfer l'import íntegre de la renda, així com les despeses de trasllat de domicili i les altes d'aquells serveis i subministraments necessaris que ja existissin en l'habitatge afectat.

Article 295

Condicions de l'habitatge de substitució

Els habitatges de substitució han de complir les condicions que determina l'apartat 6 de l'article 77 de la LOUS i els apartats 3 i 4 de l'article 209 d'aquest Reglament; han de disposar de la superfície adequada a les necessitats de les persones titulars del dret de real·lotjament i, en cas que aquestes siguin persones amb discapacitat, ha de ser un habitatge accessible o concorde amb les necessitats derivades de la seva



discapacitat, a aquest efecte l'habitatge es considera accessible si reuneix els requisits establerts a la legislació que regula la supressió de barreres arquitectòniques. Els habitatges de substitució poden ser de nova construcció o de segona mà en condicions d'ús immediat.

Article 296

Condicions i títol d'adjudicació dels habitatges de substitució

1. L'adjudicació dels habitatges de substitució en alguna de les tipologies d'habitatge amb protecció oficial es produeix en les condicions de preu, per a la venda o per al lloguer, i altres condicions que estableix la normativa en matèria d'habitatge.
2. En el cas que la persona titular del dret de reallotjament ho sigui en virtut de títol de propietat o d'un altre dret real, l'adjudicació es produeix pel mateix títol, llevat que sobre la finca concorrin altres persones no titulars del dret de reallotjament que siguin copropietàries de la finca o titulars d'un dret real. En aquest darrer cas la persona propietària titular del dret de reallotjament té la doble opció d'accedir al reallotjament en règim de propietat o en règim de lloguer en les condicions que estableix la normativa en matèria d'habitatge.
3. Quan l'ocupació té lloc en virtut d'un dret d'arrendament o un altre dret personal d'ús de l'habitatge, el reallotjament es produeix en virtut del mateix dret, amb una durada coincident amb el termini que restàs de vigència del seu títol originari i en les condicions de renda que estableix la normativa en matèria d'habitatge. A l'efecte del termini de durada del reallotjament en virtut de títols de caràcter personal, no es té en compte el termini d'allotjament transitori.
4. El que estableixen els apartats 2 i 3 s'entén sens perjudici de la possibilitat que, per acord entre les parts, s'estableixin altres condicions o títols per fer efectiu el dret de reallotjament.

Article 297

Indemnitzacions per l'extinció dels drets preexistents

El reconeixement del dret de reallotjament és independent del dret de percebre la indemnització que correspongui, si escau, per l'extinció dels drets preexistents, sens perjudici de la incidència que el reconeixement del dret de reallotjament pugui tenir en la determinació de la indemnització que correspongui per l'extinció dels drets afectats. Quan el reallotjament es produeix en règim de propietat o altres drets reals, l'administració actuant, amb l'acord previ amb la persona ocupant legal, pot retenir les indemnitzacions que ha de percebre com a pagament a compte per a l'adquisició de l'habitatge de substitució en el qual es fa efectiu el dret de reallotjament.

Secció 2a

Procediment de reallotjament en actuacions pel sistema de reparcel·lació

Article 298

Constància en el projecte de reparcel·lació

El projecte de reparcel·lació objecte d'aprovació inicial ha de contenir les condicions i les característiques del dret de reallotjament i la relació de les persones ocupants d'habitatges que puguin esdevenir titulars d'aquest dret, de les quals es tengui constància pel padró municipal d'habitants o per qualsevol altre mitjà admès en dret.

Article 299

Notificació de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació a les persones ocupants

1. L'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació s'ha de notificar a totes les persones ocupants dels habitatges afectats per l'actuació, atorgant-los un tràmit d'audiència pel mateix període d'informació pública a l'efecte que, si són ocupants legals amb residència habitual en l'habitatge afectat que reuneixen els requisits necessaris, procedeixen a sol·licitar el reconeixement fefaent del dret de reallotjament o a renunciar al seu exercici.
2. La notificació a què fa referència l'apartat 1:
 - a) Ha d'especificar que és en aquest tràmit d'audiència en el qual pertoca sol·licitar el reconeixement del dret de reallotjament o renunciar al seu exercici i ha d'incloure l'avertiment de les conseqüències en cas de no fer-ho.
 - b) Ha de fer esment als requisits legals necessaris per ser titular del dret de reallotjament, amb especificació de la data concreta en què l'habitatge havia de constituir la residència habitual d'acord amb l'article 292 d'aquest Reglament.



c) Ha de requerir l'aportació, dins del termini d'audiència, del títol que legítimi l'ocupació i qualsevol altra documentació que acrediti el compliment dels requisits a què fa referència l'apartat b).

d) Ha d'informar de les condicions i les característiques del dret de real·lotjament.

Article 300

Renúncia o manca de pronunciament sobre l'exercici del dret de real·lotjament

Es considera que la persona titular renuncia al seu dret de real·lotjament tant si ho fa de forma expressa, com si, dins del termini d'audiència previst en l'article anterior, no en sol·licita el reconeixement. En aquest cas, les persones ocupants tenen dret a percebre la compensació pel seu dret i les indemnitzacions per a l'extinció dels drets que corresponguin.

Article 301

Reconeixement del dret de real·lotjament

1. L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació comporta el reconeixement del dret de real·lotjament per a les persones que ho hagin sol·licitat expressament en el tràmit d'audiència derivat de l'aprovació inicial del projecte i han acreditat els requisits legals establerts.

2. El projecte de reparcel·lació aprovat definitivament ha d'incloure la relació de les persones titulars del dret de real·lotjament i les condicions i les característiques en què es farà efectiu aquest dret.

3. L'acord d'aprovació definitiva s'ha de notificar a les persones ocupants dels habitatges afectats.

4. No obstant el que disposen els apartats anteriors, es pot reconèixer el dret de real·lotjament d'altres persones que, amb posterioritat al moment corresponent, acreditin que reuneixen els requisits per tenir aquest dret.

Article 302

Moment d'efectivitat del dret de real·lotjament

Un cop ferm en via administrativa el projecte de reparcel·lació s'ha de posar a disposició de les persones titulars del dret de real·lotjament l'habitatge de substitució o l'habitatge d'allotjament transitori. La persona titular del dret de real·lotjament té el termini d'un mes per traslladar-se a l'habitatge de substitució des que el subjecte obligat li posi a disposició, transcorregut el qual ha de lliurar la possessió material de l'habitatge afectat.

Secció 3a

Procediment de real·lotjament en actuacions pel sistema d'expropiació o en cas de gestió urbanística aïllada mitjançant expropiació o ocupació directa

Article 303

Constància en la relació dels béns i dels drets dels procediments expropiatoris

En les actuacions urbanístiques que es gestionin pel sistema d'actuació per expropiació o, en cas de gestió urbanística aïllada, mitjançant expropiació o ocupació directa, en la relació de béns i drets objecte d'aprovació inicial si se segueix el procediment individualitzat previst en la legislació aplicable en matèria d'expropiació forçosa, o bé dins la relació de béns i drets que forma part del projecte de taxació conjunta aprovat inicialment, l'administració actuant hi ha de fer constar les situacions d'ocupació dels habitatges afectats per l'actuació de les que tenguí constància pel padró municipal d'habitants o per qualsevol altre mitjà admès en dret.

Article 304

Notificació a les persones ocupants de l'aprovació inicial de la relació de béns i drets

1. L'aprovació inicial de la relació de béns i drets afectats o del projecte de taxació conjunta s'ha de notificar a totes les persones ocupants dels habitatges afectats per l'actuació, atorgant-los un tràmit d'audiència pel mateix termini d'informació pública a l'efecte que, en cas que siguin ocupants legals amb residència habitual a l'habitatge afectat i que reuneixin els requisits necessaris, procedeixin expressament a sol·licitar el reconeixement del dret de real·lotjament o a renunciar-hi.



2. La notificació a què fa referència l'apartat 1:

- a) Ha d'especificar que és en aquest tràmit d'audiència en què pertoca sol·licitar el reconeixement del dret de real·lotjament o renunciar al seu exercici i ha d'incloure l'avertiment de les conseqüències en cas de no fer-ho.
- b) Ha de fer esment als requisits legals necessaris per ser titular del dret de real·lotjament, amb especificació de la data concreta en què l'habitatge havia de constituir la residència habitual d'acord amb l'article 292 d'aquest Reglament.
- c) Ha de requerir l'aportació, dins del termini d'audiència, del títol que legitimi l'ocupació i qualsevol altra documentació que acrediti el compliment dels requisits a què fa referència l'apartat b).
- d) Ha d'informar de les condicions generals i dels terminis prevists de real·lotjament.

Article 305

Renúncia o manca de pronunciament sobre l'exercici del dret de real·lotjament en els procediments expropiatoris

- 1. En el supòsit que les persones titulars del dret de real·lotjament renunciïn expressament a aquest dret o que, havent estat notificades, no sol·licitin expressament el reconeixement del dret de real·lotjament en el tràmit d'audiència atorgat a l'efecte, l'administració actuant continua les actuacions sense tenir-les en consideració a efectes del reconeixement del dret de real·lotjament.
- 2. El lliurament de l'habitatge de substitució, en el règim en què l'estigui ocupant la persona expropiada, ha d'equivaler a l'abonament del preu just expropiatori, llevat que la persona expropiada opti per percebre'l en metàl·lic, i en aquest cas no té dret de real·lotjament.

Article 306

Reconeixement del dret de real·lotjament en els procediments expropiatoris

- 1. L'aprovació definitiva de la relació de béns i drets afectats o del projecte de taxació conjunta comporta el reconeixement del dret de real·lotjament per a les persones que hagin acreditat els requisits legals establerts.
- 2. La relació definitiva de béns i drets afectats i el projecte de taxació conjunta objecte d'aprovació definitiva ha d'incloure la relació de les persones titulars del dret de real·lotjament, les condicions generals i els terminis prevists de real·lotjament i ha d'indicar que el reconeixement del dret de real·lotjament resta subjecte a la condició resolutòria d'ocupació de l'habitatge afectat com a residència habitual de manera continuada fins al moment en què es lliuri la possessió de l'habitatge de substitució. Aquesta condició resolutòria no opera en els supòsits de causa justificada, ni en els casos en què hi ha un allotjament transitori en un altre habitatge mentre no es faci efectiu el real·lotjament.
- 3. L'acord d'aprovació definitiva de la relació de béns i drets afectats o del projecte de taxació conjunta s'ha de notificar a les persones ocupants dels habitatges afectats.
- 4. L'administració actuant o la persona beneficiària de l'expropiació, en qualsevol altre moment del procediment expropiatori, pot reconèixer el dret de real·lotjament a les persones que, amb posterioritat al moment procedimental oportú, acreditin que reuneixen els requisits legals per tenir dret de real·lotjament.
- 5. L'administració actuant o la persona beneficiària de l'expropiació, en qualsevol moment abans del lliurament de l'habitatge de real·lotjament definitiu, si la persona afectada deixa d'ocupar l'habitatge afectat o l'habitatge de real·lotjament transitori durant un termini superior a sis mesos i sense causa justificada, pot declarar incompleta la condició resolutòria a què fa referència l'apartat 1 i sense efectivitat el reconeixement del dret de real·lotjament.

Article 307

Acta d'ocupació i efectivitat del dret de real·lotjament

El subjecte obligat al real·lotjament ha de posar a disposició de la persona titular del dret de real·lotjament l'habitatge de substitució o l'habitatge d'allotjament transitori, en el moment de la formalització de l'acta d'ocupació.



TÍTOL IV
Instruments d'intervenció en el mercat de sòl

CAPÍTOL I
Patrimoni públic de sòl

Article 308

Concepte, classes i constitució dels patrimonis públics de sòl

1. La Comunitat Autònoma de les Illes Balears, el Consell Insular de Mallorca i tots els municipis de l'illa, d'acord amb l'article 97 de la LOUS, han de constituir i exercir la titularitat dels patrimonis públics de sòl, com a instrument de política de sòl i d'habitatge, amb les finalitats següents:

- a) Crear reserves de sòl per a actuacions públiques.
- b) Facilitar l'execució dels instruments de planejament en el marc de les corresponents competències.
- c) Aconseguir una intervenció pública en el mercat de sòl, d'entitat suficient per incidir eficaçment en la formació dels preus.
- d) Garantir una oferta de sòl suficient amb destinació a l'execució d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.
- e) Protegir, conservar, mantenir o millorar el patrimoni cultural de les Illes Balears.
- f) Dur a terme actuacions de preservació del sòl en situació rural, a favor dels espais i els béns patrimonials protegits, el medi ambient o el paisatge.

2. Els béns i els recursos que, d'acord amb el que es disposa en l'article 100 de la LOUS, integren per ministeri de llei els patrimonis públics de sòl, estan sotmesos al règim que per a ells disposa el capítol I del seu títol IV i les disposicions concordants d'aquest Reglament, amb independència que l'administració titular no hagi procedit encara a la constitució formal, mitjançant acte o acord exprés, del patrimoni corresponent.

3. Els patrimonis públics de sòl han de constituir l'instrument principal per al desenvolupament de les polítiques públiques d'intervenció en el mercat de sòl i de la política d'habitatge.

Article 309

Naturalesa i registres dels patrimonis públics de sòl

- 1. Cada patrimoni públic de sòl integra un patrimoni independent, separat amb caràcter general del restant patrimoni de l'administració titular.
- 2. Les administracions titulars de patrimonis públics de sòl n'han de dur un registre, que té caràcter públic i que comprèn els béns integrants, els dipòsits en metàl·lic, les alienacions o les cessions de béns i la destinació final d'aquests.

Article 310

Registre municipal de patrimoni públic de sòl i Registre del Consell Insular de Mallorca

1. Tots els ajuntaments de l'illa de Mallorca han de crear i gestionar un registre de patrimoni públic de sòl, que té caràcter públic i serveix per garantir el compliment efectiu de la destinació a què està afecte. Qualsevol persona pot consultar-hi els assentaments i els documents que el conformen i sol·licitar-ne l'obtenció de còpies.

2. El Registre municipal de patrimoni públic de sòl depèn de la Secretaria General de l'ajuntament, a qui en correspon la direcció, la gestió i la coordinació. Es conforma per un llibre de registre, dividit en toms, que recull la informació materialitzada en una fitxa d'inscripció, amb el corresponent número diferenciat, i ha d'identificar cadascun dels elements o actes a què es refereix l'apartat 2 de l'article 100 de la LOUS. Els toms estan composts per fulls mòbils, numerats correlativament i en les fitxes d'inscripció s'han d'utilitzar, si escau, sistemes d'informació i registre de fitxers informatitzats.

3. El Registre municipal de patrimoni públic de sòl s'ha d'interrelacionar amb la informació de l'Inventari General de Béns, que ha de documentar comptablement de forma expressa i diferenciada els béns integrants del patrimoni públic de sòl del restant patrimoni de





l'administració titular, com també el seu moviment patrimonial, les seves alienacions i la seva destinació final, i així mateix el flux i l'afectació dels fons adscrits al patrimoni, per a la qual cosa ha d'utilitzar tècniques de comptabilitat i pressupostàries públiques.

La gestió anual dels patrimonis públics de sòl ha d'acompanyar la liquidació dels comptes corresponents a l'execució dels pressuposts, i ha de ser objecte de control en els mateixos termes que aquesta liquidació.

4. El Registre de patrimoni públic de sòl del Consell Insular de Mallorca es regeix pel que preveuen els apartats anteriors, sens perjudici de les especialitats que s'estableixin d'acord amb les seves normes d'organització quant a la seva dependència orgànica o funcional.

Article 311

Gestió dels patrimonis públics de sòl

1. La gestió dels patrimonis públics de sòl comprèn totes les facultats necessàries per assegurar el compliment de les finalitats que té assignades d'acord amb la LOUS i aquest Reglament, i és aplicable als béns integrants el règim dels béns patrimonials de la corresponent administració en tot allò no expressament previst i que no s'oposi a les determinacions de la LOUS, d'aquest Reglament i de la legislació estatal.

2. Per a la constitució, ampliació i, en general, gestió dels patrimonis públics de sòl municipals i insular, es poden utilitzar totes les formes admeses per la legislació de règim local i la pròpia del Consell Insular de Mallorca, respectivament.

3. Quan en un mateix municipi existeixin terrenys del patrimoni públic de sòl pertanyents a diferents administracions, per a la seva gestió s'han d'establir les vies o les fórmules adequades de col·laboració interadministrativa.

Article 312

Béns i recursos integrants dels patrimonis públics de sòl

Integren els patrimonis públics de sòl:

- a) Els béns patrimonials incorporats per decisió de l'administració corresponent.
- b) Els terrenys i les construccions obtinguts en virtut de les cessions d'edificabilitat mitjana ponderada que comporten les actuacions de transformació urbanística d'acord amb el que preveuen els articles 32 i 33 de la LOUS i concordants d'aquest Reglament, o els adquirits amb els ingressos derivats de la substitució d'aquestes cessions per pagaments en efectiu.
- c) Els terrenys i les construccions adquirits per l'administració per a la seva incorporació al patrimoni de sòl corresponent i, en tot cas, els que ho siguin com a conseqüència de l'exercici dels drets de tanteig i retracte que preveuen la LOUS i aquest Reglament.
- d) Els ingressos derivats de la substitució de les cessions que corresponguin a la participació de l'administració en l'aprofitament urbanístic per pagaments en efectiu, en els termes prevists en la LOUS i en aquest Reglament.
- e) Els recursos derivats de la seva gestió i els béns adquirits amb l'aplicació d'aquests recursos.
- f) Els ingressos obtinguts en virtut de la prestació compensatòria en sòl rústic; així com els ingressos derivats de les multes imposades com a conseqüència de les sancions per infraccions urbanístiques, sens perjudici de deduir-ne les despeses derivades de la gestió dels serveis de disciplina urbanística, en els termes que preveu l'apartat 2 de l'article 443 d'aquest Reglament.
- g) Les transferències i les consignacions pressupostàries del Consell Insular de Mallorca o de qualsevol dels municipis d'aquesta illa la finalitat de les quals sigui la conservació, l'ampliació o la gestió del patrimoni públic de sòl respectiu.

Article 313

Destinació dels béns integrants dels patrimonis públics de sòl

1. Els terrenys i les construccions que integren els patrimonis públics, així com els ingressos derivats de la substitució de les cessions de terrenys que corresponguin a la participació de l'administració en l'aprofitament urbanístic de sòl, han de ser destinats, d'acord amb la seva qualificació urbanística:

a) En sòl amb qualificació d'ús residencial:

1r. Preferentment a la construcció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.



2n. Justificadament, a usos d'interès social, sempre d'acord amb el que disposin els instruments d'ordenació urbanística.

b) En la resta de qualificacions de sòl, a usos d'interès social d'acord amb el que disposin els instruments d'ordenació urbanística.

2. Els ingressos dineraris obtinguts per l'alienació o la cessió de béns, així com els recursos econòmics derivats de la pròpia gestió dels patrimonis públics de sòl, es destinen a:

a) Amb caràcter preferent, a l'adquisició de sòl destinat a habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.

b) A la conservació, millora, ampliació, urbanització i, en general, gestió urbanística dels propis béns del patrimoni públic de sòl corresponent.

c) A la promoció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.

d) A altres usos d'interès social.

3. S'entenen per usos d'interès social, a l'efecte d'aquest article, els relatius a l'execució d'actuacions que tenguin per finalitat la millora, la conservació, el manteniment i la rehabilitació de la ciutat existent, preferentment de zones degradades, així com la implantació de dotacions o les millores d'espais naturals, el paisatge o els béns immobles del patrimoni cultural.

4. Excepcionalment, d'acord amb el que preveu l'apartat 5 de l'article 39 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, els municipis que disposin d'un patrimoni públic del sòl el poden destinar a reduir el deute comercial i financer de l'ajuntament, sempre que es compleixin tots els requisits següents:

a) Haver aprovat el pressupost de l'entitat local de l'any actual i haver liquidat els dels exercicis anteriors.

b) Tenir el Registre del patrimoni públic municipal del sòl correctament actualitzat, en els termes que defineix l'article 310 d'aquest Reglament.

c) Que el pressupost municipal tenguí correctament comptabilitzades les partides del patrimoni públic municipal del sòl.

d) Que hi hagi un acord del ple de la corporació local en què es justifiqui que no és necessari dedicar aquestes quantitats als fins propis del patrimoni públic municipal del sòl i que es destinaran a la reducció del deute de la corporació local, indicant la manera en què se'n farà la devolució.

e) Que s'hagi obtingut l'autorització prèvia de l'òrgan que exerceixi la tutela financera.

L'import del qual es disposi l'ha de reposar la corporació local, en un termini màxim de deu anys, d'acord amb les anualitats i els percentatges fixats per l'acord del ple per a la devolució al patrimoni municipal del sòl de les quantitats utilitzades.

Així mateix, els pressupostos dels exercicis següents al d'adopció de l'acord han de recollir, amb càrrec als ingressos corrents, les anualitats que esmenta el paràgraf anterior.

Article 314

Disposició sobre els béns dels patrimonis públics de sòl

1. Les formes d'alienació i cessió dels béns que integren els patrimonis públics de sòl, així com les seves condicions i requisits són les previstes en l'article 102 de la LOUS.

2. Les limitacions, les obligacions, els terminis o les condicions de destinació de les finques integrants d'un patrimoni públic de sòl que es facin constar en els actes derivats del seu procediment d'alienació són inscripcions en el Registre de la propietat, en els termes i amb els efectes que preveu la legislació estatal.





CAPÍTOL II

Dret de superfície

Article 315

Dret de superfície

1. Les administracions territorials i altres entitats públiques, així com les persones particulars, poden constituir el dret de superfície d'acord amb el que preveu l'article 103 de la LOUS. En tot cas, la constitució onerosa d'aquest dret, o la percepció de quantitats alçades o cànon periodics pel mateix concepte sobre béns integrants del patrimoni públic del sòl comporta la seva afectació a dit patrimoni.
2. El dret de superfície es regeix per les disposicions que conté el capítol III del títol V del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i, en el que no s'hi preveu, per la legislació civil i pel títol constitutiu del dret.

CAPÍTOL III

Drets de tanteig i retracte

Article 316

Delimitació d'àrees

1. Els municipis, d'acord amb l'establert en l'apartat 1 de l'article 104 de la LOUS, poden delimitar, a l'efecte d'assolir les finalitats que s'hi preveuen, àrees en qualsevol classe de sòl en les quals les transmissions oneroses de terrenys i edificacions queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte per part de l'administració actuant, per un termini màxim de deu anys, llevat que en delimitar l'àrea se n'hagi fixat un altre menor.
2. En delimitar-se aquestes àrees s'ha d'establir, si escau, si les transmissions subjectes a l'exercici d'aquests drets són només les dels terrenys sense edificar, tinguin o no la condició de solar, o si inclouen també les dels terrenys amb edificació en construcció, ruïnosa o disconforme amb l'ordenació aplicable.
3. Així mateix, es pot subjectar als drets de tanteig i retracte la transmissió d'immobles de determinades característiques, amb l'objectiu que assenyala l'apartat 1 de l'esmentat article 104 de la LOUS, i pel procediment establert en l'article 317 d'aquest Reglament, sempre que quedin perfectament identificats els immobles afectats.
4. La manca d'acreditació per part de les persones propietàries d'haver-se notificat l'alienació de béns afectats per delimitacions d'àrees impedeix la inscripció en el Registre de la propietat de la transmissió efectuada.

Article 317

Procediment de delimitació d'àrees o de determinació d'immobles determinats

1. La delimitació de les àrees a què fa referència l'article anterior es pot fer directament en el planejament urbanístic, i també mitjançant el procediment de delimitació d'unitats d'actuació.
2. En qualsevol cas, el procediment exigeix:
 - a) La justificació tant de la necessitat i l'oportunitat de la mesura i de les previsions economicofinanceres corresponents com de l'àmbit delimitat, que ha de constar en una memòria justificativa.
 - b) La determinació de les finques afectades i de les persones propietàries corresponents, mitjançant una relació dels béns afectats i un plànol de delimitació, a escala adequada, amb expressió dels carrers, els sectors, les unitats o les finques afectats.
 - c) La determinació, respecte a cada àrea, de quina és l'administració municipal o actuant que pot exercir els drets de tanteig i retracte.
 - d) La notificació a les persones propietàries afectades i l'anotació en el Registre de la propietat, amb expressió en tots dos casos del que preveu la lletra c) anterior.
3. S'aplica el mateix procediment establert en els apartats 1 i 2 anteriors pel que fa a la subjecció als drets de tanteig i retracte de les transmissions d'immobles de determinades característiques, sens perjudici de les modulacions que es requereixin quant a la identificació

específica dels immobles afectats.

Article 318

Comunicació al Registre de la propietat

1. L'acord de delimitació d'àrees subjectes a l'exercici dels drets d'adquisició preferent a què es refereix l'article 316 d'aquest Reglament, s'ha d'inscriure en el Registre de la propietat d'acord amb l'article 109 de la LOUS. La seva eficàcia resta condicionada a la pràctica de l'anotació corresponent en l'esmentat Registre, en la qual ha de constar l'administració o l'entitat urbanística que els pot exercir.

2. A l'efecte previst en l'apartat 1, l'ajuntament ha de trametre al Registre de la propietat que correspon còpia certificada dels plànols georeferenciats en suport físic i en format digital interoperable que reflecteixin la delimitació i la relació detallada dels carrers o els sectors compresos en aquelles àrees i de les persones propietàries i els béns concrets afectats, mitjançant trasllat d'una còpia de l'acord de delimitació, amb indicació de l'abast i l'extensió del dret d'adquisició preferent. La documentació ha d'incloure una descripció de les finques afectades suficient per a fer-ne la identificació registral, en els termes de la legislació estatal hipotecària.

Article 319

Règim dels drets de tanteig i retracte

Els terminis d'exercici i la resta de condicionaments substantius dels drets de tanteig i retracte per l'administració actuant són els establerts en els articles 104 a 109 de la LOUS.

Article 320

Destinació dels béns adquirits

L'ajuntament o l'administració actuant que hagi adquirit un bé com a conseqüència de l'exercici dels drets d'adquisició preferent està obligada a incorporar-lo en el patrimoni públic de sòl corresponent o, en tot cas, a donar-li la destinació d'acord amb les finalitats establertes en l'apartat 1 de l'article 104 de la LOUS. L'ajuntament manifest d'aquestes destinacions atorga el dret a l'anterior persona propietària d'instar la resolució de la transmissió realitzada a favor de l'administració.

TÍTOL V

Exercici de les facultats relatives a l'ús i l'edificació del sòl

CAPÍTOL I

Obligació d'urbanitzar i d'edificar i conseqüències del seu incompliment

Secció 1a

Obligació d'urbanitzar i conseqüències del seu incompliment

Article 321

Terminis de l'obligació d'urbanitzar

1. Tots els instruments de planejament que legitimin actuacions urbanístiques que comportin la realització d'obres d'urbanització han de fixar preceptivament els terminis d'inici i de finalització.

2. Les actuacions d'urbanització s'entenen iniciades en el moment en què, una vegada sigui aprovat i eficaç l'instrument d'ordenació urbanística i l'instrument de gestió i execució requerits per la LOUS i per aquest Reglament per legitimar les obres d'urbanització, en comenci l'execució material. La iniciació es presumeix quan hi ha una acta administrativa o notarial que dona fe del començament de les obres. A aquest efecte, la representació de la junta de compensació o les persones promotores poden requerir a l'ajuntament que el secretari o la secretària, o la persona en qui delegui, n'aixequi acta.

3. La finalització de les actuacions d'urbanització es produeix quan conclouen les obres urbanitzadores de conformitat amb els instruments que les legitimen, una vegada complerts els deures i aixecades les càrregues corresponents. La finalització es presumeix quan l'administració rep les obres o, si no, quan finalitza el termini en què se n'hauria d'haver produït la recepció des de la seva sol·licitud acompanyada de la documentació preceptiva, d'acord amb el que estableix l'article 335 d'aquest Reglament.





Article 322

Conseqüències de l'incompliment dels terminis d'urbanització

1. La declaració, a càrrec de l'ajuntament, d'ofici o a instància de l'administració actuant, en els supòsits de modalitats d'execució d'iniciativa privada, que la part promotora o la junta de compensació han incomplert l'obligació d'urbanitzar en els terminis establerts pel planejament urbanístic, es realitza en tot cas prèvia audiència de la persona o l'entitat responsable, i comporta els efectes següents:

a) La confiscació o execució immediata de la garantia constituïda per satisfer les responsabilitats derivades de l'execució de les obres d'urbanització a què es refereix l'apartat 3 de l'article 200 d'aquest Reglament.

b) La suspensió dels efectes de l'instrument de planejament en execució, fins que la persona o entitat responsable garanteixin, en un termini màxim de dos mesos, la totalitat de l'import pressupostat de les obres pendents d'executar en el moment de la declaració d'incompliment.

2. No obstant el que preveu l'apartat anterior, l'administració pot acordar d'ofici el canvi del sistema d'actuació, amb independència de la resta de conseqüències que, si escau, puguin derivar de l'incompliment; o bé pot modificar l'instrument o els instruments de planejament urbanístic que hagin legitimat l'actuació d'urbanització d'acord amb la tramitació establerta en la LOUS i en aquest Reglament.

3. La incoació d'expedient de declaració de l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar es pot inscriure en el Registre de la propietat d'acord amb la legislació hipotecària i, a aquest efecte, l'òrgan competent ha d'interessar del registrador o de la registradora de la propietat la pràctica d'una nota marginal a la inscripció de la finca per a fer constar la incoació acordada.

Secció 2a**Obligació d'edificar i Registre municipal de solars**

Article 323

Obligació d'edificar

1. El planejament urbanístic general o de desenvolupament, segons correspongui, pot fixar els terminis per iniciar obligatòriament l'edificació dels solars en els sectors, les unitats i les àrees concretes que determini. Aquesta obligació d'edificació és també exigible encara que el solar contengui construccions paralitzades, ruïnoses, derruïdes o de necessari enderrocament pel fet de ser un obstacle per a l'execució del planejament.

2. Tenen la consideració de solar, a l'efecte del que estableix l'apartat 1, les finques susceptibles de ser edificades immediatament d'acord amb el planejament urbanístic, ja siguin classificades com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable que en execució del planejament han assolit el grau d'urbanització que determina.

3. Les persones propietàries han d'iniciar l'edificació a què estiguin obligades en els terminis establerts en el planejament urbanístic i acabar-la en els terminis fixats per la llicència municipal.

4. Si el planejament no ha determinat terminis, s'entén que el termini per a l'edificació de solars té una durada de quatre anys. Superats aquests terminis, no són exigibles hipotètiques indemnitzacions per reducció d'aprofitament que derivi d'alteracions del planejament urbanístic, ni per la revocació de l'eficàcia de les llicències concedides sobre la base del planejament substituït.

5. Els terminis establerts en aquest article no s'alteren encara que en el transcurs d'aquests es facin transmissions de domini, i són prorrogables de manera excepcional si l'ajuntament ho acorda motivadament, per raons de política de sòl o d'habitatge.

Article 324

Declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar

L'obligació d'edificar s'incompleix, i és procedent la declaració corresponent:

a) En cas que no s'iniciï l'edificació dels solars subjectes a aquesta obligació dins dels terminis fixats pel planejament o el que determina l'apartat 4 de l'article 323 d'aquest Reglament.

b) En cas que no es finalitzi l'edificació dels solars als quals es refereix la lletra a) anterior dins dels terminis fixats per la llicència municipal o per les pròrrogues acordades.





Article 325

Procediment per a la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar i conseqüències de la declaració

1. L'expedient per a la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar s'ha d'incoar d'ofici per l'òrgan que té atribuïda la competència per a l'atorgament de les llicències d'edificació. La incoació s'ha de notificar a les persones propietàries, arrendatàries i ocupants de l'immoble per altres títols, si es coneixen, i a les persones titulars de drets reals i situacions jurídiques inscrites o anotades en el Registre de la propietat, amb advertiment dels efectes que comporta la declaració. L'òrgan competent ha d'instar el registrador o la registradora de la propietat la pràctica d'una nota marginal en la inscripció de la finca per fer constar la incoació acordada.
2. Instruït el procediment i abans de redactar-se la proposta de resolució, s'ha de posar de manifest a la persona propietària i a altres persones interessades per un termini de deu dies perquè puguin al·legar i presentar els documents i les justificacions que considerin adients.
3. La resolució de l'expedient correspon a l'ajuntament i s'ha de notificar a la persona propietària i a les altres persones interessades dins dels quatre mesos següents a la data d'incoació. La manca de resolució i notificació en el termini esmentat produeix la caducitat del procediment, d'acord amb la legislació de procediment administratiu comú.
4. En cas que la resolució consisteixi en la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar, s'ha de practicar la inscripció corresponent al Registre municipal de solars sense edificar, en el cas que aquest registre hagi estat creat per l'ajuntament. Practicada la inscripció, aquesta s'ha de fer constar al Registre de la propietat mitjançant una nota marginal, d'acord amb la legislació hipotecària.
5. La declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar dona lloc a la inscripció de la finca corresponent en el Registre municipal de solars sense edificar, si l'ajuntament l'ha creat.
6. Si no s'ha creat el Registre municipal de solars sense edificar, la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar habilita l'administració actuant per decretar, d'ofici o a instància de persona interessada, i en tot cas, amb l'audiència prèvia de la persona obligada, l'execució subsidiària de l'edificació, l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat, l'aplicació del règim d'alienació o substitució forçoses o qualssevol altres conseqüències derivades de la LOUS. La inclusió dels terrenys respecte dels quals s'hagi incomplert el deure d'edificar en la situació d'execució subsidiària, habilita igualment l'administració actuant per a l'aplicació de l'expropiació forçosa en els termes que regula la lletra g) de l'apartat 1 de l'article 122 de la LOUS.
7. En els supòsits d'expropiació, alienació o substitució forçosa que preveu l'apartat anterior, s'apliquen les regles que determinen els articles 36 i 37 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, que aprova el text refós de la Llei de sòl, així com les dels articles 113 i 114 de la LOUS i dels articles 327 a 331 d'aquest Reglament, amb exclusió de les referències al Registre municipal de solars.

Article 326

Registre municipal de solars sense edificar

1. Els ajuntaments poden crear un registre municipal de solars sense edificar, el qual té per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar referides a solars concrets i ha d'expressar, respecte de cada finca, les circumstàncies següents:
 - a) La data de la declaració d'incompliment de l'obligació.
 - b) Les dades del Registre de la propietat, quant a descripció, número de finca, tom, llibre, full, número d'inscripció, càrregues, gravàmens, situacions jurídiques inscrites en el Registre de la propietat i circumstàncies de les persones titulars.
 - c) La situació, el nom del carrer o la plaça i el número corresponent i, si escau, el nom de la finca.
 - d) La referència cadastral de la finca.
 - e) Les partions actualitzades de la finca, per referència als carrers, les places o les vies o bé a altres finques confrontants.
 - f) El nom, els llinatges i el domicili de la persona propietària.
 - g) La qualificació urbanística de la finca.
 - h) Les edificacions existents no descrites en la inscripció registral i usos constatats.
 - i) Els terminis d'edificació imposats pel planejament urbanístic i pròrrogues acordades, si escau.
 - j) Les persones arrendatàries i ocupants per altres títols dels immobles, si es coneixen o compareixen a l'expedient.

k) El preu just de la finca, una vegada determinat.

l) Les dades de les persones adquirents de les finques, per expropiació o bé per alienació o substitució forçosa.

2. El Registre municipal de solars sense edificar és a càrrec del secretari o de la secretària de la corporació i està subjecte a la inspecció del batle o de la batlessa, i es gestiona pels mitjans adients que permetin tenir constància de l'ordre de les inscripcions i del seu contingut. S'han d'arxivar els documents que donen lloc als assentaments o anotacions.

La diligència d'obertura, l'autoritza el secretari o la secretària de la corporació, mitjançant la signatura, amb el vistiplau del batle o la batlessa. El secretari o la secretària també autoritza cadascun dels assentaments o anotacions al Registre.

3. Les inscripcions en el Registre municipal de solars sense edificar es cancel·len mitjançant la inscripció del compliment de l'obligació de què es tracti. El registre és públic, i tothom té dret d'examinar-lo i d'obtenir certificats de les inscripcions que hi constin.

4. Els assentaments en el Registre de la propietat dels acords relacionats amb el Registre municipal de solars sense edificar s'han d'ajustar al que estableix la legislació estatal aplicable.

5. A l'efecte que preveu l'article 113 de la LOUS, es poden inscriure en el Registre municipal de solars les finques a què es refereix l'apartat 5 del seu article 117, quan s'hagin incomplert les ordres d'execució dictades.

Article 327

Conseqüències de la inscripció en el Registre municipal de solars sense edificar

1. La inscripció en el Registre municipal de solars sense edificar habilita a la iniciació de l'expedient d'alienació o substitució forçosa o d'expropiació, on s'ha de determinar el preu just del solar mitjançant un procediment individualitzat o per taxació conjunta, amb una minoració del 25 %.

2. La inscripció en el Registre municipal de solars sense edificar produeix els efectes següents:

a) L'ajuntament pot expropiar el solar d'ofici, per a edificar-lo.

b) L'ajuntament, d'ofici o a instància de part, pot sotmetre la finca o el solar a alienació forçosa mitjançant la subhasta corresponent, d'acord amb el procediment establert en la normativa sobre contractació de les administracions públiques, garantint en tot cas els principis de publicitat i concurrència. Si la subhasta és declarada deserta, s'ha de convocar novament, en el termini de sis mesos, amb una rebaixa del tipus de licitació d'un 10 %. Si la segona subhasta queda també deserta, l'ajuntament, en el termini dels sis mesos següents, pot adquirir el solar pel preu esmentat.

c) L'ajuntament, d'ofici o a instància de part, pot sotmetre la finca o el solar a substitució forçosa, amb l'objecte de fer efectiva l'obligació d'edificar imposant el seu exercici en règim de propietat horitzontal amb la persona propietària actual del sòl, igualment mitjançant la subhasta corresponent, en els termes prevists per a l'alienació forçosa.

Sens perjudici de la facultat de les persones propietàries a què es refereixen l'apartat 2 de l'article 114 de la LOUS i l'article 330 d'aquest Reglament, si des de la inscripció de la finca en el Registre municipal de solars transcorren els terminis que es preveuen en els apartats 1 i 2 de l'article 111 de la LOUS sense que l'ajuntament no iniciï l'expedient d'alienació o substitució forçosa o d'expropiació, aquestes persones poden iniciar o reprendre l'edificació si assumeixen prèviament davant l'ajuntament el compromís d'edificar en el termini d'un any. A aquest efecte, han de sol·licitar i obtenir la llicència municipal pertinent o, si escau, actualitzar-la, encara que es manté la inscripció en el Registre municipal de solars fins que no s'acrediti el compliment de l'obligació d'edificar en el termini d'un any esmentat. Si les persones propietàries incompleixen aquesta obligació, l'ajuntament recupera plenament l'habilitació a què es refereix l'apartat 1 d'aquest article.

3. L'administració actuant pot aplicar el règim del sistema d'expropiació a tots o a part dels solars inclosos en el Registre municipal de solars sense edificar.

4. La inclusió en el Registre municipal de solars sense edificar d'una finca en què hi hagi alguna de les construccions a què es refereix l'apartat 1 de l'article 323 d'aquest Reglament no comporta la situació de venda forçosa fins que no han transcorregut dos anys de la inscripció, sempre que en aquest termini les persones propietàries no hagin iniciat o continuat les obres de rehabilitació o edificació, i també si no han acabat les dites obres en el termini fixat per la llicència.

5. En els termes de la legislació estatal, dictada la resolució declaratòria de l'incompliment dels deures d'edificació i acordada l'aplicació del règim d'alienació o substitució forçosa, l'administració actuant ha de traslladar al Registre de la propietat el certificat de l'acte corresponent perquè en quedi constància mitjançant una nota marginal de la darrera inscripció de domini.



6. Quan en una licitació pública s'assoleixi un preu superior a la valoració del solar consignada en el Registre municipal de solars sense edificar, la diferència correspon a l'ajuntament, que l'ha d'integrar en el patrimoni públic municipal de sòl.

Article 328

Efectes de l'alienació i de la substitució forçosa

1. L'alienació d'una finca inclosa en el registre municipal de solars sense edificar, per expropiació o per subhasta, es produeix amb totes les càrregues vigents quan no impedeixin l'exercici de l'obligació d'edificar d'acord amb el planejament urbanístic, sempre que les esmentades càrregues hagin estat constituïdes per un títol anterior a la notificació, i a l'anotació en el Registre de la propietat, de la declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar. En aquests casos, del preu que ha de pagar la persona adquirent s'ha de descomptar el valor de les càrregues que gravin la finca i hi subsisteixin. La persona adquirent ha d'assumir expressament, en l'escriptura d'adquisició, el compliment de les obligacions garantides amb les càrregues expressades.

2. Les càrregues posteriors a la data de notificació i d'anotació a què fa referència l'apartat 1 o les que siguin incompatibles amb l'obligació d'edificar queden extingides de ple dret pel fet de la transmissió, i el registrador o la registradora de la propietat les ha de cancel·lar a sol·licitud de les persones interessades, d'acord amb la legislació hipotecària. Els drets personals que afectin la finca i impliquin la seva ocupació s'extingeixen amb la indemnització prèvia corresponent, i sens perjudici del dret de real·lotjament, si pertoca.

3. Si són les persones propietàries les que es proposen iniciar o acabar l'edificació, l'atorgament de la llicència comporta també l'extinció definitiva dels arrendaments i altres drets personals, en els mateixos termes a què es refereix l'apartat 2, sens perjudici del dret de retorn regulat per la legislació d'arrendaments urbans.

4. El pagament o el dipòsit de la indemnització a què es refereix l'apartat 2 ha de ser sempre previ a la cancel·lació del dret de què es tracti i a l'ulterior desallotjament.

Article 329

Obligacions de les persones adquirents

Les persones adquirents de solars estan obligades a iniciar o reprendre l'edificació en el termini d'un any a partir de la data de presa de possessió de la finca o de l'obtenció o l'actualització, si escau, de la llicència municipal pertinent. Si les persones adquirents incompleixen l'obligació d'edificar, amb la declaració prèvia corresponent, l'immoble passa novament a la situació de venda o substitució forçosa.

Article 330

Requisits per a alienar immobles en situació de venda o substitució forçosa

Les persones propietàries d'immobles en situació de venda o substitució forçosa, mentre aquesta subsisteixi i no s'hagin iniciat els tràmits d'expropiació o de licitació pública, poden alienar-los directament, si prèviament les persones compradores assumeixen davant l'ajuntament el compromís d'edificar en els termes fixats en l'article anterior. En aquest cas, s'ha de suspendre la situació de venda o substitució forçosa, però no se'n cancel·la la inscripció en el Registre municipal de solars fins que no s'acrediti el compliment de l'obligació d'edificar que tenen les persones adquirents.

Article 331

Garantia del compliment de les obligacions

1. Estan obligades a garantir el compliment de l'obligació d'edificar tant les persones adjudicatàries de la subhasta i les beneficiàries de l'expropiació com les propietàries de la finca inclosa en el Registre municipal de solars sense edificar que pretenguin complir aquesta obligació directament o per mitjà d'una tercera persona adquirent.

2. A l'efecte previst en l'apartat 1 anterior, les garanties exigides ho són en una quantia del 25 % del pressupost de les obres d'edificació, si es tracta de la persona propietària, o bé del 10 % d'aquell si es tracta de la persona adjudicatària de la subhasta o de la beneficiària de l'expropiació.

La constitució de les garanties s'ha de fer per mitjà d'alguna de les formes admeses per la legislació en matèria de contractes de les administracions públiques. L'incompliment d'obligacions comporta la pèrdua de la garantia constituïda.

3. La persona propietària, per dur a terme l'edificació durant el termini de suspensió que preveu l'apartat 4 de l'article 327 d'aquest Reglament, ha de dipositar la fiança establerta en l'apartat 2 d'aquest article i ha d'obtenir la llicència corresponent.

**CAPÍTOL II****La conservació d'obres i construccions****Secció 1a****Les obres d'urbanització****Subsecció 1a****Conservació de les obres d'urbanització****Article 332**

Deure de conservació de les obres d'urbanització

1. La conservació de les obres d'urbanització, incloent el manteniment de les dotacions i de les instal·lacions dels serveis públics corresponents, és competència del municipi o bé de les persones propietàries agrupades en entitat urbanística de conservació, en els supòsits a què es refereixen els apartats següents.

2. Correspon al municipi la conservació de les obres d'urbanització realitzades per persones particulars, sigui com a conseqüència d'actuacions aïllades o sistemàtiques amb modalitats de reparcel·lació, o com a conseqüència d'una actuació a través d'algun dels sistemes d'execució d'iniciativa pública, tant si els ha promogut per ajuntament o una altra entitat pública diferent.

El municipi només assumeix la conservació en el moment que rebi la totalitat de obres corresponents, d'acord amb el que estableixen els articles 335 o 336 d'aquest Reglament.

3. No obstant el que preveu l'apartat 2, la conservació de les obres d'urbanització correspon a les persones propietàries dels solars, prèvia constitució de garantia i agrupades legalment en entitat urbanística de conservació d'acord amb els articles 273 a 276 d'aquest Reglament, en els supòsits següents:

a) Quan les persones propietàries han assumit voluntàriament la conservació a través de qualsevol procediment que garanteixi l'oportuna publicitat.

b) Quan l'instrument de planejament que ha legitimat l'execució de la urbanització així ho determini, per raons justificades de desproporció entre els costos i els tributs, derivada del caràcter extensiu de la urbanització o d'altres circumstàncies que hi concorrin.

L'entitat urbanística col·laboradora manté l'obligació de conservació en qualsevol dels supòsits anteriors fins que l'àmbit urbanitzat arribi a tenir consolidada l'edificació corresponent als terrenys amb aprofitament lucratiu de les persones propietàries en un percentatge del 50 %, i després la conservació correspon al municipi, moment en el qual es retornen les garanties constituïdes a què es refereix l'apartat 4 d'aquest article, prèvia resolució de l'ajuntament corresponent.

4. L'entitat de conservació ha de formalitzar una garantia financera prestada amb els requisits establerts en la legislació reguladora de la contractació del sector públic, que no pot ser inferior al 3 % del cost d'execució material de les obres d'urbanització.

5. Les entitats urbanístiques de conservació són entitats de dret públic, d'adscripció obligatòria, i personalitat i capacitat jurídiques pròpies per al compliment dels seus fins, des de la seva inscripció en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores regulat en aquest Reglament. Estan subjectes a la tutela del municipi i poden sol·licitar i obtenir d'aquest o, si escau, de l'administració actuant, l'aplicació de la via de constrenyiment per l'exigència de les quotes de conservació que correspongui satisfer a les persones propietàries que les integren. L'ajuntament o l'administració actuant ha de lliurar l'import de les quotes a l'entitat de conservació.

En el cas que les persones propietàries no es constitueixin en entitat urbanística de conservació en els supòsits en què així ho determina el planejament, o en el cas que existeixin persones propietàries que no s'hi hagin adherit, s'aplica el previst en l'apartat 2 de l'article 273 d'aquest Reglament.

6. La participació de les persones propietàries en les despeses de conservació i manteniment de les obres d'urbanització, les dotacions i les instal·lacions dels serveis públics, quan no és a càrrec de l'ajuntament o de l'administració actuant, es determina d'acord amb la que els ha correspost en el sistema d'execució de reparcel·lació amb la modalitat corresponent, llevat que es disposi una altra cosa en els estatuts de l'entitat urbanística de conservació.

Si sobre els solars resultants s'han constituït règims de propietat horitzontal, la participació de les persones propietàries en l'obligació de conservació i manteniment es determina per la quota de participació amb relació al total del valor de l'immoble que té assignada a cada comunitat, la qual és l'entitat obligada inicialment.

**Subsecció 2a****Cessió i recepció de les obres d'urbanització****Article 333****Cessió i lliurament de les obres d'urbanització**

1. La cessió d'obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions l'execució de les quals estigués prevista en el pla urbanístic i en el projecte d'urbanització aplicables, quan la seva execució no correspon directament a l'ajuntament, s'ha d'efectuar en favor de l'ajuntament dins d'un termini no superior a tres mesos, comptador des que la persona responsable de l'execució ha rebut l'obra.

2. L'esmentada cessió es pot referir a una part del sector o unitat d'actuació urbanística, encara que no s'hagi completat la urbanització de la seva totalitat, si es correspon amb una fase determinada a aquests efectes per l'instrument de planejament o pel projecte d'urbanització, o si l'àrea ja urbanitzada constitueix una unitat funcional directament utilitzable, per disposar de tots els serveis urbanístics.

3. La cessió ha de ser formalitzada en una acta que han de subscriure l'ajuntament i la persona responsable de l'execució de la urbanització, en els termes que preveuen els articles següents.

Article 334**Recepció de les obres d'urbanització**

La recepció de les obres d'urbanització correspon sempre al municipi, d'ofici o a instància de la persona responsable de l'execució, la conservació i el lliurament de les obres i es realitza d'acord amb el que preveuen els articles següents. No obstant això, quan les obres d'urbanització siguin executades pel mateix municipi, la recepció s'ha de realitzar de conformitat amb el que preveu la legislació de contractes del sector públic.

Article 335**Procediment de recepció de les obres d'urbanització**

El procediment de recepció de les obres d'urbanització, en el cas d'execució del planejament pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació o en els altres casos en què l'execució de la urbanització no correspon a l'ajuntament, es regeix per les regles següents:

a) Concloua l'obra, la persona responsable de la urbanització ha de notificar aquest fet a l'ajuntament, amb la sol·licitud per incoar-ne l'expedient de recepció.

b) A la sol·licitud s'ha d'adjuntar el certificat que ha expedit la direcció tècnica de les obres i, si escau, una còpia de les actes de recepció de l'obra realitzada per la persona o empresa contractista de què es tracti i descripció dels serveis a què es refereix.

Amb aquesta finalitat, també s'ha d'adjuntar la documentació gràfica on es concreti l'obra realment executada amb una memòria justificativa de les possibles modificacions que s'han hagut de realitzar respecte del projecte aprovat, i la valoració econòmica dels diferents serveis a cedir a l'ajuntament; així com l'acreditació de la posada en servei per part de les companyies subministradores.

c) L'ajuntament, mitjançant la inspecció i l'informe dels serveis tècnics municipals, ha de comprovar en el termini de dos mesos que l'obra realitzada ha estat executada de conformitat amb les previsions d'urbanització del planejament i del projecte d'urbanització.

d) En cas que es constatin deficiències amb relació a les esmentades previsions, s'han de notificar a la persona o l'entitat sol·licitant amb indicació d'un termini d'esmena, i una vegada esmenades en el termini que se'ls hagi concedit, s'ha de procedir de conformitat amb el què estableixen les normes anteriors. L'ajuntament no pot, en aquesta fase, assenyalar altres deficiències diferents que les apreciades amb anterioritat, tret que hagin sobrevingut.

De forma subsidiària, transcorregut el termini concedit a la persona o a l'entitat sol·licitant per esmenar les deficiències, l'ajuntament pot esmenar-les i procedir a la recepció d'acord amb el que preveu aquest article. En aquest cas, les despeses derivades de l'esmena són a càrrec de la persona o l'entitat sol·licitant.

e) El procediment de recepció finalitza mitjançant la resolució o l'acord exprés que dicta l'òrgan municipal competent, d'acord amb la legislació de règim local.



f) Si l'òrgan actuant no resol expressament sobre la recepció de les obres en el termini de quatre mesos des de la sol·licitud acompanyada de la documentació a què es refereix la lletra b) anterior, s'entén estimada la petició i produïda la recepció per ministeri de llei, i la persona sol·licitant queda rellevada del deure de conservació i, llavors, comença, a partir d'aquest moment, el còmput de l'any de garantia a què es refereix la lletra i) d'aquest article.

El termini per resoldre el procediment de recepció es pot prorrogar per dos mesos addicionals mitjançant l'acord que s'ha d'adoptar dins els dos primers mesos, motivat en el nombre de sol·licituds pendents, en l'entitat, en la complexitat de les obres que s'han de rebre o en les comprovacions necessàries de l'estat de les obres, les construccions o les instal·lacions.

g) La resolució o acord municipal s'ha de notificar en el termini màxim de deu dies des de la seva adopció, i s'ha d'indicar a la persona o l'entitat responsable de l'execució la data de formalització de l'acta corresponent, que ha de tenir lloc dins els tres dies següents a la notificació de la resolució o l'acord de recepció.

Han de subscriure conjuntament l'acta la persona o l'entitat responsable de l'execució, assistida de personal facultatiu si ho considera oportú; el batle o la batlessa o la persona en qui deleguin; el personal facultatiu municipal o designat a l'efecte per l'ajuntament en cas de no disposar de serveis tècnics; el personal facultatiu encarregat de la direcció de les obres, i el secretari o la secretària de la corporació; per donar-ne fe i emetre'n el certificat administratiu corresponent.

Si la persona o l'entitat responsable de l'execució de la urbanització no assisteix a l'acte de recepció, l'ajuntament li ha de remetre un exemplar de l'acta aixecada perquè en un termini de deu dies pugui formular les al·legacions que consideri oportunes. En aquest cas, la recepció de les obres requereix la resolució de les al·legacions eventualment presentades.

El certificat administratiu de l'acta s'ha de trametre al Registre de la propietat als efectes procedents d'acord amb la legislació aplicable.

h) En cap cas, no s'entén que l'ajuntament rebi les obres d'urbanització de forma tàcita per actuacions pròpies que no hagin seguit el procediment establert en aquest article, sens perjudici de la seva obligació d'instruir l'expedient corresponent.

i) La urbanització executada, d'acord amb l'article 116.2 de la LOUS, es troba subjecta al termini de garantia d'un any, des de l'endemà de la formalització de l'acta a què es refereix l'apartat g) anterior o de la data en què s'entén produïda la recepció per ministeri de llei, sens perjudici que el municipi o l'entitat responsable n'assumeixin la conservació.

Durant aquest termini, la persona o l'entitat que ha lliurat les obres al municipi respon de tots els defectes i els vicis de construcció que siguin apreciats i els ha de reparar o esmenar. En cas d'incompliment d'aquesta obligació, el municipi pot executar la garantia prestada per assegurar les obres d'urbanització.

Acabat el termini de garantia, en el cas de no existir deficiències en l'execució de la urbanització o bé esmenades oportunament en el termini concedit, la persona responsable queda rellevada de responsabilitat i es disposa la devolució de les garanties dipositades per respondre de l'execució correcta de les obres d'urbanització, sens perjudici de l'aplicació del règim sobre els vicis ocults d'acord amb la legislació de contractes de les administracions públiques.

Article 336

Recepció d'ofici o a instància de les persones afectades

1. En el cas que la persona o l'entitat responsable de la urbanització, una vegada concloses les obres corresponents, no comuniqui l'acabament de les obres i en sol·liciti la recepció en el termini establert en l'article 333 d'aquest Reglament, l'ajuntament, per iniciativa pròpia o a instància de les persones propietàries afectades, li ha de notificar aquesta circumstància perquè sol·liciti en un termini de dos mesos l'esmentada recepció, d'acord amb el que estableix l'article anterior. Transcorregut aquest termini sense haver efectuat la sol·licitud, l'ajuntament, d'ofici, ha de rebre les obres d'urbanització.

2. La recepció de les obres ha de tenir lloc fins i tot si la persona o l'entitat que ha de lliurar-les no és localitzable i es produeix mitjançant el procediment següent:

a) L'òrgan municipal competent ordena que els serveis tècnics emetin informe sobre la situació en què es troben les obres d'urbanització, amb relació al compliment dels requisits exigits en el planejament, i si escau, en el projecte d'urbanització, així com la seva idoneïtat per a la seva finalitat.

b) Se cita la persona o l'entitat promotora de la urbanització, mitjançant anuncis en el tauler d'edictes de l'ajuntament del darrer domicili conegut, a l'adreça o el punt d'accés electrònic de l'ajuntament que inicia el procediment, i en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, amb advertència de la iniciació de l'expedient de recepció de les obres d'urbanització. En el supòsit que la persona o la representació de l'entitat promotora comparegui a la citació, s'apliquen els mateixos tràmits prevists en els articles precedents.



Si no compareix a la citació s'han de seguir els tràmits següents:

c) S'inicia d'ofici la recepció mitjançant la resolució o l'acord de l'òrgan municipal competent, en el qual expressament s'ha de fer constar:

1r. La denominació de la urbanització, la situació geogràfica i l'expressió de les seves parts.

2n. El nom i els llinatges o la identificació i el darrer domicili conegut de la persona o de l'entitat promotora.

3r. L'advertiment que les obres de la urbanització que no s'hagin acabat, que no s'ajustin a les previsions contingudes en els plans o que no siguin susceptibles de servir a la destinació urbanística establerta, seran a càrrec de les persones propietàries adquirents de terrenys a la urbanització per mitjà de l'exacció de les quotes d'urbanització corresponents.

4t. La relació de béns i serveis de cessió obligatòria que han de ser objecte de recepció.

d) Es publica l'acte o l'acord municipal d'iniciació de la recepció en el tauler d'edictes de l'ajuntament, a la seva adreça o el punt d'accés electrònic i en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, i es concedeix un termini d'un mes perquè les persones interessades puguin al·legar allò que consideren convenient en defensa dels seus interessos legítims.

e) Es procedeix a la recepció de la urbanització mitjançant la resolució o l'acord de l'òrgan municipal competent que s'ha d'adoptar en un termini no superior als quatre mesos, comptadors des de l'acabament del període d'informació pública.

L'aplicació del procediment regulat en aquest apartat s'entén sens perjudici que l'ajuntament acabi les obres d'urbanització no executades mitjançant el sistema de reparcel·lació amb modalitat de cooperació previst en la LOUS i en aquest Reglament.

Article 337

Incorporació de les obres a l'inventari de béns

La recepció d'obres d'urbanització que tinguin caràcter inventariable i, si escau, les de millora, implica la seva incorporació a l'inventari municipal de béns i drets corresponent, tret que ja s'hagi materialitzat la dita incorporació mitjançant el projecte de reparcel·lació. A aquest efecte, l'acta de recepció ha d'adjuntar, addicionalment a la documentació a què es refereix l'article 335 d'aquest Reglament, un estat de les dimensions i les característiques de les obres executades que han de ser objecte d'alta a l'inventari de béns, que les defineixi amb el detall suficient en el moment de la recepció.

Article 338

Requisits per a l'atorgament de llicències de primera ocupació

L'ajuntament no pot atorgar la llicència de primera ocupació o utilització a què es refereixen l'article 134.1.m) de la LOUS i l'article 382 d'aquest Reglament, a cap edificació o instal·lació fins que no es compleixin els requisits següents:

a) La recepció de les obres d'urbanització que afectin l'edificació o instal·lació de què es tracti, prèvia la tramitació del procediment que escaigui d'entre els regulats en els articles anteriors d'aquesta subsecció segona.

b) La prestació, de manera efectiva, i per part de les companyies subministradores, dels serveis urbanístics corresponents.

Secció 2a

Les obres d'edificació i obres en béns immobles en general

Subsecció 1a

Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació, i ordres d'execució

Article 339

Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació

1. Les persones propietàries de sòl i d'altres béns immobles, d'acord amb l'article 117 de la LOUS, estan obligades a destinar-los als usos prevists per l'ordenació urbanística. Així mateix, les persones propietàries de terrenys, construccions, instal·lacions i altres béns immobles estan obligades a complir els deures d'ús, de conservació i de rehabilitació establerts per la LOUS, per la legislació sectorial aplicable i per les ordenances municipals.

2. Estan inclosos en els deures a què es refereix l'apartat anterior:

- a) El manteniment o la reposició de les condicions de seguretat, accessibilitat universal, salubritat i ornament públic dels béns immobles.
- b) La conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges o de les condicions de funcionalitat dels altres tipus de construccions, d'acord amb la seva destinació.
- c) Els deures de conservació, manteniment, restauració i rehabilitació que determina la normativa sectorial de patrimoni històric o les normes de planejament urbanístic, en particular els plans especials i el catàleg d'elements i espais protegits.
- d) El compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes en el planejament municipal per a àmbits determinats.

En particular, quan es tracti d'edificacions, el deure legal de conservació comprendrà, a més, la realització dels treballs i les obres necessaris per satisfer amb caràcter general els requisits bàsics de l'edificació establerts en l'article 3.1 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, i per adaptar-les i actualitzar les seves instal·lacions a les normes legals que els siguin explícitament exigibles en cada moment.

3. Les persones propietàries o l'administració han de sufragar el cost derivat dels deures a què es refereix l'apartat 1 anterior, d'acord amb la legislació aplicable en cada cas i tenint en compte l'escriu sobre el límit dels deures de les persones propietàries quan es tracti d'obtenir millores d'interès general o estètic no previstes en el planejament.

A aquest efecte, el deure de les persones propietàries d'edificis assoleix l'import dels treballs i les obres que no superi el límit del seu contingut normal, constituït, d'acord amb l'article 119.2.c) de la LOUS, per la meitat del valor d'una construcció de nova planta, amb característiques similars que la preexistent pel que fa a la seva dimensió i ús, realitzada amb les condicions necessàries perquè la seva ocupació sigui autoritzable o, si escau, quedi en condicions de ser legalment destinada a l'ús que li sigui propi.

Quan s'ordini o imposi a la persona propietària l'execució d'obres de conservació o rehabilitació que excedeixin el límit expressat, pot requerir a l'administració que aboni l'excés. En tot cas, l'administració pot establir, d'acord amb la legislació aplicable, ajuts públics o bonificacions en els tributs per atorgament de llicències.

Article 340

Deure de conservació del sòl rústic i del sòl urbanitzable

En els terrenys classificats com a sòl rústic, com a sòl urbanitzable mentre no s'hagi iniciat el seu procés de transformació i en el sòl vacant d'edificació, el deure de conservació a què es refereix l'anterior article 339 d'aquest Reglament comporta per a les persones propietàries i al seu càrrec, l'execució de les obres o actuacions necessàries per mantenir els terrenys i la seva massa vegetal en condicions d'evitar riscos d'erosió, d'incendi o d'inundació, així com danys o perjudicis a terceres persones o a l'interès general, inclosos els mediambientals; garantir la seguretat o salut públiques; prevenir la contaminació del sòl, l'aigua o l'aire i les immissions contaminants indegudes en altres béns i, si s'escau, recuperar-los d'aquestes en els termes que disposa la legislació específica. El compliment d'aquest deure no eximeix de les normes addicionals de protecció que estableixi la legislació aplicable.

Article 341

Ordres d'execució

1. Els ajuntaments han d'ordenar d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada l'execució de les obres o de les actuacions necessàries per conservar les condicions a què es refereixen els articles anteriors. Són òrgans competents per incoar i resoldre el procediment corresponent els que es determinin de conformitat amb la legislació sobre règim local.
2. Les ordres d'execució obliguen les persones físiques o jurídiques propietàries del sòl i de les construccions afectades. D'acord amb la LOUS i aquest Reglament, la transmissió de finques no modifica la situació de la persona titular respecte dels deures de la persona propietària establerts en la legislació urbanística o exigibles pels seus actes d'execució. En conseqüència, en relació amb les ordres d'execució que s'han d'adoptar o han estat adoptades, la nova persona propietària queda subrogada en l'obligació de la persona propietària anterior.

En el cas que l'ordre d'execució s'hagi adreçat a la persona propietària anterior, correspon complir-la a la persona que sigui propietària en el moment d'executar-la, que ha de disposar del període d'execució voluntària corresponent.

Article 342

Procediment per dictar ordres d'execució



1. El procediment per ordenar el compliment del deure legal de conservació, manteniment, restauració i rehabilitació d'un immoble mitjançant ordres d'execució, amb observança sempre del principi de proporcionalitat administrativa, el pot iniciar d'ofici l'òrgan competent d'acord amb la normativa de règim local, per iniciativa pròpia o com a conseqüència d'una ordre superior, a petició raonada d'altres òrgans o per denúncia.

Abans de l'acord o la resolució d'iniciació, l'òrgan competent pot dur a terme les actuacions prèvies necessàries per conèixer les circumstàncies del cas i, en funció del resultat, decidir motivadament sobre la conveniència d'iniciar el procediment o arxivar les actuacions.

2. El procediment a què fa referència l'apartat 1 es pot iniciar també a sol·licitud d'una o diverses persones interessades. Es consideren persones interessades les que siguin titulars de drets reals sobre l'immoble de què es tracti o tinguin el seu dret d'ús i les terceres persones que puguin resultar perjudicades en els seus béns, els drets o els interessos legítims per l'estat de conservació i rehabilitació de l'immoble esmentat.

3. Quan s'hagi obert un període d'informació prèvia a la iniciació d'ofici del procediment, els serveis tècnics i, si escau, els serveis jurídics del municipi competent per dictar l'ordre d'execució de què es tracti, amb les inspeccions prèvies pertinents, han d'informar sobre les actuacions corresponents.

Aquests informes, conjuntament amb les altres actuacions prèvies que s'han practicat, s'han d'incorporar al procediment quan s'acordi o es resolgui la seva iniciació d'ofici.

4. Quan no s'hagin practicat actuacions prèvies, les inspeccions i els informes a què fa referència l'apartat 3 s'han d'efectuar i emetre després d'iniciat el procediment, d'ofici o a sol·licitud d'una o diverses persones interessades. Aquestes inspeccions i informes es poden reiterar a criteri dels tècnics informants o a petició de la persona instructora, en particular quan, atesa la dinàmica de les deficiències analitzades, puguin repercutir en la salut de les persones o en la seguretat de les persones o de les coses.

5. Quan l'ordre d'execució afecti un immoble catalogat o declarat bé d'interès cultural, o que sigui objecte d'un procediment de catalogació o de declaració, és preceptiu i vinculant l'informe de l'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca en matèria de patrimoni històric i cultural. L'informe s'ha d'emetre en el termini màxim d'un mes i ha d'establir els efectes de l'ordre d'execució en relació amb els béns protegits.

6. Instruït el procediment i immediatament abans de redactar la proposta de resolució corresponent, s'ha de donar audiència del procediment a les persones interessades perquè puguin al·legar i presentar els documents que considerin procedents en un termini no inferior a deu dies ni superior a quinze.

7. El termini màxim per dictar i notificar la resolució expressa que posa fi al procediment per dictar una ordre d'execució és de sis mesos des de l'acord o la resolució de la iniciació d'ofici o, si es va iniciar a sol·licitud d'una o diverses persones interessades, des de la recepció de la sol·licitud en el registre de l'òrgan competent per a la seva tramitació.

8. Transcorregut el termini a què fa referència l'apartat 7 sense que no s'hagi notificat la resolució expressa, es produeix la caducitat del procediment iniciat d'ofici. Quan el procediment s'hagi iniciat a sol·licitud d'una o diverses persones interessades i comporti l'afectació dels béns, els drets o els interessos legítims de terceres persones, les persones sol·licitants poden entendre desestimada la sol·licitud per silenci administratiu a partir del venciment del termini màxim sense que no s'hagi notificat la resolució expressa.

Article 343

Resolució del procediment

1. La resolució que posa fi al procediment per dictar una ordre d'execució, que s'ha de formalitzar per escrit, ha de ser motivada, amb referència succinta als fets i amb referència explícita a la norma o les normes que la justifiquen.

2. Les ordres d'execució han de detallar amb claredat i precisió les obres, les actuacions o els actes que les persones obligades han d'executar i establir el termini per executar-los voluntàriament en proporció a la seva entitat i complexitat.

3. Les resolucions que dictin les ordres d'execució han d'advertir que el seu incompliment habilita l'administració per adoptar qualsevol de les mesures que preveuen els apartats 4 i 5 de l'article 117 i la lletra e) de l'apartat 1 de l'article 122 de la LOUS i que consisteixen en:

a) L'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada o l'atorgament d'un nou termini per realitzar les actuacions ordenades. En el cas que l'administració opti per executar subsidiàriament l'ordre d'execució, també és a càrrec de la persona obligada el cost del projecte tècnic que, si escau, s'ha de redactar.

b) La imposició de multes coercitives, en els mateixos termes prevists en l'apartat 4 de l'article 150 de la LOUS, fins que es compleix

l'obligació de conservació.

c) La inclusió de la finca en el registre municipal de solars sense edificar, a l'efecte de l'article 113 de la LOUS.

d) L'expropiació forçosa dels immobles per incompliment de la funció social de la propietat, d'acord amb l'apartat 1 de l'article 122 de la LOUS, per inobservança dels deures legalment exigibles de conservació i rehabilitació dels immobles.

Article 344

Efectes de les ordres d'execució

1. L'acte administratiu ferm que dicti l'ordre d'execució que correspongui comporta l'afecció real directa i immediata, per determinació legal, de l'immoble al compliment de l'obligació del deure de conservació. D'acord amb la legislació estatal, aquesta afecció real s'ha de fer constar, mitjançant una nota marginal, en el Registre de la propietat, amb referència expressa al seu caràcter de garantia real i amb el mateix règim de preferència i prioritat establert per a l'afecció real al pagament de càrregues d'urbanització en les actuacions de transformació urbanística.

2. D'acord amb el que preveuen la LOUS i aquest Reglament, en els casos d'inexecució injustificada de les obres o actuacions ordenades, dins el termini conferit a aquest efecte, l'administració les pot dur a terme subsidiàriament o, alternativament, pot aplicar qualssevol altres fórmules de reacció administrativa de les previstes en l'article 343 anterior d'aquest Reglament, a elecció d'aquesta. En aquests supòsits, el límit màxim del deure de conservació es pot elevar fins al 75 % del cost de reposició de la construcció o l'edifici corresponent.

3. Quan la persona propietària incompleix el que ha acordat l'administració, una vegada dictada la resolució que declara l'incompliment i acordada l'aplicació del règim corresponent, l'òrgan competent ha de remetre al Registre de la propietat el certificat de l'acte o actes corresponents perquè consti en una nota al marge de la darrera inscripció de domini.

Article 345

Ordres d'execució i llicència urbanística

1. No és exigible l'obtenció de llicència urbanística prèvia per executar les obres o les actuacions que constitueixen l'objecte d'una ordre d'execució, llevat que, de conformitat amb la normativa aplicable, requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic. En aquest cas, l'ordre d'execució ha d'assenyalar el termini de presentació d'aquest projecte i de la resta de documentació exigible, i la persona obligada ha de sol·licitar i obtenir la llicència urbanística corresponent abans d'executar els actes ordenats. En tot cas, l'elaboració del projecte tècnic d'obres és a càrrec de la persona obligada.

2. No obstant el que preveu l'apartat 1 anterior, les actuacions que, per raons d'urgència o necessitat, no admetin demora s'han d'executar de manera immediata i sota la direcció tècnica corresponent, en les condicions i amb les característiques que es determinin en la mateixa ordre.

Article 346

Altres ordres d'execució

El Consell Insular de Mallorca i els ajuntaments poden ordenar, així mateix, d'acord amb l'apartat 6 de l'article 117 de la LOUS, independentment de les causes regulades en els articles anteriors, i per motius d'interès estètic i de conservació del patrimoni històric, artístic i arquitectònic, l'execució de les obres de conservació, reforma de façanes o espais visibles des de la via pública, sens perjudici de les mesures específiques previstes en la legislació en matèria de patrimoni històric de les Illes Balears.

Subsecció 2a

Avaluació dels edificis i inspecció de construccions

Article 347

Avaluació dels edificis i inspecció de les construccions i les edificacions

Les persones propietàries d'immobles, construccions i edificacions a què es refereix l'article 118 de la LOUS, estan obligades en els termes que s'estableixen en el dit article, a presentar l'informe d'avaluació d'edificis o l'informe tècnic davant l'ajuntament corresponent, perquè aquest el trameti a la conselleria del Govern de les Illes Balears competent en matèria d'habitatge, perquè l'incorpori al Registre d'informes d'avaluació d'edificis que preveu la disposició adicional desena de la LOUS.



Subsecció 3a
Supòsits de ruïna d'immobles**Article 348****Declaració d'estat ruïnós**

1. Si un immoble, o una part d'aquest d'acord amb l'apartat 3 d'aquest article, es troba en estat ruïnós, l'ajuntament, d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, l'hi ha de declarar, amb l'audiència prèvia de les persones propietàries i de les residents, llevat que una situació de perill imminent ho impedeixi.

2. Es declara l'estat ruïnós d'un immoble o d'una part d'aquest, en els supòsits següents:

a) En el supòsit tècnic, quan els danys comporten la necessitat d'una autèntica reconstrucció de l'immoble perquè els danys no són reparables tècnicament pels mitjans normals.

Es considera inclòs en el supòsit tècnic el cas que l'immoble presenti un esgotament generalitzat dels elements estructurals o d'alguns dels seus elements estructurals fonamentals.

b) En el supòsit econòmic, quan el cost de les obres de reparació necessàries per complir les condicions mínimes de seguretat i salubritat, en el cas d'habitatges o altres de similars per a altres usos, és superior al 50 % del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars a l'existent, pel que en fa a la dimensió i l'ús.

El supòsit econòmic s'acredita mitjançant una valoració de les obres que s'han de realitzar per complir amb les condicions mínimes d'habitabilitat aplicables als edificis existents, o amb les condicions de funcionalitat dels altres tipus de construccions, així com una valoració del cost de construcció de nova planta d'un edifici d'iguals dimensions, usos i amb qualitats anàlogues a l'edificació existent. Aquestes valoracions en cap cas no poden tenir en consideració el valor del sòl.

La valoració de les obres que s'han de realitzar s'ha de contenir en un pressupost per partides, que ha d'incloure plànols de l'edifici en què s'han d'especificar les obres necessàries per mantenir la construcció, o la part d'aquesta construcció que resulti afectada, en les condicions estructurals adequades per atorgar una llicència de rehabilitació de l'edifici per a la seva adequació estructural, de forma que en quedin garantides l'estabilitat i la resistència mecànica.

c) En el supòsit urbanístic, quan és necessari executar obres imprescindibles per assegurar l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones, no autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor.

En tot cas, es considera que hi ha supòsit urbanístic quan l'immoble es troba en la situació de fora d'ordenació prevista en l'article 68.2.a) de la LOUS, i les obres necessàries per mantenir-lo en condicions d'estabilitat i seguretat de les persones i els béns excedeixen les admeses per a les construccions i edificacions en aquella situació de fora d'ordenació.

3. Només es pot declarar l'estat ruïnós parcial d'un immoble en cas de construccions complexes integrades per cossos funcionalment i estructuralment autònoms i separables que no constitueixin una unitat material des del punt de vista constructiu i arquitectònic.

4. La declaració d'estat ruïnós comportarà l'obligació de les persones propietàries, en el termini que l'òrgan competent determini, i que serà com a màxim d'un any, d'executar les actuacions fixades per l'administració. En cas d'incompliment del termini fixat, es procedirà a l'execució subsidiària a càrrec de la persona interessada.

Article 349**Inici del procediment per a la declaració d'estat ruïnós**

1. El procediment per a la declaració d'estat ruïnós es pot iniciar d'ofici, per acord de l'òrgan municipal competent, com a conseqüència de l'informe dels serveis tècnics municipals, o bé com a conseqüència de la petició raonada d'un altre òrgan o d'una denúncia. En aquest darrer cas, presentada la petició o la denúncia, s'ha d'acordar la realització d'actuacions prèvies consistents en l'emissió d'un informe per part dels serveis tècnics municipals i, en atenció al seu contingut, s'ha de decidir, si escau, l'inici de l'expedient o bé l'arxiu de les actuacions.

2. El procediment per a la declaració d'estat ruïnós es pot iniciar també a sol·licitud de la persona interessada. A tal efecte, es consideren persones interessades, a més de les propietàries o titulars d'altres drets reals sobre l'immoble, les persones arrendatàries i altres ocupants, i les persones físiques o jurídiques que al·leguin l'existència de dany o perill en els seus béns, drets o interessos legítims.



3. Les sol·licituds d'iniciació del procediment de declaració d'estat ruïnós a instància de persona interessada han d'identificar l'immoble a què es refereixen, el motiu o els motius en què es basa l'estat de ruïna, les persones propietàries i les eventuais titulars d'altres drets reals sobre l'immoble, així com la relació de persones arrendatàries i d'altres ocupants.

A l'escrit de sol·licitud d'iniciació també s'ha d'adjuntar un certificat expedit pel personal tècnic competent en el qual s'ha de justificar la causa d'instar la declaració d'estat ruïnós, s'ha de descriure l'estat físic de l'immoble i s'ha d'acreditar si, en el moment de la sol·licitud, l'edifici reuneix les condicions de seguretat i l'habitabilitat suficients que permetin a les persones ocupants romandre-hi fins que s'adopti l'acord corresponent.

Quan la sol·licitud d'inici de l'expedient per a la declaració d'estat ruïnós s'empari en el que s'estableixen en la lletra *b*) de l'apartat 2 de l'article 119 de la LOUS i en la lletra *b*) de l'apartat 2 de l'article 348 d'aquest Reglament, s'ha d'adjuntar la valoració a la qual es fa referència.

Article 350

Tramitació del procediment

1. Iniciat l'expedient, s'ha de posar de manifest a les persones interessades que no n'hagin instat l'inici, se'ls ha de donar trasllat literal de l'informe o els informes tècnics, perquè, en un termini no inferior a deu dies ni superior a un mes, puguin al·legar i presentar per escrit els documents i les justificacions que estimin pertinents en defensa dels seus drets o interessos respectius.

2. Quan la declaració d'estat ruïnós afecti un bé catalogat o declarat d'interès cultural, o bé quan sigui objecte d'un procediment de catalogació o de declaració, s'ha de remetre l'expedient a l'òrgan del Consell Insular de Mallorca competent en matèria de patrimoni històric i cultural, perquè n'emeti informe dins del mateix termini, per determinar els efectes de la declaració de ruïna.

Si la declaració no afecta un bé dels expressats en el paràgraf anterior, però afecta un bé objecte de protecció en virtut del planejament urbanístic o del catàleg municipal d'elements i d'espais protegits vigents, o que estigui afectat per alguns dels actes de suspensió d'actuacions de demolició adoptats d'acord amb el que s'estableixen en els articles 138 a 142 d'aquest Reglament, els informes municipals que s'han d'emetre en el procediment han de valorar els efectes que la declaració de ruïna pot comportar.

3. Transcorregut el termini atorgat, els serveis tècnics municipals, prèvia inspecció de l'immoble, han d'evacuar l'informe tècnic corresponent, i han de remetre'l, amb la proposta de resolució que considerin adient, a l'òrgan competent per resoldre'l.

4. El termini per dictar i per notificar la resolució expressa que posi fi al procediment de declaració d'estat ruïnós és de sis mesos des de la data d'acord d'inici de l'expedient, en els procediments iniciats d'ofici, o des de la data en la qual la petició va tenir entrada en el registre competent en els casos de procediments iniciats a instància de la persona interessada.

Si dins el termini esmentat no s'ha notificat la resolució expressa, s'entén que s'ha denegat la declaració, en els casos que l'expedient s'ha iniciat a sol·licitud de la persona interessada, o bé que el procediment ha caducat, en els casos que s'ha iniciat d'ofici.

Article 351

Contingut de la resolució que posa fi al procediment

1. La resolució que posi fi al procediment ha d'assenyalar si escau o no la declaració d'estat ruïnós de l'immoble.

2. Si es declara l'estat ruïnós de l'immoble, la resolució que posa fi al procediment ha de tenir el contingut següent:

a) Si l'immoble no està catalogat o declarat bé d'interès cultural, o no és objecte d'un procediment de catalogació o de declaració, la resolució ha de determinar l'obligació de les persones propietàries de rehabilitar-lo o d'enderrocar-lo, a la seva elecció, llevat que, de conformitat amb les determinacions del planejament urbanístic, la rehabilitació de l'immoble no sigui autoritzable, supòsit en què s'ha d'enderrocar necessàriament, i s'ha d'establir el termini per sol·licitar la llicència d'obres o d'enderrocament corresponent.

b) Ha d'ordenar l'execució de les obres i altres mesures que resultin pertinents per mantenir la seguretat, la salubritat i les condicions mínimes d'habitabilitat de l'immoble, i també les necessàries per evitar danys eventuais a les persones i als béns mentre no es rehabiliti o enderroqui l'immoble, i ha de fixar el termini per a la iniciació i per a l'execució d'aquestes obres, que, com a màxim, ha de ser d'un any, amb l'avertiment exprés que, si s'incompleix, se n'ha de dur a terme l'execució subsidiària a càrrec de la persona interessada.

c) Quan la declaració d'estat ruïnós és parcial, la resolució ha d'ordenar, a més, l'execució de les obres de rehabilitació, de conservació i d'altres mesures que resultin pertinents, per mantenir la seguretat, la salubritat i les condicions mínimes d'habitabilitat de la part de l'immoble no afectada per la declaració d'estat ruïnós.



3. Quan la declaració d'estat ruïnós afecti un bé catalogat o declarat d'interès cultural, o bé sigui objecte d'un procediment de catalogació o de declaració, la resolució que posa fi al procediment ha de determinar els efectes de la declaració d'estat ruïnós de conformitat amb l'informe a què es refereix en l'apartat 2 de l'article 350 d'aquest Reglament, sens perjudici de l'obligació de les persones propietàries d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per mantenir-lo en condicions de seguretat.

En tot cas, d'acord amb el que s'estableix en l'article 42 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, s'ha de notificar la resolució que posa fi al procediment a l'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca, i queda prohibit l'enderrocament d'aquests béns immobles sense l'autorització prèvia i l'informe favorable almenys d'una institució consultiva de les previstes en l'article 96 de la Llei esmentada.

Quan la declaració d'estat ruïnós afecti un bé objecte de protecció, en virtut del planejament urbanístic o del catàleg municipal d'elements i d'espais protegits vigents, o que estigui afectat per alguns dels actes de suspensió d'actuacions de demolició adoptats d'acord amb els articles 138 a 142 d'aquest Reglament, la resolució que posa fi al procediment ha de determinar els efectes de la declaració d'estat ruïnós, de conformitat amb el que s'assenyali en els informes municipals emesos i d'acord amb les previsions del règim de protecció corresponent, sens perjudici de l'obligació de les persones propietàries d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per mantenir-lo en condicions de seguretat.

4. La resolució que posi fi al procediment de declaració d'estat ruïnós s'ha de notificar a totes les persones propietàries, ocupants i titulars de qualsevol dret real sobre l'immoble, així com a totes les persones que hagin estat part del procediment. Si la resolució declara l'estat ruïnós i acorda desallotjar les persones ocupants, la notificació ha d'expressar el termini per al desallotjament voluntari de l'immoble, advertint expressament del seu desnonament per via administrativa en cas d'incompliment.

5. Si s'acorda que no procedeix la declaració d'estat ruïnós de l'immoble, la resolució que posi fi al procediment pot ordenar, si s'escau, l'execució de les obres que resultin pertinents per mantenir la seguretat, la salubritat i les condicions objectives d'habitabilitat o de funcionalitat de l'immoble.

Article 352

Efectes de la declaració d'estat ruïnós

1. La declaració d'estat ruïnós no eximeix les persones propietàries de l'immoble del deure d'obtenir llicència prèvia per executar les actuacions que s'han de realitzar, ni de les responsabilitats de tot ordre que se'ls pot exigir respecte als deures de conservació que els corresponen.

2. La declaració d'estat ruïnós d'edificis en situació de fora d'ordenació determina l'obligació de dur a terme el seu enderroc, sense possibilitat de rehabilitació.

Article 353

Supòsit de ruïna física imminent

1. Quan s'estimi que existeix urgència i perill en la demora de l'expedient de declaració d'estat ruïnós d'un edifici, l'òrgan municipal competent ha de disposar les mesures de protecció que siguin necessàries adoptar, tals com el desallotjament de les persones ocupants de l'immoble, la d'apuntament de la construcció o l'edificació, l'enderrocament total o parcial o d'altres que es considerin adients.

2. Quan l'existència de perill per a les persones o els béns es desprengui de l'escrit en què se sol·licita l'inici de l'expedient de declaració d'estat ruïnós o de la denúncia presentada per qualsevol persona particular, l'òrgan municipal competent ha de disposar amb caràcter d'urgència una visita d'inspecció dels serveis tècnics municipals, que han d'emetre informe sobre les condicions de seguretat i habitabilitat de l'immoble, i han de disposar l'adopció de les mesures de protecció que s'escaiguin.

3. L'òrgan municipal competent ha d'adoptar la resolució que sigui procedent en el termini màxim de 72 hores des de la recepció de l'informe tècnic que conclouï que hi ha una situació de ruïna imminent, sense que resulti preceptiva en aquest supòsit l'audiència a les persones interessades a què fa referència l'article 120 de la LOUS i l'apartat 1 de l'article 350 d'aquest Reglament.

4. Si l'informe tècnic expressa la possibilitat de continuar ocupant l'immoble prèvia adopció de les mesures d'apuntament pertinents, s'ha d'ordenar l'adopció d'aquestes mesures i es prossegueix l'expedient pels tràmits normals. Les mesures acordades s'han de notificar a l'òrgan del Consell Insular de Mallorca competent en matèria de patrimoni històric i cultural quan resultin afectats els immobles catalogats o declarats bé d'interès cultural, o siguin objecte d'un procediment de catalogació o de declaració.

5. En tot cas, s'han de dur a terme les visites d'inspecció necessàries i, com a mínim, les indicades en l'informe dels serveis tècnics, per si varien les circumstàncies o n'apareixen de noves que aconsellin una decisió diferent. Finalitzat l'expedient, se n'ha de mantenir la vigilància,



en els mateixos termes que durant la tramitació, fins al desallotjament total de l'immoble, si s'escau.

6. Sempre que la urgència ho permeti, s'han d'emetre ordres d'execució urgents. Si la situació ho recomanava, l'ajuntament ha d'adoptar les mesures directament i en repercutirà el cost a les persones propietàries.

7. El municipi serà responsable dels danys i perjudicis que resultin de les mesures urgents de protecció a què es fa referència en l'apartat 1 d'aquest article, sense que això suposi exempció de la responsabilitat que pertoca a la persona propietària de l'immoble. Les despeses i les indemnitzacions que, si escau, satisfaci el municipi per l'adopció de les mesures de protecció descrites en aquest article, són repercutibles i a càrrec de les persones propietàries de l'immoble, fins al límit del deure normal de conservació, i l'administració pot exigir-les per la via de constrenyiment.

8. L'adopció de les mesures que es preveu en aquest article no pressuposa ni implica la declaració d'estat ruïnós.

TÍTOL VI

Expropiació forçosa per raó d'urbanisme

Article 354

Supòsits d'expropiació per raó d'urbanisme

1. L'expropiació per raó d'urbanisme pot tenir per objecte l'execució del planejament per sectors o per unitats d'actuació completes. En aquest cas, s'ha d'aplicar el sistema d'expropiació.

2. L'expropiació urbanística també pot tenir per objecte dur a terme actuacions aïllades per a l'obtenció de terrenys destinats segons la seva qualificació a sistemes urbanístics de titularitat pública o de servei públic sempre que hagin de ser adquirits forçosament per l'administració actuant, bé per no ser objecte del deure legal de cessió obligatòria i gratuïta, bé perquè hi ha una necessitat urgent d'anticipar-ne l'adquisició, així com també en els supòsits que determina l'apartat 1 de l'article 122 de la LOUS, en la resta de supòsits específics d'expropiació en ella establerts i en aquest Reglament.

3. L'expropiació forçosa per raó d'urbanisme també s'aplica per a la imposició de servituds o per a la modificació o supressió de servituds preexistents, quan així ho requereixi l'execució del planejament.

4. Les persones físiques o jurídiques subrogades en les facultats dels organismes competents per a l'execució de plans urbanístics o de les obres corresponents poden ser beneficiàries de les expropiacions que en derivin.

5. El cost de les expropiacions dutes a terme per raons urbanístiques es pot repercutir sobre les persones propietàries que resultin especialment beneficiades per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials.

6. El preu just d'una expropiació duta a terme per raons urbanístiques es pot constituir, si hi ha acord entre les parts, per una finca futura, que l'administració expropiadora o bé la persona beneficiària de l'expropiació ha de transmetre a la persona expropiada. No és necessari el consentiment de la persona propietària en el supòsit previst en el paràgraf segon de l'apartat 1 de l'article 129 de la LOUS.

7. Les persones ocupants legals d'immobles afectats per expropiacions per raons urbanístiques que hi tinguin la residència habitual tenen el dret de real·lotjament o de retorn, en els termes establerts per la legislació aplicable, tant si s'actua pel sistema d'expropiació com si es tracta d'una actuació aïllada.

Article 355

Administració expropiant i persones beneficiàries de l'expropiació

1. En el sistema d'expropiació, la condició d'administració expropiant recau en l'administració actuant amb potestat expropiatòria que té encomanada l'execució del planejament que dona lloc a l'expropiació. En les actuacions aïllades, la condició d'administració expropiant recau en l'ens públic amb potestat expropiatòria a qui correspon l'obtenció del sòl d'acord amb el destí o amb la causa que legitima l'expropiació, segons les previsions establertes en la LOUS, en altra legislació aplicable i, si escau, en el planejament urbanístic.

2. Per dur a terme les actuacions expropiatòries per raons urbanístiques, l'administració expropiant pot utilitzar les formes de gestió previstes en la legislació aplicable, encomanar mitjançant conveni l'exercici de la potestat expropiatòria a d'altres administracions públiques o utilitzar fórmules associatives amb altres administracions públiques.

3. En els supòsits prevists en la LOUS i en aquest Reglament, la condició de beneficiari o beneficiària en les expropiacions urbanístiques





correspon a:

- a) Les entitats urbanístiques especials, quan no tenen potestat expropiatòria i els correspon l'execució del planejament o se'ls encomana la gestió de l'expropiació en els supòsits establerts en els apartats b) i c) de l'article 285 d'aquest Reglament.
- b) Les entitats urbanístiques col·laboradores que duguin a terme l'execució del planejament.
- c) Els subjectes titulars de la gestió urbanística integrada.
- d) Les persones concessionàries de l'execució del planejament mitjançant el sistema d'expropiació.
- e) La resta de persones físiques o jurídiques que gaudeixin d'aquesta condició en els termes i d'acord amb els procediments establerts per la legislació aplicable.

Article 356

Procediments que s'han de seguir per a l'expropiació forçosa

En totes les expropiacions derivades de la LOUS, incloses les realitzades en el context dels sistemes d'actuació, l'administració actuant pot optar per aplicar el procediment de taxació conjunta regulat en els articles següents, o per realitzar l'expropiació de forma individualitzada, d'acord amb el procediment previst en la legislació aplicable en matèria d'expropiació forçosa, amb les especificitats que s'estableixen en la LOUS i en aquest Reglament.

Article 357

Formulació i contingut del projecte de taxació conjunta

Quan l'expropiació es duu a terme pel procediment de taxació conjunta, l'administració actuant ha d'aprovar un projecte que, si escau, ha de formular el beneficiari o la beneficiària de l'expropiació, amb el contingut mínim següent:

- a) La causa de l'expropiació, entre les establertes en la LOUS, així com, si escau, la referència a l'instrument de planejament l'execució del qual dona lloc a l'actuació expropiatòria.
- b) La identificació i la determinació de l'àmbit territorial, amb els documents que l'identifiquen quant a situació, superfície i límits, amb un plànol d'emplaçament i amb un plànol parcel·lari a una escala mínima 1:2.000.
- c) Una relació de béns i de drets concreta i individualitzada, amb la descripció de tots els aspectes materials i jurídics dels béns i drets que siguin de necessària expropiació. La relació de béns i de drets no és necessària quan ja consta en el planejament o en la delimitació del sector o de la unitat objecte d'execució, sens perjudici de les rectificacions que, si escau, correspongui introduir.
- d) La fixació de preus, d'acord amb la legislació general en matèria de valoracions, amb justificació raonada dels criteris utilitzats.
- e) Els fulls de preu just individualitzat de cada finca; que han de contenir no només el valor del sòl, sinó també el corresponent a les edificacions, a les obres, a les instal·lacions i a les plantacions que s'hagin d'indemnitzar.
- f) Els fulls de preu just que corresponguin a altres indemnitzacions per l'extinció de drets derivada de l'expropiació.

Article 358

Tramitació del procediment de taxació conjunta

1. El projecte d'expropiació per taxació conjunta formulat amb el contingut establert en l'article 357 d'aquest Reglament l'ha d'aprovar inicialment l'administració actuant amb competència expropiatòria.
2. L'expedient d'expropiació s'ha d'exposar al públic per termini d'un mes, perquè les persones que puguin resultar interessades en el procediment formulin les observacions i les reclamacions que estimin convenientes, en particular pel que fa a la titularitat o a la valoració dels seus drets respectius. D'acord amb el que s'estableix en l'apartat 2 de l'article 124 de la LOUS, els errors no denunciats ni justificats en el termini assenyalat no donen lloc a nul·litat o a reposició d'actuacions, conservant, però, les persones interessades, el seu dret a ser indemnitzades en la forma que correspongui.
3. El tràmit d'informació pública a què es refereix l'apartat anterior s'ha d'efectuar mitjançant la inserció d'anuncis en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*. Aquests anuncis han d'assenyalar oportunament l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent de l'administració





expropiadora, en els quals es pot consultar íntegrament el contingut de l'expedient i del projecte d'expropiació aprovat inicialment.

4. Així mateix, la resolució o l'acord d'aprovació inicial del projecte i de les taxacions corresponents s'han de notificar individualment a les persones que apareguin com a titulars de béns o de drets en l'expedient, se'ls ha de traslladar literalment els fulls d'apreuament corresponents i la proposta de fixació dels criteris de valoració, perquè en el termini d'un mes, comptador a partir de la data de notificació, puguin formular observacions i reclamacions concernents a la titularitat o la valoració dels seus drets respectius.

En aquest tràmit d'audiència, les persones titulars dels béns i dels drets afectats poden formular el seu propi full d'apreuament, a l'efecte de la seva consideració en l'aprovació definitiva del projecte així com, si escau, per part del Jurat Provincial d'Expropiació.

Quan l'ajuntament no és l'administració expropiant, se li ha de donar audiència del projecte, que pot ser simultània amb la de les persones interessades.

5. Efectuada la tramitació prevista en els apartats anteriors, en el cas que l'administració expropiadora sigui un municipi amb una població inferior a 25.000 habitants, ha de donar trasllat d'una còpia completa de l'expedient actuat i degudament diligenciat al Consell Insular de Mallorca, perquè en un termini màxim de tres mesos emeti un informe de caràcter no vinculant, prèviament a l'aprovació definitiva, que ha d'avaluar la suficiència de la documentació, la correcció en els tràmits procedimentals i l'adequació dels valors proposats en el projecte.

6. L'aprovació definitiva del projecte d'expropiació és competència de l'administració expropiadora.

7. La resolució d'aprovació definitiva del projecte d'expropiació s'ha de notificar individualment per l'òrgan competent de l'administració expropiadora a les persones titulars de béns i de drets afectats, perquè puguin manifestar per escrit la seva disconformitat amb la valoració establerta en l'expedient aprovat.

La notificació de la resolució ha d'advertir expressament a les persones interessades que la manca de pronunciament en el termini dels vint dies següents es considera com una acceptació de la valoració fixada, cas en el qual s'entén que s'ha determinat l'apreuament definitivament.

Si les persones interessades, en el termini esmentat, manifesten per escrit la disconformitat amb la valoració aprovada, l'òrgan competent de l'administració expropiadora ha de trametre l'expedient al Jurat Provincial d'Expropiació, perquè en fixi l'apreuament que, en tot cas, s'ha de fer d'acord amb els criteris de valoració establerts en la legislació general aplicable.

8. El procediment caduca si l'administració expropiadora no dicta una resolució expressa i no la notifica en el termini d'un any des de la seva iniciació.

9. Si amb posterioritat a la finalització de l'expedient apareixen finques o drets inscrits amb anterioritat que no s'haguessin tengut en compte, s'aplica el que determina l'article 128 de la LOUS i l'article 32 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de gener, que aprova el text refós de la Llei de Sòl.

Article 359

Efectes de l'aprovació definitiva de la taxació conjunta

La resolució d'aprovació definitiva del projecte de taxació conjunta implica, d'acord amb l'article 125 de la LOUS, la declaració d'urgència de l'ocupació dels béns o dels drets afectats, així com la resta d'efectes que es preveuen en l'article esmentat, sens perjudici de la continuació del procediment de valoració pel Jurat Provincial d'Expropiació, si escau, i de la tramitació dels recursos que escaiguin respecte al preu just.

Article 360

Procediment de taxació individual

1. Quan no se segueixi el procediment de taxació conjunta, l'administració actuant o, si escau, el beneficiari o la beneficiària de l'expropiació, ha de formular la relació de persones propietàries afectades i la descripció dels béns i dels drets afectats per l'actuació expropiatòria.

2. La relació de béns i de drets ha de ser concreta i individualitzada, amb descripció de tots els aspectes materials i jurídics dels béns i dels drets que siguin de necessària expropiació. Així mateix, la relació ha d'identificar la causa de l'expropiació, d'entre les establertes en la LOUS i, si escau, l'instrument de planejament l'execució del qual dóna lloc a l'actuació expropiatòria.

3. Una vegada s'ha formulat la relació de persones propietàries i la descripció de béns i de drets, se sotmet a informació pública per un termini de vint dies, llevat que aquesta relació es contengui ja en la delimitació de la unitat d'actuació, en el projecte d'urbanització o en el

projecte d'obra pública ordinària. El tràmit d'informació pública s'efectua mitjançant la inserció d'un anunci en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, que ha d'assenyalar l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent de l'administració expropiadora, en els quals es puguin consultar la relació. Així mateix, la relació se sotmet a tràmit d'audiència de les persones interessades en el mateix termini.

4. L'aprovació de la relació de béns i de drets, una vegada examinades les al·legacions, correspon a l'administració que exerceixi la potestat expropiatòria i comporta la concreció de la necessitat d'ocupació, fet que dóna lloc a l'inici de l'expedient expropiatori, que s'ha de seguir amb qui figuri com a titular en la relació aprovada.

5. Les rectificacions en la relació de béns i de drets requereixen la tramitació del procediment establert en els apartats anteriors, però és suficient el tràmit d'audiència a les persones interessades, sense necessitat d'informació pública.

6. En aquest tipus de procediment la declaració d'urgència en l'ocupació a què es fa referència en l'article 52 de la Llei d'expropiació forçosa, que correspon a l'administració competent per a la seva resolució, s'ha d'acompanyar de memòria justificativa de les raons particulars que motivin la urgència.

Article 361

Destinació dels terrenys expropiats i supòsits de reversió

Els terrenys de qualsevol classe que s'expropiïn per raons urbanístiques s'han de destinar a les finalitats determinades pel planejament urbanístic o per la LOUS, i s'han de revertir en els supòsits que s'estableixen en l'article 34 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de gener, que aprova el text refós de la Llei de sòl o en altra legislació estatal aplicable.

TÍTOL VII

Intervenció preventiva en l'edificació i en l'ús del sòl

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 362

Activitat d'intervenció preventiva

1. Els actes d'edificació, de construcció o d'ús del sòl, inclosos el subsòl i el vol, en les formes disposades en la LOUS i en aquest Reglament es troben subjectes a la intervenció preventiva de l'administració.

2. Mitjançant els instruments que regula aquest títol, els municipis o les administracions públiques competents exerceixen una potestat reglada que els faculta per intervenir en l'activitat de les persones particulars, amb la finalitat de preservar la legalitat urbanística, que està constituïda pel conjunt de normes legals i reglamentàries, incloses les normes dels instruments de planejament urbanístic i les ordenances municipals, que ordenen els usos i els aprofitaments urbanístics del sòl, a les quals se subjecten els actes d'utilització del sòl i les obres que s'hi implanten.

3. Totes les persones tenen el deure de col·laborar en el desenvolupament de les funcions de la intervenció preventiva que corresponen a l'administració, i han de facilitar la informació verídica i suficient que els requereixi.

CAPÍTOL II

Llicència urbanística

Secció 1a

Concepte i actuacions subjectes a llicència urbanística

Article 363

Concepte de llicència urbanística

La llicència urbanística és l'acte administratiu mitjançant el qual la persona interessada adquireix la facultat de dur a terme els actes de transformació o d'utilització del sòl o del subsòl, de parcel·lació, d'edificació, de demolició de construccions, d'ocupació, d'aprofitament o d'ús relatiu a un terreny o a un immoble determinat, prèvia concreció i comprovació per l'administració competent, abans de la seva execució



material, del que estableixen i possibiliten la LOUS i aquest Reglament, els plans generals municipals i els de desenvolupament i la resta de legislació i de normativa d'aplicació. Quan la legislació sectorial ho prevegi expressament, a través de les llicències urbanístiques també se'n comprova l'adequació als requisits que s'hi estableixen.

Article 364

Actes subjectes a llicència urbanística municipal

Estan subjectes a prèvia llicència urbanística municipal, sens perjudici de la resta d'autoritzacions que siguin procedents d'acord amb la normativa sectorial aplicable, la realització dels actes següents:

a) Les parcel·lacions urbanístiques, les segregacions o altres actes de divisió de finques, llevat que estiguin contingudes en projectes de reparcel·lació aprovats.

b) Els moviments de terra, les explanacions, l'extracció d'àrids, l'explotació de pedreres i el dipòsit de materials, tret del supòsit previst en la lletra e) de l'apartat 2 de l'article 389 d'aquest Reglament, així com els abocaments o els vessaments de qualsevol tipus de residu en el sòl, en el subsòl o en el litoral, sens perjudici de les exempcions que es preveuen en els plans sectorials de residus, o si la normativa sectorial reguladora corresponent estableix una autorització administrativa i n'eximeix de la subjecció a llicència urbanística.

c) Les obres d'urbanització que s'hagin de realitzar al marge de projectes d'urbanització degudament aprovats.

d) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i qualsevol intervenció en els edificis existents, sempre que els sigui exigible projecte tècnic d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments. S'entenen per intervencions en els edificis existents les definides d'aquesta manera en el Codi tècnic de l'edificació.

e) La ubicació de cases prefabricades i d'instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents, excepte que s'efectuïn a càmpings o en zones d'acampada legalment autoritzats.

f) La demolició total o parcial de construccions i d'edificacions.

g) El canvi d'ús en edificacions i en instal·lacions, tret dels supòsits de modificació d'usos subjectes als procediments establerts en la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, quant a instal·lació i a funcionament.

h) Les tals en masses arbòries i en vegetació arbustiva, així com d'arbres aïllats, que siguin objecte de protecció pels instruments de planejament.

i) La col·locació de cartells de propaganda visibles des de la via pública, tret del supòsit que es preveu en la lletra d) de l'apartat 2 de l'article 389 d'aquest Reglament.

j) El tancament de solars i de terrenys.

k) Les xarxes radioelèctriques, telemàtiques i similars, sens perjudici del que disposi la normativa sectorial que els sigui d'aplicació quant a exempció de la seva subjecció a llicència urbanística.

l) L'obertura de camins i d'accessos a parcel·les.

m) La primera ocupació o utilització dels edificis i instal·lacions en general.

n) Les obres i els usos de caràcter provisional a què es refereix l'article 67 de la LOUS i l'article 184 d'aquest Reglament.

o) Les instal·lacions subterrànies dedicades a aparcament, a activitats industrials, mercantils o professionals, a serveis públics o de qualsevol altre ús a què es destini el subsòl.

p) Les actuacions que, encara que no impliquin obres de construcció o d'edificació, suposin increment del nombre d'habitatges, d'establiments o d'altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent, mitjançant les modalitats a què es fa referència en l'article 385 d'aquest Reglament.

q) Qualsevol altres actes que es determinin expressament pel pla general o que no estiguin subjectes al règim de comunicació prèvia, d'acord amb l'article 389 d'aquest Reglament.





Article 365

Actes no subjectes a llicència urbanística

No estan subjectes a la llicència urbanística:

- a) Les obres d'urbanització previstes en els plans i en els projectes degudament aprovats.
- b) Les parcel·lacions o la divisió de finques en sòl urbà o urbanitzable incloses en un projecte de reparcel·lació.
- c) Les obres de millora i de manteniment de les obres públiques.
- d) Els supòsits especials prevists en l'article 137 de la LOUS.
- e) Les obres que siguin objecte de les ordres d'execució a què es fa referència en l'article 117 de la LOUS i en l'article 341 d'aquest Reglament, sens perjudici de la necessitat de presentació del projecte tècnic, si aquest era exigible.
- f) Els actes subjectes al règim de comunicació prèvia que es preveuen en l'article 389 d'aquest Reglament.

Article 366

Actes promoguts pels ajuntaments

1. Quan els ajuntaments promouen en el seu terme municipal els actes de construcció o d'edificació, d'instal·lació i d'ús del sòl, l'acord municipal que els autoritza o aprova està subjecte als mateixos requisits i produeix els mateixos efectes que la llicència urbanística, sens perjudici del que es disposa en la legislació de règim local.
2. A l'efecte del títol VIII d'aquest Reglament, l'acord municipal a què es fa referència en el punt 1 anterior es denomina aprovació, amb independència de la forma que revesteix.

Article 367

Nul·litat de ple dret i anul·labilitat de llicències, ordres d'execució o acords d'aprovació

1. D'acord amb el que s'estableix en l'article 135 de la LOUS, són nuls de ple dret les llicències urbanístiques, les ordres d'execució o els acords municipals que aproven els projectes dels actes a què es refereix l'article anterior:
 - a) Atorgades sense la incorporació a l'expedient de les autoritzacions o dels informes concurrents que fossin preceptius d'acord amb la LOUS o amb una altra normativa sectorial aplicable.
 - b) Atorgades sense que l'actuació proposada s'hagi sotmès a informació pública, quan aquest tràmit sigui exigít expressament en el procediment d'atorgament per la LOUS, per aquest Reglament o per una altra legislació urbanística específica aplicable.
 - c) Atorgades amb infracció manifesta i greu, i confrontació evident de les determinacions de l'ordenació que deriven directament de la LOUS, d'aquest Reglament i dels plans urbanístics respecte dels actes de parcel·lació, d'urbanització, o dels relatius al nombre d'habitatges, o a les condicions d'ús del sòl i del subsòl, a l'alçada, al volum, a la situació de les edificacions i a l'ocupació màxima autoritzables.
 - d) Atorgades amb infracció de les determinacions de la LOUS, d'aquest Reglament, dels plans urbanístics o de les ordenances municipals, respecte dels actes de parcel·lació, d'urbanització, d'edificació i d'ús del sòl i del subsòl quan es duguin a terme en terrenys qualificats en el planejament com a zones verdes públiques o espais lliures d'edificació de caràcter públic, parcs, jardins, infraestructures i reserves dotacionals, béns o espais catalogats en el planejament o declarats d'interès cultural o catalogats i també els que es duguin a terme en terrenys classificats com a sòl rústic protegit.
 - e) Les que incorrin en causa de nul·litat de ple dret quan així ho determina una norma sectorial amb rang de llei aplicable per raó de la matèria.

2. Les llicències, les ordres d'execució o els acords municipals que incorren en alguna de les causes de nul·litat de ple dret a què es refereix l'apartat 1 anterior, no produeixen cap efecte, i respecte de les actuacions que es poguessin realitzar a la seva empara, s'han d'aplicar les mesures de protecció i de defensa de la legalitat urbanística i de revisió dels actes administratius que es preveuen en la LOUS i en aquest Reglament per als actes sense llicència, sense limitació de termini.

3. Les llicències, les ordres d'execució o els acords municipals d'aprovació són anul·lables en els supòsits i amb els efectes que preveu la



legislació sobre procediment administratiu comú.

Secció 2a
Competència i procediment

Article 368

Competència per a l'atorgament de les llicències urbanístiques

1. La competència per atorgar les llicències urbanístiques correspon a l'òrgan municipal que determini la legislació i la normativa aplicable en matèria de règim local, en funció del lloc on s'ubiquen les obres.
2. Quan l'actuació a realitzar s'ubiqui en una finca situada a dos o més municipis, la competència per atorgar les llicències urbanístiques correspon a l'òrgan del Consell Insular de Mallorca que determini la seva normativa pròpia.

Article 369

Iniciació del procediment

1. El procediment de concessió de llicència urbanística municipal s'inicia a instància de la persona interessada, mitjançant una sol·licitud acompanyada de:

- a) La documentació que identifiqui la persona sol·licitant i, si escau, la seva representant legal.
- b) La definició, amb el detall suficient, dels actes de construcció o d'edificació, d'instal·lació i d'ús del sòl i del subsòl que pretén realitzar, mitjançant el document oportú que, quan correspongui, ha de ser un projecte tècnic. Quan es tracti d'un projecte d'edificació, el seu contingut i les seves fases s'han d'ajustar a les condicions establertes en el Codi tècnic de l'edificació per aquests projectes, que s'han de redactar per personal tècnic competent segons el que estableixi la normativa estatal vigent.
- c) Les autoritzacions concurrents o els informes sectorials exigits per la normativa aplicable amb caràcter previ a la llicència municipal, quan la normativa esmentada estableixi la seva obtenció prèvia a càrrec de la persona interessada.

Quan les autoritzacions o informes previs s'hagin d'emetre per altres òrgans de la mateixa administració que resol el procediment de llicència urbanística, l'òrgan competent els ha de sol·licitar d'ofici. En el cas d'autoritzacions o informes previs concurrents a emetre per òrgans d'una administració diferent a la que resol el procediment de llicència, s'han de sol·licitar igualment d'ofici, si així es preveu en la normativa sectorial dins el termini que aquesta determini, i a manca de previsió, en el termini de cinc dies des de la presentació de la documentació completa.

Així mateix, quan l'acte per al qual se sol·licita llicència urbanística suposi l'ocupació o la utilització del domini públic, la persona interessada ha d'aportar les autoritzacions o les concessions demaniales atorgades per l'administració titular, en els termes establerts per la normativa reguladora del patrimoni de l'administració pública corresponent. La manca d'autorització o de concessió, o la denegació impedeix obtenir la llicència urbanística i a l'òrgan competent atorgar-la.

- d) El projecte tècnic, si escau, que el personal tècnic competent ha de subscriure i que n'és responsable, a l'efecte que legalment procedeixi, de l'exactitud i la veracitat de les dades de caràcter tècnic que s'hi consignin. Les sol·licituds de llicències urbanístiques que, d'acord amb la normativa d'ordenació de l'edificació, no requereixen projecte tècnic s'han d'acompanyar d'una memòria descriptiva de les actuacions, en la qual s'han de definir les dades a què es refereix la lletra b) d'aquest apartat, així com un pressupost estimat.

- e) Si resulta necessària la utilització de grues o instal·lacions similars, s'ha d'adjuntar un plànol que n'identifiqui la ubicació, i una còpia de l'assegurança de responsabilitat civil, que ha d'estar vigent durant el muntatge, el funcionament i el desmuntatge. Una vegada instal·lada, s'ha d'aportar un certificat que n'acrediti la instal·lació correcta i el compliment de les normes de conservació i funcionament.

- f) L'acreditació del dret de la persona interessada per a la realització de la construcció, l'edificació o l'ús pretès. Això no obstant, les llicències s'atorguen tret del dret de propietat i sens perjudici de terceres persones.

- h) Els nomenaments de la persona directora d'obra i de la persona directora de l'execució de l'obra, respectivament, quan es tracti d'actuacions en què aquests agents han d'intervenir, d'acord amb la normativa sobre ordenació de l'edificació. No s'exigeix la presentació d'aquests nomenaments si la llicència d'obra se sol·licita mitjançant la presentació d'un projecte bàsic, supòsit en el qual s'han de presentar juntament amb el projecte d'execució, d'acord amb el que disposa l'apartat 5 de l'article 376 d'aquest Reglament.



2. Quan la sol·licitud d'iniciació no reuneixi els requisits establerts en l'apartat anterior o els exigits per a les modalitats de llicència concretes establertes en la LOUS i en aquest Reglament, l'òrgan competent ha de requerir a la persona interessada que esmeni les seves mancances o aportï la documentació preceptiva en el termini de quinze dies, d'acord amb l'article 71 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, amb la indicació que, si així no ho fa, se la tendrà per desistida de la seva sol·licitud, prèvia resolució que s'ha de dictar en els termes prevists en l'article 42 de la Llei expressada. El còmput del termini de resolució del procediment que preveuen els articles següents s'inicia una vegada s'han esmenat les mancances o s'ha aportat la documentació requerida.

3. Si es declara el desistiment de la sol·licitud previst en l'apartat anterior, per obtenir llicència urbanística la persona interessada ha de formular una nova sol·licitud, sens perjudici de poder instar expressament la incorporació al nou expedient de la documentació que ja contenia l'arxivat.

Article 370

Models de sol·licitud d'iniciació del procediment de llicència

Els ajuntaments poden regular models normalitzats de sol·licitud de llicència urbanística per simplificar la tramitació del procediment i per facilitar a les persones interessades l'aportació de dades i la documentació requerida. En tot cas, aquests models normalitzats han d'incorporar les instruccions corresponents que informin dels requisits i dels efectes bàsics del procediment i de la forma en què s'han d'emplenar, i han d'estar a disposició de la ciutadania a les dependències administratives municipals i han de tenir els requeriments necessaris per a la seva tramitació telemàtica.

Article 371

Instrucció del procediment

1. El procediment d'atorgament de llicència inclou, en tot cas, els informes tècnics i els jurídics corresponents, amb la finalitat de comprovar l'adequació de la sol·licitud, i si escau, del projecte a la legalitat urbanística.

2. L'informe o els informes tècnics s'han d'emetre de forma prèvia a l'informe jurídic, i s'han d'emetre pel personal de la corporació amb titulació competent. Els serveis municipals corresponents emeten l'informe jurídic. Els informes han de contenir la proposta de resolució corresponent a adoptar per l'òrgan competent.

3. Si del contingut dels informes a què es refereix l'apartat anterior resulten deficiències esmenables, s'ha de requerir a la persona sol·licitant, amb indicació de les deficiències detectades i dels preceptes infringits, perquè en el termini d'un mes pugui esmenar-les. Si les deficiències no s'esmenen dins termini, s'ha de declarar caducat el procediment, d'acord amb les normes reguladores del procediment administratiu comú.

4. En el procediment d'atorgament de llicència urbanística, s'ha de donar trasllat de la sol·licitud i, si escau, del projecte a les administracions públiques afectades, per tal que en el termini d'un mes emetin informe sobre els aspectes de la seva competència; tret del cas que ja hagin dictat acte d'autorització o hagin emès informe en els termes prevists en l'article 369 d'aquest Reglament. El transcurs del termini expressat d'un mes o el superior que determini la normativa sectorial corresponent sense que no s'hagi emès l'informe, permet prosseguir les actuacions, tret dels supòsits d'informes preceptius i que siguin determinants de la resolució del procediment de llicència urbanística, cas en el qual es pot interrompre el termini dels tràmits successius.

5. La tramitació del procediment relatiu a sol·licituds de llicències que estiguin subjectes a avaluacions ambientals de projectes s'ha d'adequar, en tot cas, al que determina la seva legislació reguladora, i s'ha d'incorporar a l'expedient la declaració d'impacte corresponent abans de la resolució.

6. Els edictes sobre convocatòria d'informació pública relatius als procediments d'atorgament de llicències urbanístiques en què s'exigeix aquest tràmit s'han de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en els mitjans telemàtics de l'administració municipal competent.

Article 372

Resolució del procediment

1. El termini per dictar i per notificar la resolució expressa del procediment de llicència urbanística és d'un màxim de tres mesos.

2. El termini previst en l'apartat anterior s'interromp en els termes que fixa l'article 42.5 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú. Si la causa de la suspensió és el requeriment d'esmena de



deficiències de contingut material o l'aportació de documentació a modificar, el requeriment s'ha de fer en una notificació única, tret que del compliment del tràmit d'esmena o d'aportació es dedueixin defectes distints dels assenyalats anteriorment i que no es podien apreciar per l'òrgan que va efectuar el requeriment.

3. Transcorregut el termini de resolució i de notificació, es pot entendre atorgada la llicència sol·licitada, sens perjudici del que estableix l'apartat 2 de l'article 5 de la LOUS, tret dels casos en què una norma amb rang de llei estatal o autonòmica de les Illes Balears prevegi expressament el caràcter negatiu de la manca de resolució i de notificació en termini.

En tot cas, l'atorgament de la llicència per manca de resolució i de notificació requereix que la sol·licitud s'hagi formulada acompanyada de tota la documentació exigida per aquest Reglament, per l'instrument de planejament corresponent i per la normativa sectorial que correspongui. La realització dels actes emparats en una llicència atorgada per manca de resolució i notificació en termini requereix que la persona interessada ho comuniqui de forma fefaent a l'ajuntament, amb l'antelació mínima a què es refereix l'apartat 6 d'aquest article.

4. L'acte administratiu d'atorgament de les llicències urbanístiques és reglat d'acord amb les previsions de la LOUS, d'aquest Reglament, de la resta de legislació directament aplicable i de les disposicions del planejament urbanístic i, si escau, del planejament d'ordenació territorial vigent en el moment del seu atorgament sempre que es resolguin en termini. Si es resolen fora de termini, s'han d'atorgar d'acord amb la normativa vigent en el moment del venciment del termini màxim en què es van haver de resoldre.

Tot acte administratiu que denegui la llicència s'ha de motivar i s'ha de fer una referència explícita a la norma o a la disposició del planejament urbanístic que la sol·licitud contradigui.

5. En cap cas no es poden atorgar llicències urbanístiques que es fonamentin en les determinacions de plans urbanístics no executius, ni tan sols condicionades a l'assoliment de la seva executivitat.

6. El començament de qualsevol obra o ús a l'empara de llicència requereix, en tot cas, que la persona promotora de l'actuació comuniqui aquesta circumstància al municipi, almenys amb deu dies d'antelació.

7. Les llicències urbanístiques no alteren les situacions jurídiques privades existents entre les persones particulars i s'entenen atorgades salvant-ne el dret de propietat i sens perjudici del de terceres persones.

Article 373

Requisits formals de l'acte administratiu d'atorgament

1. L'acte administratiu d'atorgament de la llicència urbanística ha de consignar expressament els extrems següents:

- a) La finalitat de l'actuació, la descripció de les obres o l'ús al qual es destina la construcció o l'edificació afectada.
- b) La situació concreta de les obres o de les actuacions, amb indicació del nom i número de la via pública si es tracta de sòl urbà o sòl urbanitzable; o amb indicació del polígon i la parcel·la si es tracta de sòl rústic; en tots els casos amb la seva identificació per referència cadastral.
- c) La classificació i la qualificació urbanística del sòl objecte de l'actuació.
- d) Si l'actuació es projecta en sòl rústic, la data dels informes o les autoritzacions prèvies concurrents del Consell Insular de Mallorca o d'altres administracions competents per raó de la matèria.
- e) El pressupost d'execució material.
- f) La concreció del nombre d'habitatges o d'establiments que s'autoritzen, si escau; així com l'índex d'intensitat d'ús residencial o d'ús turístic, en els termes que preveu l'apartat 2 de l'article 67 d'aquest Reglament, si pertoca.
- g) Els terminis d'inici i d'execució d'obres, en els termes assenyalats en l'article 379 d'aquest Reglament, i l'avertiment de les condicions de caducitat, en els termes que es preveuen en l'apartat 1 de l'article 380 d'aquest Reglament.
- h) La identificació de la persona o de l'entitat promotora.
- i) La identificació del personal tècnic del projecte i, en el seu cas, de la persona directora facultativa de les obres.
- j) La indicació a la persona promotora del deure de comunicar l'inici de l'actuació o de l'obra objecte de llicència, amb una antelació mínima de deu dies.



k) La indicació expressa, si escau, del deure de presentació en termini del projecte d'execució, amb advertiment d'extinció d'efectes d'acord amb l'apartat 5 de l'article 376 d'aquest Reglament.

2. Així mateix, l'acte de concessió de la llicència ha d'indicar qualssevol altres especificacions que requereixin les disposicions vigents o aquells condicionaments de dret que l'òrgan competent consideri necessari incloure-hi d'acord amb el planejament i amb la resta de disposicions aplicables.

3. Amb la notificació de l'acte o acord d'atorgament de la llicència s'ha de lliurar a la persona sol·licitant un exemplar del projecte autoritzat, en suport paper o en document electrònic, corresponentment segellat i diligenciat per la persona encarregada de donar fe pública de l'acte o de l'acord, si l'actuació requereix el projecte expressat.

Secció 3a

Determinacions dels projectes tècnics

Article 374

Determinacions generals dels projectes tècnics

1. Quan, d'acord amb la legislació sectorial aplicable, l'actuació subjecta a llicència exigeixi un projecte tècnic, la seva presentació constitueix un requisit d'admissió de la sol·licitud per iniciar el procediment d'atorgament. El projecte tècnic ha de concretar les mesures de garantia suficients per a la realització adequada de l'actuació, i ha de definir les dades necessàries perquè l'òrgan municipal competent pugui valorar si s'ajusta a la normativa aplicable.

2. El projecte tècnic ha de tenir un grau suficient de definició de les obres que permeti que personal facultatiu diferent del redactor pugui dirigir les obres o els treballs corresponents; ha d'anar complementat necessàriament amb una memòria urbanística com a document específic i independent en el qual s'ha d'indicar la finalitat i l'ús de la construcció o l'actuació projectada i se n'ha de raonar l'adequació a l'ordenació vigent.

Article 375

Sol·licituds de llicències d'obres que requereixen projecte tècnic

1. Les sol·licituds de llicència urbanística requereixen un projecte tècnic d'obres quan fan referència al procés de l'edificació comprès en l'àmbit d'aplicació de la legislació sobre ordenació de l'edificació.

2. A més dels supòsits a què fa referència la legislació sobre ordenació de l'edificació, també requereixen projecte o documentació tècnica les sol·licituds de llicència urbanística que facin referència a la realització d'obres que suposin increment del nombre d'habitatges, d'establiments o d'altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent.

3. Quan el projecte tècnic d'obres sigui exigible de conformitat amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, s'ha d'elaborar d'acord amb aquesta legislació i amb el que disposa l'article 376 d'aquest Reglament.

4. La persona redactora del projecte ha de tenir la titulació acadèmica i professional habilitant que pertorqui segons el tipus d'obra de què es tracti.

Article 376

Contingut del projecte tècnic d'obres

1. El projecte tècnic a què fa referència aquest article està integrat pel projecte bàsic i pel projecte d'execució. Els continguts mínims del projecte bàsic i del projecte d'execució són els recollits en el Codi tècnic de l'edificació. En tot cas, ha d'incloure el plànol de situació de les obres corresponent, amb referència als plànols d'ordenació del pla general, a l'escala mínima d'1:1.000 si es tracta de sòl urbà o urbanitzable directament ordenat; o a l'escala mínima d'1:5.000 si es tracta de sòl rústic.

2. El projecte bàsic ha d'identificar la finca afectada i contenir, com a mínim, la documentació escrita i gràfica necessària per definir i per establir de forma precisa les característiques tècniques generals de les obres o de les actuacions, amb l'adopció i la justificació de solucions concretes, amb el grau de detall suficient que permeti comprovar-ne l'adequació a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic i, si la legislació sectorial ho preveu expressament, als requisits que aquesta legislació estableix.

3. En tot cas, el projecte i la llicència que l'autoritza han de fer constar el nombre d'habitatges, d'establiments o d'altres elements



susceptibles d'aprofitament privatiu independent de l'edifici. Si no ho fan, s'entén que tot l'edifici constitueix un únic element susceptible d'aprofitament privatiu independent.

4. Quan, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, el projecte autoritzat tengui la consideració de bàsic, s'ha de desenvolupar mitjançant el projecte d'execució corresponent, que ha de definir l'obra íntegrament de conformitat amb aquesta legislació sectorial i, en tot cas, desenvolupant el projecte bàsic en la determinació completa de detalls i les especificacions de tots els materials, elements, sistemes constructius i equips.

5. Quan la llicència d'obres s'hagi sol·licitat i obtingut mitjançant la presentació d'un projecte bàsic, és preceptiva, en el termini màxim de sis mesos des de la seva concessió, la presentació del projecte d'execució ajustat a les determinacions d'aquell. L'acte administratiu d'atorgament de la llicència ha d'indicar expressament aquest deure, i la manca de presentació del projecte d'execució dins aquest termini n'implica, per ministeri legal, l'extinció dels efectes, cas en què s'ha de sol·licitar una nova llicència.

6. L'ajuntament disposa d'un mes per comprovar l'adequació del projecte d'execució amb el projecte bàsic. Transcorregut aquest termini sense que l'òrgan municipal competent no notifiqui a la persona interessada resolució en contra, es poden iniciar les obres. Si l'òrgan municipal detecta, transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals s'atorgà la llicència, s'ha d'ordenar la paralització immediata de les obres i la iniciació d'expedient de modificació del projecte, d'acord amb el que preveu l'article 394 d'aquest Reglament.

Secció 4a

Efectes generals, vigència i caducitat de les llicències

Article 377

Efectes de les llicències urbanístiques

1. L'atorgament de llicència urbanística, a més dels efectes que preveu la legislació estatal pel que fa a l'exigibilitat per a l'autorització i la inscripció d'escriptures de declaració d'obra nova, legitima la persona titular per a la realització dels actes de transformació, d'ús del sòl i d'edificació autoritzats, en les condicions assenyalades en la normativa i en el planejament urbanístic aplicable i, si escau, en la mateixa llicència.

2. Les llicències només produeixen efectes entre el municipi i la persona promotora de l'actuació a la qual es refereixen, però no alteren les situacions jurídiques privades entre aquesta i la resta de persones, i no es poden invocar per excloure o per disminuir la responsabilitat en què haguessin incorregut les persones beneficiàries en l'exercici de les seves activitats.

Article 378

Transmissió de la llicència

1. Les llicències urbanístiques es poden transmetre a altres persones, sempre que la persona transmetent o la nova titular ho comuniquin per escrit a l'òrgan competent de l'administració que les hagi atorgat.

La manca d'aquesta comunicació no afecta l'eficàcia de la transmissió, però totes les persones que hi intervinguin han de respondre davant l'administració de les responsabilitats que els corresponguin i que poguessin derivar de l'actuació objecte de llicència.

2. La comunicació anterior es pot substituir per la presentació del document públic o privat que acrediti la transmissió de la propietat o la possessió de l'immoble, si inclou també la de la llicència.

3. Les llicències d'ocupació es transmeten amb l'immoble a què es refereixen, sens perjudici de l'obligació de renovar la llicència en les circumstàncies previstes en aquest Reglament.

Article 379

Terminis de vigència de les llicències urbanístiques

1. Les llicències que, per la naturalesa dels actes que emparen, així ho requereixin, es concedeixen per un termini determinat, tant per al seu inici com per al seu acabament, que s'han de reflectir expressament en l'acte del seu atorgament.

2. En tot cas, els actes administratius d'atorgament de les llicències urbanístiques per executar obres han de fixar un termini per començar-les i un altre per acabar-les, d'acord amb el que prevegin les normes del pla general corresponent. En el cas que el pla general no els fixi s'entén

que el termini per començar les obres és de sis mesos, i el termini per acabar-les és de tres anys.

Aquests terminis es computen des de la data de comunicació de l'acte d'atorgament de la llicència, en el cas d'haver-se obtingut d'acord amb un projecte bàsic i d'execució; i des de la comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o del transcurs del termini d'un mes des de la seva presentació a què es refereixen l'apartat 6 de l'article 140 de la LOUS i l'apartat 6 de l'article 376 d'aquest Reglament.

3. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga, tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten de forma justificada i, en tot cas, abans d'exhaurir-se els terminis establerts. La llicència prorrogada per aquest procediment no queda afectada pels acords regulats per l'article 50 de la LOUS i pels articles 138 i 139 d'aquest Reglament.

Article 380

Caducitat de la llicència urbanística

1. La llicència urbanística caduca si, en acabar qualsevol dels terminis establerts en l'article anterior o les pròrroques corresponents, que s'han d'indicar expressament en l'acte administratiu del seu atorgament, no s'han començat o no s'han acabat les obres o les actuacions autoritzades. A aquest efecte, el document que atorga la llicència ha d'incorporar l'avertiment corresponent.

2. Una vegada caducada la llicència urbanística per ministeri de llei en concórrer alguna de les circumstàncies previstes en l'apartat anterior, l'òrgan municipal competent per atorgar-la ho ha de declarar i ha d'acordar-ne l'extinció dels efectes, d'ofici o a instància de terceres persones, amb la tramitació prèvia d'expedient a l'efecte que requereix:

- Informe tècnic, que verifiqui l'incompliment dels terminis per part de la persona titular de la llicència.
- Informe jurídic, amb proposta de resolució.
- Audiència prèvia de la persona titular de la llicència i d'altres persones interessades per un termini de quinze dies.
- Resolució de declaració de caducitat, que s'ha de dictar i s'ha de notificar en un termini de tres mesos des de la iniciació del procediment.

3. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres o les actuacions no es poden iniciar ni poden prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor aplicable a la nova sol·licitud, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.

La manca de declaració de caducitat de la llicència urbanística no faculta les persones que intervenen en el procés d'execució de les obres per iniciar-les o per prosseguir-les, més enllà dels terminis habilitats per la llicència ni, en conseqüència, les eximeix de les responsabilitats administratives que es poden derivar de l'execució d'obres no emparades en els termes de la llicència urbanística atorgada.

Fins que no es concedeixi una nova llicència, no es poden realitzar altres obres que les estrictament necessàries per garantir la seguretat de les persones i dels béns, amb una autorització prèvia o amb una ordre d'execució dictada per l'òrgan municipal competent. Amb aquestes excepcions, les actuacions realitzades després d'haver-se declarat la caducitat de la llicència es consideren com a no autoritzades, i dóna lloc a les responsabilitats corresponents.

4. S'han d'adoptar les mesures de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat previstes en el títol VIII d'aquest Reglament respecte de les actuacions realitzades durant la vigència d'una llicència urbanística declarada caducada i de les que posteriorment es puguin continuar desenvolupant. Pel que fa a l'exigència de la responsabilitat que correspongui en l'àmbit sancionador, s'ha d'estar al que disposa l'apartat 1 de l'article 444 d'aquest Reglament.

5. Si no s'obté nova llicència urbanística abans d'un any des de la notificació de la caducitat, i igualment si se sol·licita una nova llicència i es denega, l'ajuntament pot acordar l'incompliment del deure d'edificar i pot expropiar els terrenys i les obres inacabades, d'acord amb el que es preveu en la lletra g) de l'apartat 1 de l'article 122 de la LOUS.

Secció 5a

Efectes de la llicència en la contractació de serveis

Article 381

Contractació provisional i definitiva de serveis de subministrament



1. Es requereix la llicència urbanística com a tràmit previ al subministrament d'aigua i d'energia elèctrica d'obra. A aquest efecte, les entitats o les empreses que presten aquests serveis de subministrament d'aigua i d'electricitat, o si es requereixen per a la seva execució, de subministrament de gas o de qualsevol altre producte energètic o de telecomunicacions, han d'exigir preceptivament, per poder contractar provisionalment els serveis respectius en relació amb l'execució d'obres, que la persona promotora aporti còpia fefaent de la llicència a què estan subjectes.

2. La durada d'aquests contractes de serveis provisionals no pot ser en cap cas superior al termini màxim per a l'execució de les obres establert en la llicència.

Transcorregut aquest termini no es pot continuar prestant el servei, llevat que s'acrediti que el municipi ha concedit la pròrroga corresponent.

3. Les entitats o les empreses esmentades en l'apartat 1 han d'exigir, per a la contractació definitiva dels serveis respectius, que la persona interessada acrediti la disposició dels documents següents:

a) En els supòsits de primera ocupació o de primera utilització de l'edifici o de la instal·lació regulats en l'article 382 d'aquest Reglament, la llicència de primera ocupació de l'edifici o la declaració responsable d'inici i exercici d'activitat presentada per la persona interessada davant l'ajuntament i la cèdula d'habitabilitat corresponent o el document equivalent de cada una de les parts determinades d'aquest, amb la modalitat de primera ocupació, en els termes regulats en la normativa específica.

b) En els supòsits de segones o successives ocupacions d'edificacions o d'instal·lacions, la cèdula d'habitabilitat o el document equivalent en vigor, segons s'estableix en la normativa específica.

c) En els supòsits d'edificacions o d'instal·lacions executades i finalitzades fins a l'1 de març de 1987, la cèdula de carència o document equivalent en vigor que es regula en la reglamentació específica, tret que es disposi d'alguna de les altres modalitats de cèdula o document equivalent en vigor a què es refereixen les lletres a) i b) anteriors.

d) En els supòsits d'edificacions o d'instal·lacions no destinades a albergar persones, la cèdula d'habitabilitat s'ha de substituir per un document equivalent expedit pel Consell Insular de Mallorca que acrediti que es compleixen de les condicions exigides en aquest Reglament per poder accedir legalment al subministrament dels serveis.

Secció 6a

Supòsits especials de llicència urbanística

Article 382

Llicència d'ocupació o de primera utilització

1. La llicència d'ocupació o de primera utilització té per finalitat verificar el compliment de les condicions de la llicència urbanística, comprovar l'adequació al projecte autoritzat de les obres de les edificacions o les instal·lacions realitzades, i autoritzar-ne la posada en ús.

2. La persona interessada ha de sol·licitar la llicència d'ocupació o de primera utilització una vegada acabades les obres, respecte a les edificacions o a les instal·lacions de nova construcció, o bé que hagin estat objecte d'actuacions de:

a) Reforma o rehabilitació integral.

b) Reforma o rehabilitació parcial que afecti la distribució en un percentatge de superfície útil igual o superior al 60 %.

c) Ampliació, consolidació, restauració o canvi d'ús.

3. No és exigible la llicència d'ocupació o de primera utilització:

a) Quan les obres, les edificacions o les instal·lacions realitzades o la modificació de l'ús s'hagi dut a terme d'acord amb la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears.

b) Respecte a activitats subjectes a autorització ambiental integrada, quan l'administració hagi informat favorablement en el tràmit de comprovació prèvia del compliment de les condicions fixades en l'autorització que requereix l'inici i l'exercici de l'activitat.

En aquests casos, l'administració ha d'emetre certificat d'innecessarietat de la llicència urbanística d'ocupació o primera utilització; certificat que té la seva mateixa eficàcia a l'efecte de la contractació definitiva de serveis, sens perjudici de l'exigència de cèdula, que s'ha d'obtenir igualment i que s'ha de presentar davant l'empresa subministradora amb el referit certificat de no necessitat de llicència de primera ocupació.





4. Les persones interessades poden sol·licitar, en les mateixes condicions i requisits establerts en l'article 383 d'aquest Reglament, la primera utilització i ocupació de part dels edificis o les construccions que hagin estat objecte de llicència d'edificació mitjançant un únic projecte tècnic d'obres, sempre que la part de la qual es tracti compleixi els requisits següents:

- a) Que s'hagi executat íntegrament de conformitat amb el projecte autoritzat i, si escau, amb les seves modificacions i amb les condicions de la llicència urbanística atorgada.
- b) Que l'estat d'execució de les obres autoritzades permeti la seva utilització i ocupació amb independència tècnica i funcional de la part de l'edifici o de la construcció no acabada.
- c) Que en el moment de la sol·licitud es compleixin els terminis d'execució de la resta de les obres i la resta de condicions previstes en la llicència atorgada prèviament.
- d) Que la seva utilització i ocupació i l'acabament de les obres no s'interfereixin mútuament.

L'òrgan municipal competent, per assegurar la correcta execució de les obres restants, pot exigir a la persona sol·licitant la constitució de garantia per una quantia equivalent al 10 % del pressupost del projecte, que s'ha de formalitzar en alguna de les formes que preveu la normativa de contractes del sector públic.

5. No s'ha d'aplicar el que es preveu en l'apartat 4 anterior en el supòsit que l'ús autoritzat dels edificis o de les construccions que hagin estat objecte de llicència d'edificació mitjançant un únic projecte tècnic d'obres sigui el d'habitatge unifamiliar o el d'edifici residencial que no sigui habitatge subjecte a les disposicions sectorials específiques que el regulin.

Article 383

Procediment d'atorgament de llicència d'ocupació o primera utilització

1. El procediment per a la concessió de llicències urbanístiques de primera ocupació o primera utilització ha de complir els tràmits i els requisits que s'estableixen en els apartats següents.
2. Amb la sol·licitud de la persona interessada, s'ha d'adjuntar un certificat d'acabament d'obra i compliment de les condicions d'habitabilitat exigibles subscrita pel director o la directora de l'obra i pel director o la directora de l'execució de l'obra, en què consti el seu acabament, així com l'acreditació de l'ajustament d'allò construït a la llicència d'edificació, reforma o de canvi d'ús atorgada en el seu moment. Així mateix, s'ha d'aportar la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació corresponent de totes i cadascuna de les parts determinades, funcionalment independents, recollides en el projecte autoritzat i que siguin objecte de la sol·licitud.
3. Els serveis tècnics municipals corresponents han de realitzar una inspecció de comprovació dels extrems a què es refereix l'apartat 2, i així mateix, han d'emetre un informe de constatació dels condicionaments eventualment fixats en l'acte administratiu de concessió de la llicència urbanística prèvia. Els termes de la inspecció i de l'informe, si són favorables, s'han d'incorporar a l'acte d'atorgament de la llicència.
4. En el supòsit en què s'hagués autoritzat l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació, els serveis municipals corresponents han de constatar la recepció de les obres d'urbanització.
5. Si l'obra executada consisteix en la construcció d'habitatges subjectes a algun dels règims de protecció pública, la llicència no es pot concedir sense que no s'acrediti la seva qualificació definitiva, o s'aporti el document previst a la normativa d'habitatges protegits, emès per l'òrgan competent.
6. S'ha de denegar l'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització quan:
 - a) Es comprova que les obres, els usos o les instal·lacions no s'ajusten al projecte en base al qual es va atorgar la llicència urbanística.
 - b) S'hagin incomplert els compromisos assumits respecte a l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització o de reurbanització.
 - c) No s'hagin respectat les condicions fixades expressament en l'acte d'atorgament de la llicència urbanística.

Si es denega la llicència d'ocupació o primera utilització, i és possible la legalització de les actuacions, s'ha de procedir tal com preveu l'article 394 d'aquest Reglament o bé s'han d'ajustar les obres, els usos o les instal·lacions a les determinacions de la llicència urbanística. Tot això sens perjudici d'adoptar les mesures de protecció de la legalitat urbanística que escaiguin d'acord amb el títol VIII d'aquest Reglament.

Article 384

Llicències d'edificació simultànies a les obres d'urbanització

1. Es pot autoritzar l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització o de reurbanització, en el cas de terrenys inclosos en àmbits subjectes a actuacions de transformació urbanística, mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent abans que la parcel·la assoleixi la condició de solar, quan concorren tots els requisits següents:

a) Que l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació sigui ferma, o bé, si la reparcel·lació és innecessària, que s'hagi formalitzat la cessió obligatòria i gratuïta de terrenys.

b) Que es produeixi simultàniament l'execució efectiva de les obres d'urbanització, i que s'hagin realitzat com a mínim, les obres de compactació i anivellament de terrenys destinats a carrers o a vies de tot l'àmbit; i sempre que les obres relatives al sanejament, a les xarxes de subministrament i a la distribució d'aigua, d'energia elèctrica i, si escau, de connexió a xarxes de telecomunicacions, d'acord amb el projecte d'urbanització corresponent, hagin assolit un grau d'execució adequat.

c) Que la persona interessada es comprometi per escrit en el moment de sol·licitar la llicència a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres d'urbanització que atorguin als terrenys la condició de solars, d'acord amb el que estableix l'article 30 de la LOUS, així com a fer constar aquest compromís, tant en les transmissions de la propietat com en les cessions de l'ús de tota l'edificació o de parts d'aquesta, condicionant-les a la subrogació per part de la persona adquirent o cessionària.

d) Que la persona interessada presti fiança per a garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització que li corresponguin i les d'edificació, en metàl·lic i en una quantia mínima del 100 % del pressupost de les obres d'urbanització que correspongui a les finques objecte d'edificació. Aquesta fiança no inclou la que es pot exigir per garantir la reposició d'obres d'urbanització ja executades.

2. Quan es tracti de terrenys en sòl urbà als quals manqui completar o acabar la urbanització per assolir la condició de solars, es pot autoritzar l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització, amb aplicació del que estableix l'apartat 1 d'aquest article, lletres a), c) i d), si és possible l'execució aïllada de la urbanització pendent.

3. Els compromisos assumits per la persona interessada en la simultaneïtat d'execució de les obres d'urbanització i d'edificació s'han d'inscriure en el Registre de la propietat de forma prèvia a l'atorgament de la llicència d'edificació que correspongui, d'acord amb la normativa aplicable.

A aquest efecte, un cop emesos en el procediment els informes tècnic i jurídic preceptius prevists en la LOUS, i si són favorables a l'atorgament, s'ha d'emetre un certificat municipal que descrigui la identificació de la persona sol·licitant, l'acte per al qual s'ha sol·licitat llicència i els compromisos i les limitacions assumits a què es refereixen els apartats 1 i 2 d'aquest article, que s'ha de lliurar a la persona interessada perquè en sol·liciti la inscripció registral, que s'ha de practicar mitjançant nota marginal.

El certificat municipal esmentat ha de contenir les dades corresponents d'identificació registral de la finca que la legislació aplicable exigeix. La tramitació del procediment de la llicència d'edificació queda en suspens fins que la persona interessada no acredita a l'ajuntament la pràctica de la inscripció de les condicions limitatives anteriors en el Registre de la propietat. Un cop atorgada la llicència d'edificació, l'òrgan municipal ha de comunicar oportunament aquesta circumstància al Registre de la propietat, perquè en tenguí constància.

4. L'atorgament de la llicència de primera ocupació requereix el compliment dels compromisos assumits. La nota marginal del Registre de la propietat a què es refereix l'apartat 3 es pot cancel·lar en virtut de la certificació administrativa de l'atorgament de la llicència de primera ocupació.

5. L'incompliment d'aquests compromisos comporta la pèrdua de la fiança constituïda i fonamenta, si escau, l'adopció de les mesures adients per impedir els usos de l'edificació, sens perjudici de l'execució subsidiària i de la declaració d'incompliment de l'obligació d'urbanitzar.

Article 385

Llicència urbanística per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, i per a la formalització d'altres operacions jurídiques

1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, sobre un edifici o un conjunt immobiliari i qualsevol altra operació o negoci jurídic que, directament o indirectament, comporti un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior. A aquest efecte, les places d'aparcament i els trasters només s'han de tenir en compte si el planejament urbanístic o les ordenances municipals d'edificació en regulen el nombre o la dimensió.

2. Les sol·licituds de llicència urbanística per a l'autorització de les operacions a què fa referència aquest article s'han de presentar amb la documentació següent:

- a) Memòria justificativa de l'adequació del nombre d'habitatges, d'establiments o d'altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent proposats a les determinacions del planejament urbanístic i a la legislació sectorial aplicables.
- b) Plànols a escala adequada en què consti el nombre d'habitatges, d'establiments o d'altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent, la superfície i l'ús urbanístic.
- c) Certificació del Registre de la propietat en què consti la descripció de la finca o l'edificació.
- d) Proposta del document públic o privat pel qual s'incrementa el nombre d'habitatges, d'establiments o d'altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.

Article 386

Llicència urbanística de legalització

1. S'apliquen a la sol·licitud, a la tramitació i a la resolució de les llicències de legalització les mateixes regles establertes per a les llicències ordinàries. La innovació dels instruments d'ordenació del territori i del planejament urbanístic no implica en cap cas la legalització automàtica de les actuacions il·legals o emparades en llicències, ordres d'execució o comunicacions prèvies contràries a la normativa aplicable realitzades amb la vigència de l'ordenació anterior.
2. Els projectes tècnics que es redactin per a l'obtenció d'una llicència urbanística de legalització d'actuacions, o si l'actuació no requereix projecte, la documentació tècnica que s'acompanyi amb la sol·licitud, han de contenir la memòria urbanística a què fa referència l'apartat 2 de l'article 374 d'aquest Reglament, així com una memòria constructiva i de materials, i la planimetria corresponent.

S'ha d'aportar qualsevol plànol o documentació gràfica que sigui necessària per a la definició correcta de l'expedient de legalització i, en qualsevol cas, el plànol de l'estat actual de l'edificació o la construcció amb indicació de les obres que són objecte de possibilitat de legalització i dels elements o les obres que s'han de demolir, si escau, i s'hi ha d'incorporar el cost d'execució material de l'obra o de l'actuació que es legalitza. Així mateix, les sol·licituds han d'incorporar un certificat de personal tècnic competent sobre el compliment de les condicions de seguretat i d'higiene exigides per la normativa d'aplicació i les fotografies actualitzades de l'actuació que s'ha de legalitzar.

3. Les actuacions que, d'acord amb la LOUS i amb aquest Reglament, estiguin sotmeses al règim de comunicació prèvia, i que s'haguessin realitzat sense haver efectuat dita comunicació, es legalitzen amb la llicència regulada en aquest article. En aquests casos, la sol·licitud de llicència s'ha d'acompanyar amb la documentació que s'exigeix per a les comunicacions prèvies en aquest Reglament i amb la documentació addicional que es determini en el pla general o en l'ordenança municipal, així com amb la documentació a què es refereix l'apartat 2 d'aquest article que sigui necessària en funció de l'actuació que es legalitza.

Article 387

Llicència d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional

1. Segons el que s'estableix en els apartats 2 i 3 de l'article 67 de la LOUS i en l'apartat 2 de l'article 184 d'aquest Reglament, per a l'atorgament de la llicència municipal que autoritzi al sòl un ús provisional o fer-hi obres de caràcter provisional s'apliquen les normes de procediment que s'estableixen en els següents apartats.
2. L'ajuntament corresponent ha de sotmetre la sol·licitud de la persona titular dels terrenys a informació pública prèvia, per un termini de vint dies, mitjançant anuncis que s'han de publicar en l'adreça o en el punt d'accés electrònic corresponent i en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.
3. El Consell Insular de Mallorca ha d'emetre l'informe favorable previ si la sol·licitud afecta un pla urbanístic dels regulats en la LOUS o en aquest Reglament l'aprovació definitiva del qual li estigui atribuïda. En aquest cas, l'informe s'ha d'emetre en el termini d'un mes.
4. La sol·licitud de la persona titular interessada ha d'expressar l'acceptació de les obligacions següents, que s'han d'incorporar com a condicions a la llicència municipal:

- a) L'obligació de demolir o de desmuntar les obres o les instal·lacions, de cessament definitiu dels usos autoritzats, i de reposar el sòl i l'espai a l'estat anterior o original a l'execució dels usos i les obres de caràcter provisional sense dret a percebre indemnització, quan l'ajuntament adopti l'ordre corresponent.
- b) L'obligació d'advertir del caràcter provisional de l'autorització i dels seus efectes en els títols translatius del domini total o parcial de

l'immoble i en els títols pels quals es constitueixin o es transmetin drets d'arrendament, de superfície o de qualsevol altre dret amb les persones usuàries o explotadores dels usos o de les obres de caràcter provisional.

5. Si la persona sol·licitant de la llicència no és la propietària ni la titular del dret d'usdefruit sobre la finca, la tramitació de l'autorització requereix l'acceptació expressa de la persona titular registral de la finca.

6. Les obligacions que la persona interessada assumeix en la sol·licitud s'han d'inscriure en el Registre de la propietat de forma prèvia a l'atorgament de la llicència municipal, de conformitat amb el que s'estableix en la legislació hipotecària.

A aquest efecte, en el tràmit d'emissió dels informes municipals tècnic i jurídic preceptius prevists en la LOUS i, cas que fossin favorables a l'atorgament, s'ha d'emetre un certificat municipal que descrigui la identificació de la persona sol·licitant, l'acte per al qual s'ha sol·licitat llicència d'obra o d'ús provisional i les obligacions assumides que s'estableixen en les lletres *a)* i *b)* de l'apartat 4 d'aquest article, que s'ha de lliurar a la persona interessada perquè en sol·liciti la inscripció registral. El certificat municipal esmentat ha d'indicar les dades d'identificació registral corresponents de la finca que la legislació hipotecària exigeix.

7. Simultàniament al lliurament del certificat municipal a què es refereix l'apartat anterior, s'ha de requerir la persona interessada perquè constitueixi una garantia mitjançant dipòsit o aval, en la quantia que els serveis tècnics municipals determinin en l'informe, que no pot excedir del pressupost de les obres i de les actuacions necessàries per al desmuntatge o enderrocament de les obres i de les instal·lacions autoritzades i per a la correcta reposició del sòl i de l'espai a la situació anterior a l'atorgament de la llicència.

8. La tramitació del procediment de la llicència d'obra o d'ús provisional resta en suspens fins que la persona interessada no acrediti a l'ajuntament la pràctica de la inscripció en el Registre de la propietat de les obligacions limitatives a què es fa referència en l'apartat 6, i la constitució de la garantia a què es refereix l'apartat 7. Una vegada atorgada la llicència municipal d'autorització de l'obra o d'ús provisional del sòl, l'òrgan municipal ha de comunicar oportunament aquesta circumstància al Registre de la Propietat, perquè en tenguí constància.

La llicència ha de condicionar l'eficàcia expressament a l'obligació que les persones usuàries o explotadores dels usos o de les obres de caràcter provisional, en virtut d'arrendament o de qualsevol altre títol jurídic, acceptin, davant l'ajuntament, el cessament definitiu dels usos autoritzats, sense dret de percebre indemnització, quan l'ajuntament adopti l'ordre corresponent.

9. La llicència municipal per a usos i per a obres de caràcter provisional pot estar subjecta a un termini temporal màxim. En qualsevol cas, procedeix el cessament dels usos i el desmuntatge o enderrocament de les instal·lacions i les obres, a càrrec de la persona titular de la llicència i sense dret a indemnització, quan ho acordi l'ajuntament pels motius següents:

- a) Perquè ha transcorregut el termini màxim fixat en l'autorització.
- b) Per executar les determinacions del planejament, hagi transcorregut o no el termini màxim referit en cas que s'hagués fixat.
- c) Per constatar que les persones usuàries o explotadores, a les quals es refereix l'apartat 8, han realitzat l'ús o explotació de les obres de caràcter provisional sense l'acceptació de l'obligació formalitzada davant l'ajuntament, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, i sens perjudici de la utilització dels instruments de protecció de la legalitat urbanística que corresponguin.

10. Si l'ús o l'obra provisional sol·licitada comporta la realització d'activitats subjectes a l'àmbit d'aplicació de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, la llicència urbanística regulada en aquest article i l'autorització en matèria d'activitats s'han d'atorgar en una resolució única de l'òrgan municipal competent. En tot cas, atès el caràcter de normativa bàsica de la lletra *d)* de l'apartat 3 de l'article 8 i de la lletra *c)* de l'apartat 8 de l'article 9 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de gener, que aprova el text refós de la Llei de sòl, l'acord o la resolució d'atorgament que correspongui ha de tenir en compte les prohibicions expressives establertes per la legislació territorial i urbanística i la compatibilitat amb l'ordenació urbanística.

CAPÍTOL III

Règim de les actuacions subjectes a comunicació prèvia

Secció 1a

Concepte i actuacions subjectes a comunicació prèvia

Article 388

Concepte de comunicació prèvia

1. La comunicació prèvia és una manifestació de voluntat que s'efectua en un document mitjançant el qual les persones interessades posen en coneixement de l'administració municipal les seves dades identificatives i la resta de requisits establerts per a l'exercici de les facultats a què

es refereix l'apartat 1 de l'article 133 de la LOUS, en els supòsits prevists en el seu article 136 i que concreta l'article 389 d'aquest Reglament.

2. La realització de la comunicació prèvia permet a la persona que l'efectua l'inici de l'activitat de què es tracti, en les condicions que es fixen en aquest capítol, sempre que l'actuació comunicada sigui conforme amb la normativa aplicable i sens perjudici de les facultats de comprovació, de control i d'inspecció que corresponen a l'ajuntament o al Consell Insular de Mallorca davant els actes il·legals que es pretenguin emparar en la comunicació esmentada.

Article 389

Actes subjectes a comunicació prèvia

1. Queden subjectes al règim de comunicació prèvia per ministeri de llei, d'acord amb el que disposen els apartats 1 i 4 de l'article 136 de la LOUS, la realització dels actes següents:

a) Les obres de tècnica senzilla i d'escassa entitat constructiva o les obres d'edificació que no necessiten projecte, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

Si les obres a què es refereix aquesta lletra a) afecten edificis declarats formalment béns d'interès cultural o béns catalogats d'acord amb la legislació sectorial de patrimoni històric de les Illes Balears, amb la comunicació prèvia s'ha d'aportar o s'ha d'incorporar l'autorització que exigeix la legislació esmentada, d'acord amb el que es preveu en l'article 391 d'aquest Reglament.

b) La instal·lació de plaques solars fotovoltaïques damunt la coberta d'edificis i la instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, amb gas natural o gasos líquids del petroli, excepte si aquestes instal·lacions afecten edificis declarats formalment béns d'interès cultural o catalogats d'acord amb la legislació sectorial de patrimoni històric de les Illes Balears; si afecten els fonaments o l'estructura de l'edifici o si requereixin la seva avaluació d'impacte ambiental, d'acord amb la normativa ambiental d'aplicació.

2. D'acord amb el que es preveu en l'apartat 2 de l'article 136 de la LOUS, a l'àmbit territorial de tota l'illa de Mallorca, queden així mateix subjectes al règim de comunicació prèvia de les persones interessades, excepte si concorre alguna de les circumstàncies que s'expliciten, la realització de les actuacions següents:

a) Les obres que tinguin per objecte millorar les condicions d'accessibilitat d'habitatges, d'edificacions i d'instal·lacions de titularitat privada i d'ús privat, si no necessiten projecte, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

b) La tala d'arbres aïllats, quan no estiguin protegits pel planejament o per la normativa sectorial que resulti aplicable i no pugui afectar el paisatge.

c) La col·locació de tanques i cartells de propaganda que no suposin ocupació de domini públic i que s'ubiquin en terrenys urbans.

d) El dipòsit temporal o retirada de materials dins sòl urbà.

e) El sondeig de terrenys.

f) L'obertura de rases i cales.

g) Qualsevol altres actes d'utilització del sòl o de les edificacions, les construccions o les instal·lacions que no estiguin subjectes a llicència urbanística, d'acord amb l'article 364 d'aquest Reglament o d'acord amb les normes del pla general corresponent.

Si qualsevol de les actuacions referides en aquest apartat 2 afecten terrenys amb la qualificació de sòl rústic protegit o les edificacions que s'hi ubiquin, o edificis o elements declarats formalment béns d'interès cultural o béns catalogats, d'acord amb la legislació sectorial de patrimoni històric de les Illes Balears o inclosos en els catàlegs municipals d'elements i d'espais protegits, la seva execució requereix l'obtenció de la llicència urbanística, en els termes regulats en la LOUS i en aquest Reglament.

Secció 2a

Potestats administratives i règim jurídic de la comunicació prèvia

Article 390

Potestats administratives respecte de les comunicacions prèvies



Les facultats administratives de verificació de les dades que consten en la comunicació i en la documentació presentada per les persones interessades, així com la resta de potestats o d'actuacions de l'administració que es preveuen en aquesta secció, les exerceix l'òrgan municipal o, si escau, l'insular, que té atribuïda la competència en matèria de llicències urbanístiques.

Article 391

Comunicació a l'administració

1. El procediment de comunicació prèvia s'inicia mitjançant el document de comunicació que subscriu la persona promotora de l'actuació acompanyat, si escau, de la resta de documents que aquest article assenyalava, que s'ha de dirigir a l'ajuntament corresponent.

2. A l'efecte previst a l'apartat 1, i d'acord amb la legislació de procediment administratiu comú, els ajuntaments han de publicar i han d'actualitzar el model de document corresponent de comunicació prèvia, que s'ha de facilitar a la persona interessada de forma clara i inequívoca i, en tot cas, s'ha de poder presentar a distància i per via electrònica.

3. La persona interessada ha de presentar el document de comunicació prèvia amb una antelació mínima, respecte de la data en què es pretén iniciar l'acte, de:

a) Un dia, en el cas de les actuacions a què es refereix la lletra *a)* de l'apartat 1 de l'article 389 d'aquest Reglament.

b) Quinze dies naturals, en els supòsits restants d'actuacions subjectes a comunicació prèvia.

4. La comunicació prèvia ha d'anar acompanyada, com a mínim i sens perjudici de la documentació addicional que es determini en el pla general o en l'ordenança municipal, de:

a) Quan impliqui la realització d'obres o actuacions, el projecte complet de l'actuació que es pretén dur a terme, quan sigui exigible d'acord amb la normativa vigent, i, en un altre cas, la documentació gràfica expressiva de la ubicació de l'immoble, la construcció o la instal·lació objecte de l'actuació, amb la descripció suficient d'aquesta i el seu pressupost.

b) Els informes, les autoritzacions o les concessions prèvies de caràcter sectorial que legalment siguin exigibles de forma concurrent amb la comunicació.

Els informes i les autoritzacions a què es refereix aquesta lletra *b)* s'han d'acompanyar necessàriament amb la comunicació quan la normativa sectorial que els preveu estableixi la seva sol·licitud i obtenció prèvies a càrrec de la persona interessada. En un altre cas, s'apliquen les regles establertes en la lletra *c)* de l'apartat 1 de l'article 369 d'aquest Reglament, supòsit en el qual l'òrgan municipal ha de comunicar de forma immediata les actuacions realitzades a la persona interessada, i li ha d'assenyalar que no pot iniciar els actes subjectes a comunicació fins que l'òrgan sectorial competent no comuniqui l'emissió de l'informe o l'atorgament de l'autorització.

En tot cas, si l'acte respecte del qual s'efectua una comunicació prèvia suposa l'ocupació o la utilització del domini públic, la persona interessada ha d'aportar necessàriament les autoritzacions o les concessions demaniales atorgades per l'administració titular, en els termes establerts per la normativa reguladora del patrimoni de l'administració pública corresponent.

c) Els justificants del pagament dels tributs corresponents a què estigui subjecta la comunicació prèvia si, d'acord amb la legislació d'hisendes locals i, si escau, amb l'ordenança fiscal respectiva, s'estableix que s'ha d'aplicar el règim d'autoliquidació.

d) Així mateix, el model de document de comunicació prèvia a què es refereix l'apartat 2 d'aquest article ha de contenir un camp en el qual la persona interessada ha de fixar el termini per a l'execució de l'actuació, que en cap cas no pot superar els dos anys. Aquest termini es pot prorrogar en els mateixos termes i condicions establerts en aquest Reglament per a la pròrroga de les llicències urbanístiques, amb la presentació prèvia de la corresponent modificació, sens perjudici que es pugui presentar una nova comunicació prèvia.

e) En els casos prevists en l'apartat 4 de l'article 136 de la LOUS i en la lletra *b)* de l'apartat 1 de l'article 389 d'aquest Reglament per a la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques damunt la coberta d'edificis i la instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, amb gas natural o amb gasos líquats del petroli, s'ha d'acompanyar el projecte tècnic, si aquest resulta necessari, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, o d'acord amb la normativa tècnica sectorial reguladora de les condicions d'aquestes instal·lacions. Si no s'exigeix el projecte tècnic, s'ha d'acompanyar d'un document escrit, signat pel personal tècnic competent, en el qual s'ha d'assumir la direcció de l'obra i s'hi ha d'adjuntar una memòria descriptiva i la documentació gràfica de les instal·lacions, integrada pels plànols de situació, d'emplaçament, d'estructura i de definició constructiva.

En tot cas, s'ha d'acompanyar una declaració jurada o una declaració responsable, subscripta tant per la persona promotora com pel personal tècnic, que no concorren en les instal·lacions cap de les circumstàncies a què es fa referència en les lletres *a)*, *b)* i *c)* de l'esmentat apartat 4 de l'article 136 de la LOUS.

Article 392

Terminis d'inici de les actuacions i facultats de comprovació de l'administració

1. En el supòsit de l'apartat 1 de l'article 136 de la LOUS i de la lletra a) de l'apartat 1 de l'article 389 d'aquest Reglament, la persona interessada pot iniciar les obres el dia següent de la presentació de la comunicació prèvia a l'administració competent.
 2. En la resta de casos, l'òrgan competent disposa d'un termini de deu dies, comptadors des de la presentació de la comunicació, per comprovar el compliment dels requisits prevists en l'article anterior.
 3. Si es detecten deficiències derivades de l'incompliment o de la manca de concreció d'algun dels requisits, s'ha de requerir a la persona promotora que esmeni la comunicació prèvia en un termini de deu dies, i se l'ha d'advertir que no pot dur a terme l'acte de què es tracti, interrompent això el termini per a l'inici de les obres o actuacions.
 4. Si l'actuació objecte de comunicació prèvia fos contrària a l'ordenació urbanística, o estigués subjecta al règim de llicències o d'autoritzacions, l'òrgan competent ho ha de notificar amb la motivació adient a la persona interessada dins el termini de deu dies, la qual cosa determina la impossibilitat d'iniciar o de continuar l'execució de les actuacions. El transcurs d'aquest termini sense que s'efectuï la notificació no determina per si mateix la convalidació de l'actuació.
 5. Sens perjudici dels supòsits prevists en l'article 150 de la LOUS, l'administració ha d'ordenar la suspensió de les obres o les actuacions quan, una vegada iniciades amb la presentació d'una comunicació prèvia, es detecti que l'actuació pretesa està subjecta al règim de llicències o d'autoritzacions, de conformitat amb la LOUS i aquest Reglament i amb qualsevol altra normativa aplicable.
 6. La inexactitud, la falsedat o l'omissió, de caràcter essencial, en qualsevol dada que consti en el document de la comunicació o en la documentació preceptiva determinen, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, la impossibilitat de continuar duent a terme l'acte comunicat, des del moment en què es notifiqui la resolució corresponent a les persones afectades, sens perjudici de les responsabilitats penals, civils o administratives que siguin procedents.
- Així mateix, d'acord amb la legislació de procediment administratiu comú, la resolució de l'administració pública que declari aquestes circumstàncies, independentment de les mesures de restabliment de la legalitat prèvia a l'inici de l'actuació corresponent, pot comportar si així ho declara l'òrgan competent, la impossibilitat d'instar un nou procediment amb el mateix objecte durant un període de dos anys.
7. Les comunicacions prèvies queden sense efecte si se supera el termini a què es refereix la lletra d) de l'apartat 4 de l'article 391 anterior o la seva pròrroga sense que no s'hagin executat les actuacions. Això sens perjudici que la persona interessada pugui presentar una nova comunicació prèvia.

CAPÍTOL IV**Disposicions comunes a les llicències i les actuacions subjectes a comunicació**

Article 393

Actes promoguts per administracions públiques

Els actes especificats en els capítols II i III d'aquest títol VII que els òrgans de qualsevol de les administracions públiques o les seves entitats instrumentals de dret públic promouen estan igualment subjectes a la llicència o a la comunicació prèvia, tret de les excepcions previstes expressament en la legislació sectorial i en l'article 365 d'aquest Reglament.

Article 394

Autorització de les modificacions durant l'execució de les obres

1. Quan, una vegada concedida una llicència urbanística o efectuada una comunicació prèvia que legítimi execució d'obres, es vulgui modificar el seu contingut en el transcurs de la seva execució, aquestes han de ser oportunament paralitzades quan la modificació tenguí per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzat o si comporta alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions i l'ocupació màxima autoritzades.

Quan s'ha efectuat la paralització preceptiva, les persones interessades han de sol·licitar la modificació de la llicència o, si escau, han de presentar la modificació de la comunicació prèvia, en els termes establerts per la LOUS i per aquest Reglament per a la sol·licitud de la llicència originària o la primera comunicació. En el cas de modificació de llicència, correspon la seva resolució a l'òrgan que va atorgar l'originària.



La normativa i el planejament urbanístic d'aplicació a aquest tipus de modificacions són els vigents en el moment de la sol·licitud de modificació de la llicència o de presentació de la modificació de la comunicació prèvia.

2. No obstant el que es preveu en l'apartat anterior, si en el transcurs de l'execució de les obres es modifica l'estructura o la disposició interior o l'aspecte exterior, sense alteració de cap dels paràmetres prevists en l'apartat 1 anterior, les obres no s'han de paralitzar durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte o relació d'obres a executar.

L'autorització o la denegació de les modificacions correspon a l'òrgan que atorga la llicència originària. En aquest cas la normativa d'aplicació a les modificacions és la vigent en el moment de concessió de la llicència originària o de presentació de la comunicació prèvia inicial, sempre que no s'hagi ultrapassat el termini fixat per a l'execució de les obres.

3. En cap cas no es poden acollir als beneficis de l'apartat 2 d'aquest article, i en conseqüència es requereix la paralització de la seva execució i efectuar la corresponent sol·licitud de modificació per la persona interessada, la modificació de l'execució d'aquelles obres que es duuguin a terme en edificis catalogats o inclosos en conjunts històricoartístics, subjectes a la legislació de protecció del patrimoni històric de les Illes Balears o que el planejament urbanístic ha catalogat o protegit.

4. Si del contingut de la modificació de la comunicació prèvia a què es refereixen els apartats anteriors, es desprèn que les obres a executar ja no poden ser objecte d'aquest procediment, l'òrgan municipal competent ha de notificar a la persona interessada que les obres s'han de paralitzar i que ha de sol·licitar la llicència urbanística en els termes establerts en la LOUS i en aquest Reglament.

5. L'execució d'obres sense el compliment de les determinacions que corresponen a cada cas establertes en els apartats anteriors, s'entén efectuada en contravenció a la llicència urbanística o a la comunicació prèvia, a l'efecte del que disposa el títol VIII d'aquest Reglament.

Article 395

Informació a les obres

1. És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu, amb les dimensions i amb les característiques adequades perquè es pugui observar correctament des de la via pública o des d'un espai accessible, que contengui les dades següents:

- a) La identificació de la llicència urbanística atorgada, amb el número d'expedient i amb la data d'aprovació.
 - b) La identificació de la persona o de l'entitat promotora i de l'empresa constructora.
 - c) La identificació i la titulació de la persona projectista, de la directora de l'obra, de la directora de l'execució i de la coordinadora de seguretat i salut.
 - d) La data d'inici i la d'acabament de les obres.
 - e) Les dades restants que estableixin les normes urbanístiques del pla general.
2. Si l'acte no està subjecte a llicència, s'ha d'exhibir en lloc visible i accessible una còpia de la comunicació prèvia, de l'ordre d'execució, de l'acord d'aprovació del projecte corresponent si es tracta d'una obra pública exempta de llicència, o del títol habilitant corresponent, amb indicació de les dades a què es refereixen les lletres b) i c) de l'apartat 1.
3. La informació continguda en el cartell informatiu o en la còpia del títol habilitant s'ha de poder llegir clarament durant el temps que duri l'execució de l'actuació.

Article 396

Règim especial de les obres lligades a la instal·lació o l'adequació d'activitats permanents o a infraestructures comunes

1. El règim de l'autorització o de la comunicació prèvia de les obres lligades a la instal·lació o l'adequació d'activitats permanents, a infraestructures comunes vinculades a aquestes i a activitats subjectes a autorització ambiental integrada, és el que preveu la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, i la Llei 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis, o la normativa que les substitueixi; sens perjudici de l'aplicació supletòria de la LOUS i d'aquest Reglament en tot allò que hi sigui compatible.

2. A l'efecte assenyalat a l'apartat 3 de l'article 38 de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, la persona promotora ha d'indicar en la sol·licitud del permís d'instal·lació i d'obres el termini màxim en el qual preveu iniciar-les, i el termini màxim que preveu per instal·lar i per executar l'obra. Si no s'hi indiquen expressament, s'entén per





ministeri de llei que aquests terminis són de 6 i 36 mesos, respectivament.

L'òrgan competent per a l'atorgament del permís pot, en tot cas, modificar els terminis que la persona promotora ha indicat en la sol·licitud, quan aquests siguin manifestament desproporcionats en atenció als requeriments necessaris per a l'execució de les instal·lacions i les obres. No obstant això, aquesta modificació no pot suposar la imposició d'uns terminis inferiors als establerts per ministeri de llei.

Es poden prorrogar els terminis una sola vegada i per un màxim de la meitat dels prevists inicialment, mitjançant una comunicació prèvia abans del venciment dels terminis corresponents. Això no obstant, no és susceptible de pròrroga el termini màxim d'inici de l'execució de la instal·lació i de l'obra, en el cas que es produeixi una alteració del planejament urbanístic que faci incompatible dita execució.

3. L'òrgan competent ha de declarar la caducitat del permís d'instal·lació i d'obres si, en acabar qualssevol dels terminis establerts en l'apartat 2 anterior, que s'han d'indicar expressament en l'acte administratiu del seu atorgament, no s'ha començat o no s'ha acabat la seva execució. A aquests efectes el document d'atorgament del permís ha d'incorporar l'avertiment corresponent. La declaració de caducitat requereix la tramitació prèvia d'expedient, d'acord amb les regles establertes en l'article 380 d'aquest Reglament.

4. Les comunicacions prèvies d'inici i d'instal·lació d'obres regulades en la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, han d'assenyalar el termini per a l'execució de l'actuació, que en cap cas no pot superar els dos anys. Aquest termini es pot prorrogar fins a la meitat de l'inicial, prèvia presentació de la comunicació corresponent abans de l'acabament del termini assenyalat inicialment.

Les comunicacions prèvies o la seva pròrroga queden sense efecte quan no s'hagin executat les actuacions en els terminis referits. Això sens perjudici que la persona interessada pugui presentar una nova comunicació prèvia, que, en tot cas, s'ha d'ajustar a la normativa vigent en el moment de la nova presentació.

5. A l'efecte previst a la disposició addicional setena i en altres determinacions concordants de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, la sol·licitud a l'ajuntament corresponent de l'informe potestatiu sobre l'ús, la idoneïtat de la ubicació de l'activitat i els paràmetres urbanístics, d'acord amb la normativa municipal i urbanística, ha d'indicar amb la precisió i claredat suficient, l'objecte de l'activitat i les característiques específiques, sense que en cap cas no pugui ser de caràcter genèric. Es pot denegar l'emissió de l'informe quan la persona sol·licitant no determini concretament els usos, els altres paràmetres urbanístics que qualifiquin l'actuació pretesa, així com qualssevol de les determinacions o de les condicions específiques de l'activitat projectada.

L'informe a què es refereix el paràgraf anterior ha de contenir com a mínim les dades que s'estableixen en l'apartat 2 de l'article 180 d'aquest Reglament, i s'ha d'emetre amb caràcter preceptiu en un termini màxim de dos mesos des de la seva sol·licitud. El contingut de l'informe vincula l'ajuntament i té una validesa de sis mesos, sens perjudici que, d'acord amb la LOUS i amb aquest Reglament, es produeixi la suspensió d'atorgament de llicències i de comunicacions prèvies.

Article 397

Informació estadística d'edificació i d'habitatge

1. Les persones promotores d'actuacions que comportin la realització d'obres subjectes a llicència urbanística o al règim de comunicació previstes en aquest Reglament, o, si escau, se subjectin al règim de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, així com el personal tècnic responsable de les obres, han d'emplenar, si pertoca, i han de lliurar a l'ajuntament corresponent, d'acord amb la legislació sobre funció estadística pública de l'Estat, els formularis o els qüestionaris corresponents a les actuacions que la regulació sobre estadística d'edificació, de construcció i d'habitatge determina.

2. Correspon a l'ajuntament trametre els formularis corresponents a l'òrgan estatal competent, o, si escau, en el cas de conveni subscrit a l'efecte, a l'òrgan de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en els terminis que la normativa estadística estatal aplicable estableix.

CAPÍTOL V

Parcel·lacions urbanístiques

Article 398

Parcel·lacions urbanístiques

1. La parcel·lació urbanística és la divisió simultània o successiva de terrenys en dos o més lots per tal de constituir parcel·les edificables que puguin donar lloc a la constitució d'un nucli de població.



2. A l'efecte previst en l'apartat anterior, s'entén que donen lloc a la constitució o a la formació d'un nucli de població els actes esmentats de divisió simultània o successiva, en qualsevol classe de sòl, que, per raó de les característiques físiques dels terrenys, de la delimitació d'aquests per vials existents o de nova creació, de la implantació de serveis o de l'edificabilitat descrita per l'operació de divisió, faciliti o tenguin per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per destinar-les a usos urbans.

Així mateix, es consideren actes de parcel·lació urbanística aquells que, mitjançant la interposició de societats, de divisions en règim de propietat horitzontal o d'assignacions d'ús o de quotes en pro indivís d'un terreny o d'una acció o participació social, puguin existir diverses persones titulars a les quals correspongui l'ús individualitzat d'una part del terreny equivalent o assimilat als supòsits del paràgraf anterior.

3. En tot cas, són il·legals, a efectes urbanístics:

a) Tota parcel·lació urbanística en sòl urbà o en sòl urbanitzable contrària a les determinacions establertes en l'instrument de planejament d'aplicació, o que infringeixi el que disposen l'article 148 de la LOUS i l'article 400 d'aquest Reglament.

b) Tota parcel·lació urbanística en sòl rústic.

Article 399

Indivisibilitat de les parcel·les

1. En sòl urbà i urbanitzable són indivisibles:

a) Les parcel·les determinades com a mínimes en el planejament urbanístic corresponent per tal de constituir finques independents.

b) Les parcel·les les dimensions de les quals siguin iguals o menors a les determinades com a mínimes pel planejament urbanístic, excepte si els lots resultants s'adquireixen simultàniament per les persones propietàries de terrenys confrontants, amb la finalitat d'agrupar-los i formar una nova finca.

c) Les parcel·les les dimensions de les quals siguin menors que el doble de la superfície determinada com a mínima en el planejament urbanístic, llevat que l'excés sobre el mínim esmentat pugui segregar-se amb la finalitat indicada en la lletra b) anterior.

d) Les parcel·les edificables en una proporció de volum en relació amb la seva àrea quan es construeix el corresponent a tota la superfície, o, en el cas que s'edifiqui en proporció menor, la porció d'excés, amb les excepcions indicades en la lletra anterior.

2. El règim d'indivisibilitat de les parcel·les classificades com a sòl rústic es determina per la seva legislació específica.

3. La indivisibilitat de les finques en qualsevol dels casos expressats en els apartats anteriors s'ha de fer constar en les escriptures i en els altres documents públics de segregació, d'agrupació o de transmissió de finques, i també en el Registre de la propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

4. L'acte d'atorgament de la llicència d'edificació sobre una parcel·la compresa en la lletra d) de l'apartat 1 anterior s'ha de comunicar al Registre de la propietat, perquè consti en la inscripció de la finca.

5. En els supòsits d'excepció establerts en les lletres b) i c) de l'apartat 1, l'eficàcia de les operacions de segregació es condiciona a la formalització simultània o successiva en l'escriptura pública de les operacions d'agrupació.

Article 400

Autorització de parcel·lacions

1. No es pot efectuar cap parcel·lació urbanística sense que no s'hagi aprovat prèviament el pla general, quan afecti sòl urbà o sòl urbanitzable directament ordenat, o sense la prèvia aprovació del pla parcial del sector corresponent per al sòl urbanitzable no directament ordenat. Si la parcel·lació afecta sòl urbà subjecte a un pla especial de desenvolupament, es requereix l'aprovació del pla general i la del pla especial corresponent.

2. Qualsevol parcel·lació urbanística queda subjecta al règim d'atorgament de llicències urbanístiques, llevat que aquesta parcel·lació es pretengui dur a terme en un àmbit d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació, supòsit en el qual la parcel·lació urbanística s'ha de subjectar a l'aprovació del projecte de reparcel·lació corresponent de conformitat amb les determinacions del planejament urbanístic que detalli l'ordenació del sòl.

3. Les sol·licituds de llicència de parcel·lació urbanística s'han de presentar amb la documentació següent:



- a) Memòria justificativa, que ha de comprendre la finalitat o l'ús a què es pretenguin destinar els lots proposats i l'adequació al planejament urbanístic aplicable i al règim legal de formació de parcel·les i finques.
- b) Proposta del document públic o privat que doni lloc a la parcel·lació que se sol·liciti.
- c) Plànol de situació de la finca que es pretengui dividir, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.
- d) Plànol parcel·lari de la finca esmentada, a escala adequada i amb base cartogràfica topogràfica, representatiu dels lots proposats.
- e) Superposició del plànol parcel·lari sobre un plànol de qualificacions urbanístiques.
- f) Fitxes descriptives dels lots resultants, incloses les relatives als terrenys destinats a sistemes urbanístics que s'hagin de cedir, si escau. Les fitxes han d'especificar els límits, la cabuda i la qualificació urbanística de cada lot, així com la seva qualitat d'indivisible, si s'escau.
4. Els altres supòsits d'actes de divisió o de segregació de finques que no suposin parcel·lació urbanística, a què es refereixen la lletra a) de l'apartat 1 de l'article 134 de la LOUS i la lletra a) de l'article 364 d'aquest Reglament, que es realitzin en sòl urbà i en sòl urbanitzable, se subjecten igualment a llicència urbanística, que s'ha de sol·licitar d'acord amb el que preveu l'apartat 3 anterior.
5. La llicència que autoritza els actes de divisió o de segregació de parcel·les classificades com a sòl rústic es regeix d'acord amb la legislació específica.
6. Els notaris i les notàries i els registradors i les registradores de la propietat han d'exigir per autoritzar i per inscriure, respectivament, escriptures de divisió de terrenys de qualsevol classe de sòl, que la persona interessada acreditï de forma fefaent l'atorgament de la llicència de parcel·lació o l'aprovació del projecte de reparcel·lació, que s'ha d'incorporar a l'escriptura pública.
7. En cap cas no es consideren solars ni es permet edificar en els lots resultants d'una parcel·lació o d'una reparcel·lació que s'hagin efectuat amb infracció de les disposicions establertes en la LOUS o en aquest Reglament. Qualsevol divisió material de terrenys que s'efectuï sense la llicència de parcel·lació preceptiva o amb infracció de les seves determinacions, constitueix infracció urbanística, d'acord amb el que es determina en el títol VIII de la LOUS, i dona lloc a les operacions de restauració de la legalitat infringida i a la imposició de la sanció procedent.

Article 401

Supòsits especials d'actes de parcel·lació

1. En qualsevol classe de sòl es poden parcel·lar els terrenys compresos en una finca afectada parcialment a sistemes urbanístics, amb vista a l'adquisició immediata del lot afectat per l'administració competent per a la seva execució, tot i que el lot restant de la finca no reuneixi les característiques de solar o, si escau, la seva superfície sigui inferior a la determinada per la legislació específica del sòl rústic, segons correspongui.
2. En sòl urbà, es poden parcel·lar els terrenys d'una finca afectada parcialment a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària, amb la finalitat de cedir immediatament el lot afectat a l'administració actuant i poder edificar el lot restant d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic.
3. Es poden parcel·lar els terrenys compresos en una finca afectada parcialment a l'execució d'un àmbit d'actuació urbanística per aportar el lot corresponent a la gestió immediata d'aquest àmbit, tot i que el lot restant no reuneixi les característiques de solar o, si escau, la seva superfície sigui inferior a la determinada per la legislació específica del sòl rústic, segons correspongui.
4. Els terrenys compresos en una finca que, en part, tenen la condició de solar i, que en part, estan classificats com a sòl rústic, es poden parcel·lar per segregar el lot que té la condició de solar, tot i que la superfície del lot restant sigui inferior a la determinada per la legislació específica del sòl rústic.
5. Els terrenys compresos en una finca que, en part, tenen la condició de solar i, en part, estan afectats a l'execució d'un àmbit d'actuació urbanística o de sistemes urbanístics, es poden parcel·lar per segregar el lot que té la condició de solar, tot i que l'àmbit d'actuació urbanística no s'hagi de gestionar immediatament o que els sistemes urbanístics no s'hagin d'adquirir immediatament per l'administració actuant.



**TÍTOL VIII**
Protecció de la legalitat urbanística**CAPÍTOL I**
Inspecció urbanística

Article 402

Naturalesa i funcions de la inspecció

1. La inspecció per protegir l'ordenació urbanística és una potestat dirigida a comprovar que els actes de parcel·lació urbanística, d'urbanització, de construcció o d'edificació, d'instal·lació i d'ús del sòl i del subsòl s'ajusten a la legislació i l'ordenació urbanística i, en particular, al que es disposa en la LOUS i en aquest Reglament.

2. Els municipis i el Consell Insular de Mallorca han de desenvolupar aquestes funcions inspectores en l'àmbit de les competències respectives, en el marc de la seva planificació i de la cooperació i de la col·laboració interadministratives.

3. Les funcions inspectores poden exercir-se d'ofici o mitjançant denúncia de persones particulars o d'altres administracions. En tot cas, les denúncies han de complir amb els requisits exigits per l'ordenament jurídic.

4. En l'exercici de les funcions, el personal inspector té plena autonomia i, amb caràcter general, la condició d'agent de l'autoritat. Està facultat per requerir i per examinar qualsevol tipus de documents relatius a l'instrument de planejament i a la seva execució, per comprovar l'adequació dels actes en relació amb la legislació i amb l'ordenació urbanística aplicables i per obtenir la informació necessària per complir la comesa. Tant les administracions públiques com els particulars estan obligats a col·laborar.

La negativa no fonamentada a facilitar la informació que el personal inspector sol·licita, especialment la relativa al contingut i als antecedents dels actes administratius pertinents, constitueix obstaculització de l'exercici de la potestat d'inspecció i té la consideració d'infracció administrativa, sens perjudici de les mesures disciplinàries procedents, quan es tracti de personal al servei de les administracions públiques.

El personal inspector ha d'exercir les seves funcions proveït d'un document oficial que n'acrediti la condició, amb el qual tenen accés lliure als edificis, als locals o als terrenys on es fan les obres o els usos que pretenguin inspeccionar, d'acord amb les disposicions legals aplicables.

5. Quan s'han d'efectuar inspeccions que impliquin entrar en domicilis i en altres llocs l'accés dels quals requereixi el consentiment de la persona titular, si aquest no consta de forma expressa, s'ha d'obtenir prèviament l'autorització del jutjat contenciós administratiu corresponent. També es poden aplicar en aquests casos les regles dels apartats 2 i 3 de l'article 432 d'aquest Reglament.

6. Les actes de la inspecció esteses pel personal inspector en l'exercici de les competències pròpies en matèria de disciplina urbanística gaudeixen de presumpció de veracitat quant als fets que s'hi contenen, excepte prova en contrari.

7. Els fets que figuren en les actes d'inspecció donen lloc a l'actuació d'ofici de l'òrgan urbanístic competent.

CAPÍTOL II
Infraccions urbanístiques**Secció 1a**
Infraccions urbanístiques i conseqüències

Article 403

Infracció urbanística

Són infraccions urbanístiques les accions o les omissions que estiguin tipificades i sancionades d'aquesta manera en la LOUS.

Article 404

Classes d'infraccions

1. Les infraccions urbanístiques es classifiquen en lleus, greus i molt greus.





2. Són infraccions lleus:

- a) Prestar serveis les empreses subministradores sense exigir l'acreditació de la llicència corresponent, quan escau, o quan hagi transcorregut el termini establert en la contractació provisional, així com la continuïtat en la prestació quan s'hagi adoptat la suspensió cautelar.
- b) No sotmetre l'edifici a la inspecció tècnica o a l'avaluació d'edificis prevista en l'article 118 de la LOUS, quan hi estigui obligat per la normativa vigent.
- c) Totes les previstes en l'apartat següent i que expressament les exceptuen de la classificació com a greus.

3. Són infraccions greus:

- a) Executar, fer o desenvolupar actes de parcel·lació urbanística, d'urbanització, de construcció o d'edificació i d'instal·lació o qualsevol altre de transformació d'ús del sòl o del subsòl, subjecte a llicència urbanística, a comunicació prèvia o a aprovació, i que s'executin sense aquestes o que en contravenen les condicions, llevat que siguin de modificació o de reforma i que, per la seva entitat menor, no necessiten projecte tècnic, en què tenen la condició d'infracció lleu.
- b) Executar, fer o desenvolupar actes de parcel·lació, d'urbanització, de construcció o d'edificació i d'instal·lació, o qualsevol altre de transformació de l'ús del sòl, contraris a l'ordenació territorial o urbanística.
- c) Incomplir, a l'hora d'executar els instruments de planejament, deures i obligacions imposats per la LOUS o, en virtut d'aquesta, per aquests instruments i els de gestió i d'execució, llevat que s'esmenin voluntàriament després del primer requeriment formulat a l'efecte per l'administració, en aquest cas tenen la condició de lleus.
- d) Obstaculitzar l'exercici de les funcions pròpies de la potestat inspectora a què es refereix l'article 402 d'aquest Reglament.

4. Són infraccions molt greus:

- a) Fer parcel·lacions urbanístiques en terrenys que tenen el règim del sòl rústic.
- b) Dur a terme activitats d'execució sense l'instrument de planejament necessari per a la legitimació.
- c) Les tipificades com a greus en l'apartat anterior, quan afectin:

- Sòl rústic protegit
- Parcs, jardins, espais lliures, infraestructures i altres reserves per a dotacions
- Béns o espais catalogats

Article 405

Conseqüències legals de les infraccions urbanístiques

1. Tota acció o omissió tipificada com a infracció urbanística en la LOUS implica adoptar les mesures següents:

- a) Les necessàries per protegir la legalitat urbanística i per restablir l'ordre jurídic pertorbat.
- b) Les que escauen per l'exigència de la responsabilitat sancionadora i disciplinària administratives o penals.
- c) Les pertinents per rescabalar els danys i per indemnitzar els perjudicis a càrrec de les persones responsables.

2. En qualsevol cas, quan no sigui possible la legalització, s'han d'adoptar les mesures dirigides a la reposició de la realitat física alterada a l'estat anterior a la comissió de la infracció.

3. Les mesures de protecció de la legalitat urbanística i el restabliment de l'ordre jurídic pertorbat tenen caràcter real i afecten plenament també les terceres persones adquirents dels immobles objecte d'aquestes mesures o que són titulars d'altres drets reals.

Article 406

Termini per exercir la potestat de protecció de la legalitat urbanística

1. Les mesures, cautelars o definitives, de protecció de la legalitat urbanística i de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat que preveu aquest



títol només poden adoptar-se vàlidament mentre els actes estiguin en curs d'execució, de realització o de desenvolupament i dins dels vuit anys següents a la finalització completa.

2. No prescriu l'acció per adoptar mesures de protecció de la legalitat urbanística i per restablir l'ordre jurídic pertorbat respecte dels:

- a) Actes de parcel·lació urbanística en terrenys que tinguin la consideració de sòl rústic.
- b) Actes o usos que en el moment de l'executar-los es trobin en sòl rústic protegit i prohibits expressament per la normativa territorial o urbanística.
- c) Actes o usos que afectin béns o espais catalogats, parcs, jardins, espais lliures, infraestructures públiques o altres reserves per a dotacions.

Secció 2a

Persones responsables

Article 407

Persones responsables

Són responsables de les infraccions urbanístiques amb caràcter general:

1. En els actes de parcel·lació urbanística, d'urbanització, de construcció o d'edificació, d'instal·lació o qualsevol altre de transformació o ús del sòl, del vol o del subsòl executats, realitzats o desenvolupats sense concurrència dels pressupòsits legals per a la legitimitat:

a) Les persones propietàries, les promotores o les constructores, segons es defineixen en la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, urbanitzadores i totes les altres persones que tinguin atribuïdes facultats decisòries sobre l'execució o el desenvolupament dels actes, així com el personal tècnic titulat director d'aquests, i el redactor dels projectes quan en aquests darrers concorri dol, culpa o negligència greu.

b) Les persones titulars o membres dels òrgans administratius i el personal funcionari públic que, per acció o omissió, hagin contribuït directament a produir la infracció.

2. En els actes a què es refereix l'apartat anterior executats, realitzats o desenvolupats a l'empara d'actes administratius que constitueixin o legitimin una infracció urbanística:

a) La persona titular de l'òrgan administratiu unipersonal que ha atorgat les llicències o aprovacions sense els informes preceptius o en contra dels emesos en sentit desfavorable per raó de la infracció; els membres dels òrgans col·legiats que hagin votat a favor de les llicències o de les aprovacions en condicions idèntiques i el secretari o la secretària que en l'informe no hagi advertit de l'omissió d'algun dels informes tècnic i jurídic preceptius, així com el personal funcionari facultatiu que hagi informat favorablement de les llicències o de les aprovacions.

b) Les persones esmentades en l'apartat 1 en cas de dol, culpa o negligència greu.

3. En els casos de prestació de serveis que es tipifiquen com a infracció urbanística en l'article 176.2.a) de la LOUS són responsables les empreses subministradores.

4. Les persones jurídiques són responsables de les infraccions urbanístiques comeses pels seus òrgans o agents i, si escau, han d'assumir el cost de les mesures de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat i de les indemnitzacions per danys i perjudicis a terceres persones que corresponen.

No obstant això, no es pot imposar sanció a les administracions públiques, sens perjudici de les responsabilitats en què hagin pogut incórrer les persones físiques que actuïn per elles i de l'exigència d'indemnització de danys i perjudicis, així com de la restitució de la realitat física alterada i del benefici il·lícit obtingut.

Els responsables subsidiaris de l'obligació de pagar les multes imposades a les persones jurídiques en virtut del que estableix la LOUS, així com de restituir el benefici il·lícit obtingut, són:

- a) Les persones amb funcions gestores o administradores amb una conducta determinant perquè la persona jurídica incorri en la infracció.
- b) Les entitats que, per les seves participacions en el capital o per qualsevol altre mitjà, controlin o dirigeixin l'activitat de la responsable principal, excepte si es consideren directament autores de la infracció.

5. També es poden sancionar les entitats i les unions sense personalitat jurídica, com ara comunitats de béns o herències jacents, quan la infracció consisteix a transgredir deures o prohibicions que han de complir.

Article 408

Mort o extinció de les persones responsables de les infraccions

1. La mort de la persona física extingeix la seva responsabilitat per les infraccions previstes en la LOUS, sens perjudici que l'administració adopti les mesures no sancionadores que procedeixin i que, si escau, exigeixi a les persones hereves o a les persones que s'han beneficiat o lucrati amb la infracció el benefici il·lícit obtingut de la comissió.

2. Si la persona jurídica autora d'una infracció que preveu la LOUS s'extingeix abans de ser sancionada, es consideren autores les persones físiques que actuen des dels òrgans de direcció, al seu servei o per elles mateixes, i que determinen amb la seva conducta la comissió de la infracció.

3. En cas d'extinció de la persona jurídica responsable, les persones sòcies o partícips en el capital han de respondre solidàriament, i fins al límit del valor de la quota de liquidació que se'ls ha adjudicat, del pagament de la sanció o, si escau, del cost de reposar la realitat física alterada.

Secció 3a Competències

Article 409

Competències municipals

1. Els ajuntaments han d'exercir les competències pròpies en matèria de protecció de l'ordenació urbanística en els termes que determinen la legislació de règim local i la LOUS. Aquestes competències comprenen totes les facultats de naturalesa local que la Llei esmentada no atribueix expressament a altres organismes.

2. D'acord amb la normativa específica pròpia, es poden crear entitats urbanístiques especials dependents de les administracions de base territorial, que poden assumir competències en matèria de protecció de l'ordenació urbanística. Correspon a cada ajuntament decidir si participa a tal efecte amb altres administracions públiques, d'acord amb la legislació pròpia d'organització, de procediment i de règim jurídic.

Article 410

Competències del Consell Insular de Mallorca en matèria de protecció de l'ordenació urbanística

1. En les actuacions dutes a terme sense el títol legitimador legalment exigible de les quals hagi tengut coneixement mitjançant inspecció feta d'ofici o en virtut de denúncia, el Consell Insular de Mallorca, transcorreguts deu dies des de la formulació del requeriment al batle o la batlessa perquè adopti el pertinent acord municipal sense que s'hagi procedit a l'efectiva suspensió de les actuacions, ha d'adoptar les mesures cautelars de suspensió que es preveuen en l'article 416 d'aquest Reglament.

2. L'administració que hagi adoptat la mesura cautelar que es preveu en l'apartat anterior ho ha de posar immediatament en coneixement de l'altra administració, que s'ha d'abstenir d'exercir aquesta competència.

3. Quan els actes o els usos prevists descrits en l'apartat 1 anterior es duguin a terme en sòl classificat com a rústic, el Consell Insular de Mallorca pot adoptar les mesures cautelars de suspensió que es preveuen en l'apartat 1 de l'article 416 d'aquest Reglament de manera immediata, comunicant aquesta circumstància al municipi competent i requerint-lo que adopti les mesures encaminades a la reparació de la realitat física alterada.

4. Quan es duguï a terme algun dels actes o dels usos prevists en els apartats 1 o 3 anteriors, el Consell Insular de Mallorca, transcorregut sense efecte un mes des de la formulació del requeriment a la persona titular de la batlia per adoptar l'acord municipal pertinent, o constatada la caducitat del procediment municipal ja incoat, ha d'adoptar les mesures necessàries per reparar la realitat física alterada. Tot això sens perjudici de la competència municipal per legalitzar-ne, mitjançant llicència, els actes i els usos, si escau.

5. En els supòsits de l'apartat anterior, un cop que el Consell Insular de Mallorca hagi adoptat les mesures necessàries per a la reparació de la realitat física alterada, es produeix la pèrdua de competència per part de l'ajuntament, el qual, quan rebí la notificació de l'acte corresponent,





ha de procedir a l'arxivament de les actuacions que hagués pogut iniciar. Aquesta circumstància afecta tant la competència per iniciar i resoldre el procediment de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat com, de conformitat amb l'article 453.1.b) d'aquest Reglament, la competència per iniciar i resoldre el procediment sancionador.

6. El transcurs dels terminis esmentats en els apartats 1 i 4 anteriors, sense que s'atengui el requeriment corresponent, dóna lloc, a més, a totes les responsabilitats civils, administratives i penals que se'n derivin legalment.

7. En els supòsits de l'apartat anterior, i de conformitat amb l'article 60 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, les actuacions que desenvolupi el Consell Insular de Mallorca en substitució de l'ajuntament han de córrer a càrrec d'aquest. A tal efecte, l'ajuntament ha de liquidar la corresponent taxa davant el Consell Insular de Mallorca en el moment en què s'inicia l'activitat substitutòria. Els ingressos així derivats han de quedar afectats al finançament de les despeses recollides en l'apartat 3 de l'article 443 d'aquest Reglament.

Secció 4a

Prescripció de les infraccions urbanístiques

Article 411

Prescripció de les infraccions

1. Les infraccions urbanístiques greus i molt greus prescriuen als vuit anys i les lleus a l'any. Això sens perjudici de la possibilitat d'adoptar en tot moment les mesures de protecció de la legalitat urbanística i de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat en els supòsits que es recullen en l'apartat 2 de l'article 406 d'aquest Reglament.
2. El termini de prescripció de les infraccions urbanístiques es computa des del dia que acaben definitivament els actes constituents de la infracció. A aquest efecte, l'obra s'entén totalment acabada quan així s'acrediti fefaentment, amb criteris d'objectivitat i de rigor, de manera indubtable i amb certesa i exactitud, per qualsevol mitjà de prova, i ha de córrer, en tot cas, la càrrega d'aquesta en qui l'al·lega.
3. Les infraccions urbanístiques consistents en actes d'ús o els canvis d'ús d'edificacions sense la llicència corresponent tenen caràcter permanent. El còmput del termini de prescripció s'inicia a partir de la data que cessa l'activitat o l'ús il·legal.
4. En els supòsits d'actes constitutius d'una infracció urbanística que es fan a l'empara d'aprovació, de llicència preceptiva o d'ordre d'execució, el termini de prescripció comença a computar des del moment que s'anul·la el títol administratiu que els empara.

CAPÍTOL III

Protecció de la legalitat urbanística i restabliment de l'ordre jurídic pertorbat

Secció 1a

Disposicions generals

Article 412

Restabliment de l'ordre jurídic pertorbat

1. Per restablir l'ordre jurídic pertorbat per un acte o per un ús sense l'aprovació o la llicència urbanística preceptives o contravenint-ne les condicions cal legalitzar l'acte o l'ús corresponent o, si escau, reposar-ne l'estat originari de la realitat física alterada, depenent, respectivament, de si les obres són compatibles o no amb l'ordenació vigent.
2. Les mesures per adequar els actes administratius o les actuacions materials a l'ordenament urbanístic es regeixen per les disposicions d'aquest capítol, sens perjudici de la resta de normes aplicables. Per adoptar les mesures de protecció de la legalitat urbanística, s'ha de seguir el procediment de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat, procediment regulat en el capítol IV d'aquest mateix títol.

Secció 2a

Llicències o ordres d'execució incompatibles amb l'ordenació urbanística

Article 413

Suspensió de llicències i d'ordres d'execució

1. La persona titular de la batlia, d'ofici o a sol·licitud de qualsevol persona, així com a instància del Consell Insular de Mallorca, ha de



disposar la suspensió de l'eficàcia d'una llicència urbanística o l'ordre d'execució i, consegüentment, la paralització immediata dels actes que encara s'executen a la seva empara, quan el contingut d'aquests actes administratius constitueixi o legítimi de manera manifesta alguna de les infraccions urbanístiques greus o molt greus definides en la LOUS. Aquesta mesura cautelar s'ha d'adoptar en iniciar-se el procediment de revisió d'ofici de l'acte administratiu, o, fora d'aquest cas, mitjançant resolució motivada que apreciï el caràcter manifest, i greu o molt greu, de la infracció.

2. Les actuacions a què es fa referència en aquest article són independents de les de caràcter sancionador.

3. La suspensió administrativa de l'eficàcia de les llicències comporta suspendre la tramitació de les d'ocupació o de primera utilització, i suspendre la prestació dels serveis que, amb caràcter provisional, s'hagin contractat amb les empreses subministradores, a les quals s'ha de donar trasllat aquest acord.

Article 414

Revisió de llicències urbanístiques i d'ordres d'execució

1. Sens perjudici del que es disposa en l'article anterior, l'òrgan competent ha de revisar les llicències urbanístiques i les ordres d'execució, com també qualsevol altre acte administratiu previst en la LOUS, el contingut del qual constitueixi o habiliti de manera manifesta alguna de les infraccions urbanístiques greus o molt greus que s'hi defineixen, de conformitat amb el que s'estableix en la legislació reguladora del règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

2. Els procediments de revisió, a què es refereix l'apartat anterior, o de declaració de lesivitat són independents dels de caràcter sancionador.

Secció 3a

Legalització d'actes o d'usos sense aprovació o llicència urbanística

Article 415

Legalització d'actes o d'usos il·legals

1. Les persones responsables dels actes o dels usos il·legals estan sempre obligades a reposar-los o a instar-ne la legalització, i en tot cas, dins del termini de dos mesos des del requeriment fet per l'administració.

2. Les obligacions de reposar-los i de legalitzar-los es transmeten a les terceres persones adquirents o successores de les persones responsables, que resten subrogades en la mateixa posició que aquestes, sens perjudici de les accions civils que, si escau, puguin exercir entre elles.

3. Per sol·licitar, tramitar i resoldre la legalització regeixen les mateixes regles establertes per a les aprovacions o llicències que s'hagin d'atorgar, en els termes prevists a l'article 386 d'aquest Reglament.

CAPÍTOL IV

Procediment de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat

Secció 1a

Actes en curs d'execució sense llicència o comunicació prèvia, o contravenint les seves condicions

Article 416

Mesura cautelar de suspensió

1. Quan un acte de parcel·lació urbanística, d'urbanització, de construcció o d'edificació i d'instal·lació, o qualsevol altre de transformació o d'ús del sòl, del vol o del subsòl que estigui subjecte a qualsevol aprovació o llicència urbanística o comunicació prèvia, es faci, s'executi o desenvolupi sense aquests títols habilitants o, si escau, sense ordre d'execució, o en contravé les condicions, l'òrgan municipal competent ha d'ordenar, en tot o en la part procedent, suspendre immediatament les obres o el cessar l'acte o l'ús en curs d'execució, de realització o de desenvolupament, com també el subministrament de qualssevol serveis públics. Aquesta mesura s'ha d'adoptar quan s'apreciï la concurrència de les circumstàncies anteriors, fins i tot amb caràcter previ a l'inici de l'expedient de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat, i s'ha de preservar la proporcionalitat deguda entre els seus efectes i les circumstàncies i la naturalesa de la presumpta infracció.

2. S'ha d'actuar de la mateixa manera:

- a) Quan s'iniciïn o es modifiquin en l'execució de les obres les actuacions emparades per comunicació prèvia i es constati que estan subjectes al règim de llicències o autoritzacions.
- b) Quan les modificacions en l'execució de les obres no poden ser objecte del procediment previst en l'apartat 2 de l'article 394 d'aquest Reglament.
- c) Si es detecten alteracions de les determinacions del projecte bàsic, d'acord amb les quals s'atorgà llicència, en el supòsit de l'apartat 6 de l'article 376 d'aquest Reglament.
- d) Si se suspèn l'eficàcia d'una llicència urbanística en el supòsit de l'article 413 d'aquest Reglament.
- e) En el cas de l'apartat 4 de l'article 137 de la LOUS.

3. Es pot notificar l'ordre de suspensió, indistintament, a la persona promotora, a la persona propietària, a la persona responsable o, si no, a qualsevol persona que es trobi en el lloc d'execució, realització o desenvolupament, i hi estigui relacionada. Una vegada han transcorregut 48 hores d'ençà de la notificació sense que s'hagi complit l'ordre notificada, se'n poden precintar les obres, les instal·lacions o l'ús.

S'ha de donar trasllat de l'ordre de suspensió a les empreses subministradores de serveis públics, perquè en el termini màxim de 48 hores interrompin aquests serveis.

4. L'ordre de suspensió ha de mantenir la vigència durant tota la tramitació del procediment de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat, o bé, si escau, mentre que no es legalitzin els actes que la varen motivar o no es reposi la realitat física alterada a l'estat originari.

5. Quan les mesures cautelars s'ordenin abans d'iniciar-se el procediment de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat, han de confirmar-se, modificar-se o aixecar-se en l'acte que iniciï aquest, que s'ha de dictar en el termini de quinze dies a partir de la data en què es decideixin les mesures. Aquestes queden sense efecte si s'incompleix qualsevol de les dues condicions esmentades.

A la notificació de la mesura cautelar que sigui prèvia a l'inici del procediment de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat també ha d'aplicar-se el que es preveu en l'apartat 4 de l'article 418 d'aquest Reglament.

Article 417

Incompliment de l'ordre de suspensió

- 1. Quan l'ordre de suspensió notificada es desatén, es pot disposar la retirada i el dipòsit de la maquinària i dels materials de les obres, instal·lacions o usos a què es refereix l'apartat 3 de l'article anterior, i les despeses que en resultin van a càrrec de la persona promotora, propietària o responsable de l'acte.
- 2. L'incompliment de l'ordre de suspensió, inclosa la que es traslladi a les empreses subministradores de serveis públics, dóna lloc, mentre persisteixi, a la imposició de multes coercitives successives per períodes mínims de deu dies i quantia, en cada ocasió, del 10 % del valor de les obres executades i, en tot cas i com a mínim, de 600 euros. En aquests casos, les multes coercitives s'han de reiterar amb la periodicitat màxima d'un mes, si es tracta de les tres primeres; i de quinze dies si són posteriors.
- 3. S'ha de comunicar l'incompliment, si escau, al Ministeri fiscal, a l'efecte d'exigir la responsabilitat que pertoca.

Secció 2a

Instrucció del procediment de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat

Article 418

Inici del procediment

- 1. Un cop adoptada o coneguda la mesura cautelar de suspensió, o simultàniament a aquesta, l'administració competent ha d'incoar el procediment de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat. En els casos de les lletres c) i d) de l'apartat 2 de l'article 416 d'aquest Reglament, s'han de seguir els procediments respectivament prevists.
- 2. L'acte d'iniciació ha d'incloure el contingut mínim següent:



- a) Descriure els actes fets, executats o desenvolupats sense títol habilitant, o que en contravenen les condicions.
 - b) Indicar si els actes són o no manifestament incompatibles amb l'ordenació urbanística, i assenyalar la normativa que ho determini.
 - c) Identificar les persones o les entitats presumptament responsables de la infracció urbanística.
 - d) Adoptar les mesures cautelars pertinents i els pronunciaments de l'article 416.5 respecte a les ja ordenades. Igualment, ha d'indicar el recurs corresponent respecte a les mesures cautelars adoptades o confirmades.
 - e) Si els actes es poden legalitzar, fer el requeriment perquè en el termini màxim de dos mesos les persones o les entitats presumptament responsables de la infracció urbanística sol·licitin el títol habilitant corresponent, i advertir de les conseqüències que es donen en cas de no atendre'l.
 - f) Determinar l'òrgan competent per resoldre el procediment i el termini màxim per fer-ho.
 - g) Nomenar l'instructor o la instructora i, si pertoca, el secretari o la secretària del procediment, designats d'entre el funcionariat de l'administració actuant.
 - h) Indicar el dret de formular al·legacions i a l'audiència en el procediment en el termini de quinze dies.
 - i) Practicar l'anotació preventiva en el Registre de la propietat de la incoació de l'expedient, quan sigui obligatòria, segons la normativa d'aplicació.
3. L'acte administratiu que incoï el procediment de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat s'ha de notificar a totes les persones interessades i a les qui denunciaren els fets constitutius de la infracció urbanística.
4. Quan, de conformitat amb la llei, la notificació prevista en el punt anterior s'ha d'efectuar per mitjà d'anunci en el corresponent butlletí oficial, es pot complementar amb la publicació de l'acte administratiu en la seu electrònica de l'administració actuant o amb la col·locació de cartells informatius en el lloc de les obres.

Article 419

Actuacions d'urbanització o d'edificació manifestament incompatibles amb l'ordenació urbanística

1. L'administració competent ha de disposar la demolició immediata dels actes que siguin manifestament incompatibles amb l'ordenació urbanística quan consisteixin en actuacions d'urbanització o d'edificació.
2. A tal efecte, un cop notificat l'inici del procediment i evacuat el tràmit d'al·legacions i d'audiència, cal dictar l'ordre de reposició en el termini màxim de dos mesos.
3. L'incompliment del termini anterior no suposa per si mateix la caducitat del procediment si, prèvia proposta de reposició de la realitat física alterada, aquest es resol abans del que es preveu en l'article 424 d'aquest Reglament.

Article 420

Proposta de reposició de la realitat física alterada

1. Sens perjudici del que es disposa en l'article anterior, la persona que instrueix el procediment ha de formular la proposta de reposició de la realitat física alterada quan:
 - a) Les obres siguin manifestament incompatibles amb l'ordenació urbanística.
 - b) S'insti la legalització i aquesta s'hagi denegada.
 - c) No s'hagi instat la legalització en el termini concedit a aquest efecte, o de les actuacions d'instrucció fetes en el procediment resulti la improcedència legal d'aquesta legalització per disconformitat dels actes amb les determinacions de la legislació i de l'ordenació urbanística aplicables.
2. La proposta ha d'indicar el termini, adequat a les circumstàncies del cas, que cal concedir a la persona interessada, perquè executi la reposició de la realitat física alterada.
3. La proposta de reposició s'ha de notificar a les persones interessades, perquè en el termini de deu dies formulin les al·legacions que estimin convenients.



4. Quan no s'ha de formular proposta de reposició, perquè les obres s'hagin legalitzat, la infracció hagi prescrit, o es doni una altra circumstància que deixi sense objecte el procediment, l'acte que el resolgui s'ha de pronunciar respecte a les mesures cautelars adoptades, les anotacions registrals que s'hagin practicat i la situació de fora d'ordenació en què poden restar les construccions, les edificacions, les instal·lacions o els usos.

Article 421

Ordre de reposició de la realitat física alterada

1. Un cop transcorregut el termini per efectuar al·legacions a la proposta de reposició sense que se'n formulin o quan es desestimin, l'administració competent ha de dictar l'ordre de reposició de la realitat física alterada.
2. L'ordre de reposició, tant en el supòsit de l'apartat anterior com en el de l'article 419 d'aquest Reglament, ha de disposar la demolició o reconstrucció de les obres constitutives d'infracció urbanística, la restitució dels terrenys a l'estat anterior, i el cessament definitiu dels actes i dels usos desenvolupats i de qualssevol serveis públics.
3. La resolució del procediment ha de recollir el termini per executar l'ordre de reposició i les conseqüències de l'incompliment. El termini esmentat ha d'incloure el d'execució de les tasques materials indicat en la proposta de reposició i el que disposa la persona interessada per sol·licitar la llicència urbanística corresponent, que no pot excedir de dos mesos.
4. S'ha de notificar l'acte administratiu que adopti l'ordre de reposició a totes les persones interessades i a les qui denunciaren els fets constitutius de la infracció urbanística.
5. També s'ha d'aplicar a la notificació de l'ordre de reposició el que es preveu l'apartat 4 de l'article 418 d'aquest Reglament.

Article 422

Reposició voluntària de la realitat física alterada

1. Si la persona o les persones responsables d'alterar la realitat la reposen per si mateixes a l'estat anterior dins el termini fixat en la resolució corresponent, tenen dret a la reducció en un 80 % de la multa que s'hagi d'imposar o s'hagi imposat en el procediment sancionador o a la devolució de l'import corresponent de la que ja han satisfet.
2. La reposició voluntària s'ha de subjectar als termes del títol habilitant corresponent. El termini d'execució de les obres en cap cas no pot superar l'establert en l'ordre de reposició.

Article 423

Incompliment d'ordres de reposició de la realitat física alterada

1. L'incompliment, un cop siguin fermes, de les ordres de reposició de la realitat física a l'estat anterior dona lloc, mentre duri, a la imposició de fins a dotze multes coercitives amb una periodicitat mínima d'un mes i amb una quantia, en cada ocasió, del 10 % del valor de les obres fetes i, en tot cas, com a mínim de 600 euros. En aquests casos, les multes coercitives s'han de reiterar amb la periodicitat màxima de tres mesos, si es tracta de les tres primeres; i de dos mesos, si són posteriors.
2. En qualsevol moment, un cop transcorregut el termini que, si escau, s'hagi assenyalat en la resolució dels procediments de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat o de reposició de la realitat física alterada perquè la persona interessada compleixi voluntàriament les ordres, es pot dur a terme l'execució subsidiària a costa d'aquesta; execució que procedeix, en tot cas, una vegada transcorregut el termini derivat de la dotzena multa coercitiva.
3. L'execució subsidiària de l'ordre de reposició s'ha d'ajustar a les regles recollides en el capítol V d'aquest mateix títol.

Secció 3a Caducitat

Article 424

Caducitat del procediment de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat



1. El termini màxim per notificar la resolució expressa que es dicti en el procediment de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat és d'un any, comptador des de la data de la iniciació.
2. El període de dos mesos previst per instar la legalització i el temps de la tramitació suspèn el termini de caducitat del procediment de restabliment.

CAPÍTOL V

Execució subsidiària d'ordres de reposició de la realitat física alterada

Secció 1a

Àmbit d'aplicació

Article 425

Règims reguladors de l'execució subsidiària

1. L'execució subsidiària d'ordres de reposició de la realitat física alterada dictades per l'administració, quan siguin ja fermes administrativament i la persona obligada les hagi incomplert, es regeix per les disposicions del present capítol.
2. La reposició de la realitat física alterada que derivi de l'execució de resolucions judicials ha de tenir lloc d'acord amb el que l'òrgan jurisdiccional competent determini.

Secció 2a

Actuacions preliminars

Article 426

Inici de l'execució subsidiària

1. L'òrgan competent, segons la normativa pròpia de cada administració, ha de dictar l'acte exprés que decideixi l'execució subsidiària de l'ordre de reposició que la persona o les persones obligades no hagin acatat voluntàriament. En defecte de norma específica, la competència correspon a l'òrgan que hagi dictat l'ordre de reposició.
2. L'acte que decideixi l'execució subsidiària s'ha de notificar a les persones que, en el moment d'adoptar-se, constin com a propietàries, així com també a totes les que siguin titulars de drets reals sobre l'immoble que puguin resultar afectats.

Article 427

Suspensió de l'execució

1. L'execució subsidiària de l'ordre de reposició només es pot suspendre quan la persona que l'ha de suportar comunicui, dins el termini màxim de dos mesos des de la notificació de l'acte a què es refereix l'article anterior, la voluntat de dur-la a terme per si mateixa.
2. En aquest cas, la suspensió resta condicionada a la presentació de la sol·licitud de llicència per a les obres i a la constitució d'una garantia del 50 % del pressupost de les actuacions de reposició, mitjançant qualsevol de les formes admeses en la legislació de contractes de les administracions públiques.
3. La sol·licitud d'una llicència de legalització no és causa de suspensió, sens perjudici que, una vegada obtinguda, s'hagi de deixar sense efecte l'execució subsidiària.
4. La suspensió s'ha d'aixecar, i l'administració actuant ha de reprendre l'execució subsidiària, si la persona interessada incompleix els terminis de la llicència concedida per dur a terme l'ordre de reposició. L'aixecament de la suspensió també implica la impossibilitat de tornar-la a sol·licitar i la pèrdua de la garantia constituïda, que ha de restar vinculada a la satisfacció de les despeses generades per l'execució subsidiària.
5. La decisió d'adoptar o d'aixecar la suspensió correspon a l'òrgan encarregat de dur a terme l'execució subsidiària de l'ordre de reposició, d'acord amb la normativa pròpia de cada administració, o segons les disposicions de l'acte a què es refereix l'apartat 1 de l'article 426 d'aquest Reglament. En defecte d'això, la competència correspon al mateix òrgan que hagi decidit l'execució subsidiària de l'ordre de





reposició.

Article 428

Abast de l'execució subsidiària de l'ordre de reposició

1. L'execució subsidiària de l'ordre de reposició ha d'incloure sempre la restitució a l'estat anterior a la comissió de la infracció, tant de les edificacions, de les construccions o de les instal·lacions com dels terrenys on s'ubiquen.
2. En els sòls classificats com a rústics, la restitució dels terrenys pot implicar, si escau, que l'administració faci treballs de plantació i de conservació de la vegetació dirigits a prevenir l'erosió o els riscos naturals, que les persones propietàries han de suportar sense dret a indemnització pel temps que el projecte tècnic determini.
3. Les actuacions de demolició s'han d'ajustar a l'ordre dictada per l'administració, sens perjudici del que disposa l'apartat 2 de l'article 425 d'aquest Reglament. Quan sobre un immoble recaiguin dues o més ordres de reposició acordades per la mateixa administració, l'execució subsidiària se'n pot fer simultàniament.

Article 429

Projecte tècnic de les obres

1. Amb caràcter previ a l'execució subsidiària de l'ordre de reposició l'administració actuant ha d'elaborar i d'aprovar el projecte tècnic de les tasques de reposició.
2. La presa dels amidaments necessaris per redactar el projecte tècnic s'ha de fer d'acord amb el que es disposa en l'article 432 d'aquest Reglament.

Article 430

Títols administratius habilitants

1. L'execució subsidiària de l'ordre de reposició requereix que l'administració actuant obtengui el títol administratiu habilitant corresponent, així com les autoritzacions concurrents que s'escauen, d'acord amb la normativa sectorial aplicable.
2. Quan l'administració actuant és un ajuntament, el títol habilitant és el projecte d'obres que aprovi, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 366 d'aquest Reglament.

Article 431

Contractació de les obres

Un cop redactat el projecte tècnic i obtingut el títol administratiu habilitant corresponent, l'execució material de les obres s'ha d'encarregar, per qualsevol de les modalitats recollides en la normativa reguladora de la contractació del sector públic, a l'empresa que resulti adjudicatària, excepte quan l'administració actuant dugui a terme la reposició pels propis mitjans.

Article 432

Autorització i notificació de l'entrada

1. Per dur a terme l'execució subsidiària de les ordres de reposició que impliquin entrada a domicilis i a altres llocs, l'accés dels quals requereixi el consentiment de la persona titular, si no hi consta de forma expressa, s'ha d'obtenir prèviament l'autorització del jutjat contenciós administratiu corresponent.
2. No tenen la consideració de domicili els locals, els magatzems, les edificacions i les construccions no destinades a morada humana, ni els habitatges inacabats, quan resulti acreditat en l'expedient que no es troben ocupats de forma efectiva i permanent.
3. El consentiment es pot demanar mitjançant requeriment adreçat a la persona que consti com a titular, que, si no es contesta dins del termini conferit per l'administració actuant, s'entén tàcitament denegat.
4. Un cop autoritzada o consentida l'entrada, l'administració ha de notificar a la persona propietària el dia i l'hora de l'inici de les tasques de reposició, així com, si escau, la concessió del termini que es preveu en l'apartat 1 de l'article 435 d'aquest Reglament.

Secció 3a**Actuacions d'execució de l'ordre de reposició****Article 433****Normativa sectorial**

Sens perjudici del que s'estableix en els articles següents, l'execució subsidiària de l'ordre de reposició s'ha d'adequar a les normes sectorials que puguin resultar aplicables per les circumstàncies de les edificacions, les construccions o les instal·lacions afectades, o per la naturalesa dels terrenys on s'ubiquen.

Article 434**Auxili de les forces de seguretat**

L'administració actuant pot sol·licitar en qualsevol moment l'auxili de les forces de seguretat per dur a terme l'execució subsidiària de l'ordre de reposició, fent servir els propis efectius o adreçant-se a l'autoritat de qui depenen.

Article 435**Retirada de béns mobles i elements desmuntables**

1. Quan l'edificació, la construcció o la instal·lació afectada per l'ordre de reposició contingui béns mobles, o quan en formin part elements desmuntables que puguin ser recuperats, l'administració actuant, abans d'iniciar les tasques de reposició, ha de concedir a la persona propietària un termini mínim raonable perquè procedeixi a la seva retirada. Transcorregut aquest termini, els béns i elements que no s'hagin retirat s'han de tractar com a residus.

2. L'existència de béns mobles i d'elements recuperables, dins una edificació que s'ha de demolir després del termini concedit per retirar-los, no suspèn l'execució de l'ordre de reposició, i les despeses que se'n deriven han de ser a càrrec de la persona propietària.

Article 436**Mesures tècniques i de seguretat**

Les tasques de l'execució subsidiària de l'ordre de reposició han de tenir en compte les mesures recollides en les normes tècniques d'edificació i en les normes de seguretat i de salut aplicables.

Article 437**Desconnexió dels serveis**

1. L'execució subsidiària de l'ordre de reposició implica desconnectar de les xarxes de serveis l'edificació, la construcció o la instal·lació, excepte quan es tracti d'eliminar-ne només una part i el subministrament pugui mantenir-se per a la restant.

2. L'administració actuant pot requerir a tal efecte la col·laboració de les empreses subministradores, que han d'interrompre obligatòriament els subministraments que puguin existir.

Article 438**Residus de la reposició**

Els residus resultants de la reposició han de rebre el tractament previst en la normativa estatal i insular que regula la producció i la gestió dels residus de construcció i de demolició.

Secció 4a**Actuacions posteriors a l'execució subsidiària****Article 439****Despeses derivades de la reposició**



1. La persona que, en el moment de notificar-se l'acte a què es refereix l'article 426 d'aquest Reglament, sigui propietària de l'edificació, de la construcció, de la instal·lació o del terreny, ha d'abonar totes les despeses derivades de l'ordre de reposició. Les terceres persones adquirents o successors han de respondre subsidiàriament si esdevenen propietàries abans que concloguin les actuacions materials de reposició.

2. L'import de les despeses ha d'incloure, entre d'altres, les corresponents a les tasques materials de reposició, a la redacció de projectes tècnics, als títols habilitants pertinents, als tributs, a la gestió i al tractament de residus, a la retirada de materials, a la restitució dels terrenys i, en general, a totes aquelles que siguin necessàries per executar l'ordre de reposició.

Article 440

Cobrament de les despeses

L'import de les despeses s'ha d'exigir mitjançant el procediment previst en les normes reguladores del procediment recaptatori en via executiva. La quantitat exigible es pot liquidar de forma provisional i realitzar-se abans de l'execució subsidiària, a reserva de la liquidació definitiva.

CAPÍTOL VI

Sancions per infracció urbanística

Secció 1a

Classes de sancions i destinació de les multes

Article 441

Sancions

1. Les sancions per la comissió d'infraccions urbanístiques són les multes que per a cada tipus específic es preveuen en el capítol III del títol VIII de la LOUS o, quan la conducta infractora no sigui objecte de tipificació específica, la que s'estableix en l'apartat 3 de l'article 177 de la LOUS per als tipus bàsics descrits en l'article 176, segons la classe d'infracció de què es tracti, tenint en compte, en els dos casos, les regles que s'estableixen per exigir la responsabilitat sancionadora i l'aplicació de les sancions.

2. Si el fet constitutiu d'una infracció es legalitza perquè no és disconforme amb l'ordenació urbanística, la sanció que correspongui segons l'apartat anterior s'ha de reduir un 95 %, si s'ha sol·licitat la legalització en el termini atorgat a l'efecte, llevat dels casos d'incompliment de l'ordre de suspensió que es preveuen en l'article 150 de la LOUS; i un 80 % si aquesta legalització s'ha sol·licitat amb posterioritat a aquest termini, però abans de la imposició de la sanció. Si el fet és disconforme amb l'ordenació urbanística, la reposició de la realitat alterada abans de la imposició de la sanció fa que aquesta es redueixi un 90 %.

3. Sens perjudici de l'aplicació del que es disposa en l'apartat anterior i en l'apartat 1 de l'article 422 d'aquest Reglament, i llevat que la infracció constitueixi un dels tipus específics del capítol III del títol VIII de la LOUS, les infraccions urbanístiques s'han de sancionar amb les multes següents:

a) Infraccions lleus: multa des de 600 euros fins a 2.999 euros

b) Infraccions greus: multa des de 3.000 euros fins a 5.999 euros

c) Infraccions molt greus: multa des de 6.000 euros fins a 120.000 euros

4. La comissió d'infraccions urbanístiques molt greus, a més de les multes, pot donar lloc, quan sigui necessari, a imposar les sancions accessòries següents:

a) Prohibir la contractació d'obres amb l'administració pública corresponent.

b) Inhabilitar la persona per ser beneficiària de subvencions, d'incentius fiscals i de qualssevol altres mesures de foment dels actes que, conformement amb la LOUS, necessiten de llicències, d'aprovacions o d'autoritzacions, o d'ordres d'execució, segons l'indole de l'acte amb motiu del qual s'ha comès la infracció.

c) Prohibir l'exercici del dret d'iniciativa per atribuir l'activitat d'execució en unitats d'actuació urbanística i de participació en qualsevol altra forma en iniciatives o en alternatives formulades per terceres persones propietàries.





5. Les sancions a què es refereix l'apartat anterior es poden imposar per un màxim de dos anys. No obstant això, aquestes sancions accessòries queden sense efecte si, abans que transcorrin els terminis que es preveuen, les persones infractores reposen voluntàriament la realitat física o jurídica alterada o accedeixen a la legalització de la construcció o l'ús.

Article 442

Valoració de les obres

1. Quan, d'acord amb els tipus específics del capítol III del títol VIII de la LOUS, la sanció que correspongui a una infracció urbanística suposi un percentatge de la valoració de les obres, dels edificis o de les instal·lacions, aquesta ha de tenir en compte el valor de les actuacions efectivament executades, calculat segons el valor en venda de l'immoble en relació amb altres de característiques i emplaçament similars.

2. Si no és possible la comparació esmentada, la valoració s'ha de fer d'acord amb el cost d'execució material de l'edificació, acreditat documentalment per la persona infractora o bé calculat aplicant les taules i els coeficients elaborats per qualsevol col·legi oficial de professió tècnica habilitada, o mitjançant una altra metodologia contrastada.

3. No s'han d'incloure dins la valoració de les obres els conceptes referits a benefici industrial, a despeses generals, a tributs i a honoraris professionals.

4. En qualsevol cas, l'administració ha de fixar la valoració amb un informe tècnic previ i ha de donar audiència a la persona interessada a l'inici del procediment sancionador.

Article 443

Destinació de les multes

1. L'import de la multa correspon al municipi respectiu, excepte en els casos en què el Consell Insular de Mallorca ha iniciat i resolt el procediment sancionador.

2. Els imports en concepte de sancions, un cop descomptat el cost de l'activitat administrativa, s'han d'integrar en el patrimoni públic de sòl, i s'han de destinar especialment a actuacions, previstes en el planejament, en equipaments i en espais lliures dins de la ciutat consolidada o en actuacions relatives a la gestió del paisatge en el medi urbà o rural. En el cas de les entitats urbanístiques especials de protecció de la legalitat urbanística, cal estar, a més, al que disposen els estatuts respectius.

3. El cost de l'activitat administrativa, a l'efecte de l'apartat anterior, s'ha de determinar en cada administració mitjançant l'informe tecnicoeconòmic corresponent sobre el finançament dels serveis implicats, el qual, en tot cas, ha de cobrir les despeses següents:

- Totes les corresponents a personal directament destinat a tasques de protecció de la legalitat urbanística.
- Les causades pel manteniment dels mitjans necessaris per a l'activitat d'inspecció urbanística.
- Les derivades de l'execució de resolucions judicials en matèria de disciplina urbanística, incloses les responsabilitats patrimonials que se'n derivin.
- Les derivades de l'execució subsidiària de les ordres de reposició que es prevegin realitzar en cada exercici.
- Les originades per les inscripcions registrals que legalment s'hagin de practicar, incloses les de sol·licituds de notes simples que calen per aconseguir-les.

Secció 2a

Regles per l'exigència de responsabilitat sancionadora i l'aplicació de les sancions

Article 444

Anul·lació de l'acte o actes administratius legitimadors com a pressupost de l'exigència de responsabilitat

1. Sens perjudici del que es preveu en l'article 135 de la LOUS, quan els actes constitutius d'infracció es duen a terme a l'empara de l'aprovació o llicència preceptives o, si escau, en virtut d'una ordre d'execució i d'acord amb les condicions respectives, no es pot imposar sanció administrativa mentre no s'anul·li el títol administratiu que en cada cas els empari, i sempre que concorri dol, culpa o negligència greu de les persones interessades.



2. Quan l'anul·lació és conseqüència de l'anul·lació de l'instrument de planejament o de gestió que executen o apliquen, no hi ha lloc a la imposició de cap sanció a les persones que hagin actuat atenent-se a aquests actes administratius, excepte les que hagin promogut l'instrument anul·lat en cas de dol, de culpa o de negligència greu.

Article 445

Compatibilitat de les sancions

Les multes per la comissió d'infraccions s'imposen amb independència de les altres mesures previstes en la LOUS.

Article 446

Caràcter independent de les multes

Les multes que s'imposin a les diferents persones responsables d'una mateixa infracció urbanística tenen entre si caràcter independent.

Article 447

Infraccions concurrents i continuades

1. S'han d'imposar a la persona responsable de dues o més infraccions tipificades en la LOUS les sancions corresponents a cadascuna d'elles.
2. Les sancions de la Llei esmentada no impedeixen imposar les previstes en altres lleis per infraccions concurrents, llevat que aquestes lleis disposin una altra cosa.
3. No obstant això, cal moderar l'extensió de les sancions, dins del marge previst per a cada infracció per la Llei, perquè el conjunt de les procedents, de conformitat amb els apartats anteriors, sigui proporcionat a la gravetat real de la conducta de la persona infractora i a la seva culpabilitat.
4. No s'ha d'aplicar el que es disposa en l'apartat 1 d'aquest article a qui, en execució d'un pla preconcebut o aprofitant ocasió idèntica, fa una pluralitat d'accions o omissions que infringeixin el mateix precepte o preceptes de naturalesa igual o semblant de la LOUS. Aquests casos s'han de sancionar com a infracció continuada, amb la sanció prevista per a la infracció més greu, que s'ha d'imposar en la meitat superior.
5. També pertoca imposar una sanció única, malgrat l'existència de diverses infraccions urbanístiques concurrents, quan un sol fet constitueixi dues o més infraccions, quan una hagi estat mitjà imprescindible per cometre l'altra, o quan de la comissió d'una en derivi necessàriament la de les altres. En aquests casos cal imposar la sanció prevista per a la infracció més greu en la meitat superior, sense que pugui excedir la que representi la suma de les que correspondrien aplicar si les infraccions se sancionassin per separat. Quan, en aplicació d'aquest criteri, la sanció supera aquest límit, les infraccions s'han de sancionar per separat.

Article 448

Exclusió de benefici econòmic

1. En cap cas les infraccions urbanístiques no han de reportar als seus responsables un benefici econòmic. Quan la suma de la multa i del cost de la reposició de la realitat física alterada a l'estat anterior a la comissió de la infracció dona una xifra inferior a aquest benefici, cal incrementar la quantia de la multa fins a arribar a l'import d'aquest.
2. En els casos en què el restabliment de l'ordre infringit no exigeix actuació material, ni existeixen terceres persones perjudicades, la multa no pot ser inferior al benefici obtingut.
3. En les parcel·lacions urbanístiques il·legals l'import de la multa, quan sigui inferior al 150 % del benefici obtingut, s'ha d'incrementar fins a arribar a aquest import. En cap cas no pot ser inferior a la diferència entre el valor inicial i el de venda de les parcel·les corresponents.

Article 449

Graduació de les sancions

Quan en el procediment hi ha alguna circumstància agreujant o atenuant de les recollides en els dos articles següents, la multa s'ha d'imposar per una quantia de la meitat superior o inferior de l'escala corresponent, respectivament, i s'ha de fixar en funció de la ponderació de la incidència d'aquestes circumstàncies en la valoració global de la infracció. Les mateixes regles s'han d'observar, segons els casos, quan concorri alguna o algunes de les circumstàncies mixtes que s'estableixen en l'article 452 d'aquest Reglament.



Article 450

Circumstàncies agreujants

Són circumstàncies agreujants:

- a) Prevaler-se, per cometre la infracció, de la titularitat d'un ofici o d'un càrrec públic, llevat que el fet constitutiu d'aquesta s'hagi dut a terme, precisament, en l'exercici del deure funcional propi del càrrec o ofici.
- b) Usar la violència o qualsevol tipus de coacció sobre l'autoritat o sobre el funcionari públic encarregat de fer complir la legalitat, o per mitjà de suborn, llevat que els fets constitueixin delicte.
- c) Manipular els supòsits de fet, declarar dades falses o incorrectes o falsificar documents, llevat que els fets constitueixin delicte.
- d) Aprofitar-se en benefici propi d'una necessitat pública greu o de les persones particulars perjudicades.
- e) Cometre infracció una persona a la qual s'hagi imposat amb anterioritat una sanció ferma per qualsevol infracció greu o molt greu de les establertes en la LOUS en els últims quatre anys.
- f) Iniciar actes sense ordre escrita del personal tècnic titulat director i modificar-ne l'execució sense instruccions expresses d'aquest.
- g) No observar les mesures cautelars de suspensió ordenades amb motiu de l'exercici de la potestat de protecció de la legalitat urbanística i de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat.

Article 451

Circumstàncies atenuants

Són circumstàncies atenuants:

- a) No haver-hi intenció de causar un dany tan greu als interessos públics o privats afectats.
- b) Reparar voluntàriament i espontàniament el dany causat abans de la incoació de les actuacions sancionadores.
- c) Paralitzar les obres o cessar l'activitat o l'ús, de manera voluntària, abans que l'administració adopti la mesura cautelar de suspensió.

Article 452

Circumstàncies mixtes

Són circumstàncies que, segons cada cas concret, atenuen o agreugen la responsabilitat:

- a) El grau de coneixement de la normativa legal i de les regles tècniques d'observança obligatòria per raó de l'ofici, de la professió o de l'activitat habitual.
- b) El benefici obtingut de la infracció o, si escau, la comissió d'aquesta sense considerar el benefici econòmic possible.

Secció 3a Competències

Article 453

Competència per iniciar, instruir i resoldre

1. La competència per iniciar i per resoldre els procediments sancionadors correspon:

- a) A l'òrgan municipal competent.
- b) A l'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca, quan ha adoptat les mesures necessàries per reparar la realitat física alterada, de conformitat amb el que es preveu en l'article 410 d'aquest Reglament.

2. La instrucció dels procediments sancionadors correspon sempre a òrgans distints dels anteriors, designats en l'acte d'iniciació d'entre el funcionariat de l'administració actuant.

Secció 4a

Procediment sancionador per infracció urbanística

Article 454

Procediment per exercir la potestat sancionadora

1. La potestat sancionadora s'exerceix observant el procediment establert a aquest efecte per la normativa autonòmica en matèria de procediment sancionador.
2. El termini màxim en què s'ha de notificar la resolució expressa del procediment sancionador és d'un any comptador des de la data de l'acord d'iniciació.
3. La potestat disciplinària s'exerceix observant el procediment establert en la legislació reguladora de la funció pública.
4. A l'efecte de l'exigència de la responsabilitat disciplinària de les persones titulars, dels membres d'òrgans administratius i del funcionariat públic, la determinació del tipus d'infracció i de la quantia de la sanció és la que per a cada cas es prevegi en el títol VIII de la LOUS.

Article 455

Requeriment de legalització i procediment sancionador

1. Apreciar la presumpta comissió d'una infracció urbanística definida en la LOUS dóna lloc a la incoació, la instrucció i la resolució del procediment sancionador corresponent, siguin o no legalitzables els actes o els usos objectes d'aquest.
2. El procediment derivat del requeriment que es practiqui instant la legalització i, si escau, la reposició a l'estat originari de la realitat física alterada s'instrueix i es resol amb independència del procediment sancionador que s'hagi incoat, però de manera coordinada.

Article 456

Suspensió del procediment sancionador

1. No es pot resoldre el procediment sancionador, i s'ha de considerar suspès, mentre no s'hagi resolt, de forma expressa o presumpta, el procediment de legalització.
2. En el supòsit de l'apartat 2 de l'article 441 d'aquest Reglament, quan les persones responsables reposen per si mateixes la realitat alterada a l'estat anterior abans de la resolució del procediment sancionador, aquest roman suspès fins que no se'n verifiqui efectivament la reposició.

Article 457

Concurrencia amb il·lícit penal

1. En els casos d'indiciis d'il·lícit penal en els fets que motiven l'inici del procediment sancionador, l'administració competent per imposar la sanció els ha de posar en coneixement del Ministeri Fiscal, i ha de suspendre la instrucció del procediment sancionador, fins que l'autoritat competent es pronuncii. Igualment, ha de suspendre el procediment des del moment que l'òrgan administratiu té coneixement de la substanciació d'actuacions penals per aquest fet.
2. El trasllat i la suspensió les ha d'acordar l'òrgan competent per iniciar el procediment sancionador, a proposta, degudament motivada, de la persona que instrueix l'expedient.
3. La suspensió prevista en l'apartat 1 no afecta les mesures cautelars adoptades, no impedeix dictar-ne de noves, ni tampoc comporta la suspensió dels procediments o de les mesures de reposició de la realitat física alterada i de restabliment de l'ordre jurídic vulnerat que calgui adoptar en relació amb aquests fets.
4. Una vegada recaiguda resolució dins de les actuacions penals, l'òrgan competent per iniciar el procediment sancionador ha d'acordar el que sigui procedent i comunicar-ne la decisió a les persones interessades i a les qui denunciaren els fets constitutius de la infracció urbanística.



En tot cas, els fets declarats provats per resolució judicial ferma són vinculants per als procediments sancionadors que se substanciïn.

Article 458

Cobrament de les sancions

Les persones infractores han de pagar les multes dins del termini màxim de trenta dies, comptadors des de l'endemà de la notificació de la resolució del procediment sancionador. Acabat aquest termini sense que s'hagi produït el pagament voluntari de la sanció, i un cop sigui ferma en via administrativa, l'administració l'ha de cobrar per la via de constrenyiment.

Secció 5a Prescripció de les sancions

Article 459

Prescripció de les sancions

1. Les sancions imposades per infraccions molt greus i greus prescriuen als quatre anys i les imposades per infraccions lleus, a l'any.
2. El termini de prescripció de les sancions comença a computar des de l'endemà del dia en què la resolució per la qual s'imposa la sanció adquireix fermesa.

Disposició addicional primera

Informe del seguiment de l'activitat d'execució urbanística

1. Els municipis de l'illa de Mallorca amb una població superior a 5.000 habitants han d'elevat als plens respectius, amb una periodicitat quadriennal, l'informe de seguiment de l'activitat d'execució urbanística a què es fa referència en l'apartat 5 de l'article 15 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, pel que fa a l'activitat desenvolupada en l'àmbit de la seva competència.

A l'efecte d'aquesta disposició, s'entén per activitat d'execució urbanística de competència municipal la que promou l'ajuntament mitjançant la gestió directa o indirecta, i, en tot cas, quan s'executin plans, sigui quina sigui la persona promotora.

2. L'informe de seguiment a què es refereix l'apartat anterior ha de considerar els aspectes següents:

- a) El compliment de les previsions dels informes de sostenibilitat econòmica i ambiental dels instruments de planejament, i les desviacions resultants eventuais en relació amb les estimacions realitzades en aquests, així com, si escau, la proposta de les mesures que afavoreixin l'equilibri ambiental i territorial o el reajustament econòmic per a la hisenda local que pugui derivar de l'anàlisi de l'impacte de la memòria de sostenibilitat econòmica.
- b) La relació d'actuacions, els seus objectius i la finalitat, amb la identificació descriptiva i gràfica de l'àmbit.
- c) La relació dels plans i de la resta d'instruments de gestió i d'execució aprovats definitivament per desenvolupar cada actuació, amb indicació de la seva publicació oficial.
- d) Les determinacions de l'ordenació urbanística establerta en el planejament, amb indicació de la classificació de sòl, de l'àmbit i dels usos de l'actuació, dels coeficients d'edificabilitat i d'aprofitament, amb distinció de les superfícies destinades a usos lucratius, a dotacions i, en el seu cas, les superfícies destinades a habitatge sotmès a algun tipus de protecció pública.
- e) El pressupost d'execució material, d'acord amb la contractació de les obres d'urbanització i d'acord amb el projecte d'urbanització o de dotació aprovat, o les modificacions.
- f) La memòria de desenvolupament de l'execució de l'actuació, que ha de comprendre el procediment d'adjudicació de les obres d'urbanització o de dotació; el grau de compliment dels terminis prevists a l'instrument de planejament urbanístic amb inclusió de l'execució de les connexions amb els sistemes generals exteriors, el reforç o l'ampliació dels existents i, si escau, l'estat d'execució de l'edificació simultània a la urbanització i la recepció de les obres d'urbanització.

3. Una vegada que el ple de l'ajuntament hagi aprovat l'informe de seguiment de l'activitat d'execució a què es refereix aquesta disposició, n'ha de donar publicitat telemàtica mitjançant la seva inserció a l'adreça o al punt d'accés electrònic del municipi i, així mateix, se n'ha de





donar trasllat al Consell Insular de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

4. L'informe de seguiment de l'activitat d'execució urbanística s'ha d'adequar, si escau, als requeriments que poden derivar del sistema públic d'informació sobre sòl i urbanisme a què es refereix la disposició addicional primera del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl.

Així mateix, l'informe pot tenir els mateixos efectes del seguiment a què es refereix la legislació estatal i autonòmica de les Illes Balears sobre avaluació de determinats plans i programes en el medi ambient, en el cas que compleixi els requeriments establerts a la legislació ambiental esmentada.

Disposició addicional segona

Modificació del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat

A l'efecte estricte de la seva aplicació en l'àmbit territorial de l'illa de Mallorca, es modifica el Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, en el sentit i continguts següents:

a) Es modifica l'apartat 1 de l'article 4, que passa a tenir el contingut següent:

«4.1 Els habitatges que siguin resultants d'obres de nova planta, ampliació, reforma i rehabilitació integral o parcial que afectin més del 60 % de la seva distribució, consolidació, restauració o canvi d'ús, hauran de complir les condicions de l'annex I.

Quan, en un habitatge existent, es realitzin obres de reforma o rehabilitació parcial que afectin la distribució en un percentatge de superfície útil igual o superior al 60 %, s'han de complir les condicions del quadre del punt a) de l'apartat III de l'annex I, podent acceptar-se les altures lliures existents sempre que no siguin inferiors a les establertes com a mínimes en el quadre del punt a) de l'apartat III de l'annex II.»

b) Es modifica l'apartat 4 de l'article 7, que passa a tenir el contingut següent:

«7.4. No es poden contractar definitivament els serveis de subministrament d'aigua, electricitat, gas o qualsevol altre producte energètic o de telecomunicacions si l'habitatge, el local o l'edifici residencial no habitatge no disposa de cèdula d'habitabilitat en vigor o document equivalent, sens perjudici de la contractació provisional en els termes establerts en l'apartat 1 de l'article 145 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.»

c) Es modifiquen les lletres a) i c) de l'article 8, que passen a tenir el contingut següent:

«a) Cèdula de primera ocupació. És la que s'expedeix quan s'han efectuat obres de nova planta, ampliació, reforma i rehabilitació integral o parcial que afectin a més del 60 % de la seva distribució, consolidació, restauració o canvi d'ús, d'acord amb les condicions que, en cada cas, s'estableixen en l'article 4.»

«c) Cèdula de mancança. És la que s'expedeix en el cas d'edificacions totalment finalitzades el dia 1 de març de 1987 i que no disposin de les cèdules anteriors.»

d) Es modifica la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 10, que passa a tenir el contingut següent:

«b) Llicència municipal d'obres o document acreditatiu de la seva disposició. En el supòsit de locals i/o edificis residencials no habitatges subjectes al règim previst en la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, la declaració responsable o permís d'instal·lació i obres exigibles conforme la Llei esmentada.»

e) Se suprimeix la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 10 i l'apartat 3 de l'article 11.

f) Es modifiquen els apartats 1 i 3 de l'article 12, que passen a tenir el contingut següent:

«12.1. El termini per atorgar la cèdula d'habitabilitat és d'un mes, comptador des de la presentació de la sol·licitud, acompanyada de tots i cada un dels documents exigits, per a cada cas, en l'article 10.»

«12.3. Transcorregut el termini d'un mes, comptador des que la documentació està completa, s'entén que la falta de resolució del Consell Insular té caràcter estimatori de la sol·licitud i la persona interessada pot sol·licitar un certificat que acrediti el silenci produït, tot això en els termes que recull l'article 43 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.»

**Disposició addicional tercera****Exempció de la implantació de la xarxa de sanejament**

1. D'acord amb el que preveu la disposició addicional vuitena de la LOUS, i sens perjudici de l'establert per als assentaments en el medi rural, així mateix excepcionalment i motivadament el planejament urbanístic general pot preveure àmbits de sòl urbà on no resulti exigible l'existència de xarxa de sanejament, sempre que es compleixi algun dels requisits següents:

a) Que l'execució de la xarxa de sanejament suposi, per les característiques geomorfològiques de la zona o per la baixa intensitat del nucli, un cost manifestament elevat.

b) Que la seva implantació no suposi cap avantatge per al medi ambient.

2. Els requisits d'excepció als quals es refereix l'apartat 1 anterior s'han d'acreditar, respectivament i segons correspongui:

a) Dins la memòria del pla general, amb la justificació prèvia que el sumatori dels costos d'implantació, de manteniment i d'explotació dels sistemes o elements de caràcter individual de cada una de les parcel·les o solars, resulta d'una quantia inferior a la dels costos corresponents a una xarxa conjunta de sanejament. En la justificació dels costos dels sistemes individuals, s'ha de considerar igualment que assoleix el mateix nivell de tractament adequat que el que estableix la planificació hidrològica.

b) Dins la memòria ambiental, justificant objectivament el major avantatge per al medi ambient de la previsió de sistemes individuals, singularment en ordre a la generació de problemes sanitaris, o de risc de contaminació d'aigües superficials, fonts o pous d'aigües subterrànies. En tot cas, s'han d'acreditar els requeriments establerts en la planificació hidrològica quant a la protecció del domini públic hidràulic i per evitar que es deteriorin les masses d'aigua; i que s'assoleix el mateix nivell de tractament adequat que el que estableix la planificació hidrològica.

3. En cas de concórrer les circumstàncies d'excepció per a la implantació de la xarxa de sanejament a què es refereix l'apartat 1 anterior, el planejament ha de preveure preceptivament, a l'efecte d'autoritzar qualsevol tipus d'obra de construcció o d'edificació, la instal·lació de sistemes de depuració d'aigües residuals de caràcter individual com depuradores d'aigua o fosses sèptiques estanques i homologades. En tot cas, aquests sistemes han de disposar dels requeriments de recollida, tractament i evacuació o emmagatzematge que determina la planificació hidrològica.

Disposició addicional quarta

Publicitat telemàtica dels instruments d'ordenació territorial aprovats pel Consell Insular de Mallorca i dels instruments de planejament i gestió urbanística

1. El Consell Insular de Mallorca ha de publicar per mitjans telemàtics el contingut actualitzat dels instruments d'ordenació territorial i l'aprovació dels quals té atribuïda dins el seu àmbit de competència.

2. Els ajuntaments de l'illa de Mallorca, d'acord amb el que preveu la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, i d'acord amb l'apartat 4 de l'article 12 de la LOUS han de possibilitar de manera efectiva a la ciutadania la consulta actualitzada dels instruments de planejament i gestió urbanístics per mitjans telemàtics.

Als municipis de menys de 5.000 habitants, aquesta publicació telemàtica es pot fer a través dels òrgans del Consell Insular de Mallorca que tenen atribuïda la funció d'assistència i cooperació tècnica amb aquests, que han de prestar-los la cooperació esmentada.

3. Sens perjudici del deure de tramesa dels exemplars dels instruments de planejament que aprovin definitivament els seus òrgans amb competència urbanística a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, a què es refereix l'apartat 2 de l'article 53 i l'apartat 1 de l'article 58 de la LOUS i els concordants d'aquest Reglament, el Consell Insular de Mallorca, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 80 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i mesures tributàries, ha de col·laborar i cooperar activament en les accions que desenvolupi el Govern de les Illes Balears per desenvolupar i gestionar el sistema d'informació territorial al qual es refereix l'article esmentat i l'apartat 4 de la disposició final segona de la LOUS.

Disposició addicional cinquena

Competències orgàniques del Consell Insular de Mallorca en matèria de protecció de la legalitat urbanística

Les competències del Consell Insular de Mallorca a què es refereix l'article 453.1.b) d'aquest Reglament les exerceixen els òrgans de l'Agència de protecció de la legalitat urbanística i territorial de Mallorca que determinen els seus estatuts.



En concret, pertoca al seu director o directora gerent la iniciació dels procediments sancionadors. La resolució, sens perjudici de les delegacions d'atribucions que es puguin efectuar, correspon a la presidència si la sanció proposada per l'instructor o instructora del procediment és igual o inferior als 60.000 euros, o al Consell de Direcció, quan fos superior.

Disposició transitòria primera

Instruments de planejament vigents

1. Els instruments de planejament urbanístic vigents dia 29 de maig de 2014 conserven la vigència i l'executivitat fins que es revisin o es compleixin o executin totalment d'acord amb les seves previsions. No obstant això, les determinacions dels instruments esmentats que contradiguin les disposicions de la LOUS i d'aquest Reglament s'han de considerar inaplicables. En qualsevol cas, les determinacions d'aquests plans s'han d'interpretar de conformitat amb la LOUS i aquest Reglament.

2. Sens perjudici del que s'estableix en l'apartat 1 anterior, els plans de desenvolupament dels instruments de planejament urbanístic general que, a la data esmentada de 29 de maig de 2014, estiguessin en situació legal i real d'execució, perquè tenen aprovat l'instrument de distribució de càrregues i beneficis que correspon, s'han de sotmetre al règim jurídic vigent en el moment en què es va aprovar l'ordenació del seu àmbit.

3. Els àmbits de sòl urbanitzable no programat prevists en els plans generals d'ordenació urbana aprovats definitivament abans de dia 29 de maig de 2014, sempre que no s'haguessin reclassificat com a sòl rústic per efecte de determinacions legals o dels instruments d'ordenació territorial, es poden programar d'acord amb les previsions establertes en el Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el reglament de planejament urbanístic, i en el Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el reglament de gestió urbanística, així com per les que hagin pogut establir dits plans generals, quant a la forma i condicions d'incorporació al desenvolupament urbà de les actuacions no programades mitjançant la formulació dels programes d'actuació urbanística corresponents. En aquests casos no resulta d'aplicació, en els municipis corresponents, el desplaçament normatiu a què es refereixen les lletres *a)* i *b)* de la disposició final primera d'aquest Reglament.

Disposició transitòria segona

Instruments de planejament en curs d'aprovació

1. Els procediments relatius als plans i altres instruments d'ordenació urbanística que es trobin en tramitació el dia 29 de maig de 2014:

a) Han d'adaptar les seves determinacions al previst en la LOUS i en aquest Reglament, excepte quan ja hagin superat el tràmit de l'aprovació inicial.

b) S'han de tramitar d'acord amb les determinacions sobre l'ordenació dels procediments i de les competències administratives que conté la LOUS i aquest Reglament, excepte quan ja hagin superat el tràmit de l'aprovació provisional, si aquesta aprovació provisional era exigible.

2. A l'efecte estricte de l'aplicació de la lletra *a)* de l'apartat 1 anterior d'aquesta disposició transitòria, s'entén superat el tràmit d'aprovació inicial quan l'òrgan competent ha adoptat aquest acte o acord exprés i amb les formalitats legalment exigibles, amb relació en tot cas a la documentació substantiva i ambiental que és exigible a l'instrument de planejament corresponent, sense necessitat que s'hagi completat el tràmit d'informació pública.

Disposició transitòria tercera

Sòl dotacional d'equipament públic escolar

A manca de normativa o planificació sectorial aprovada pel Govern de les Illes Balears que ordeni els requeriments de les reserves de sòl amb ús escolar o educatiu, es considera que requereix una parcel·la mínima de quatre mil cinc-cents metres quadrats per a l'ensenyament infantil i de primària, i una altra parcel·la mínima de sis mil metres quadrats per a l'ensenyament secundari obligatori i batxiller, amb referència a la circumscripció escolar.

Disposició transitòria quarta

Règim transitori d'exclusió de reserva d'habitatge de protecció pública en el planejament

1. Fins que el Govern de les Illes Balears no aprovi la disposició reglamentària a què es refereix la lletra *e)* de l'article 41 de la LOUS, queden exclosos de fixar la reserva de sòl amb destinació a la construcció d'habitatge de règim de protecció pública els municipis de l'illa de Mallorca amb una població inferior als 3.000 habitants de dret.

2. Així mateix, és d'aplicació quant a la reserva esmentada que preveu la lletra *e)* de l'article 41 de la LOUS, la moratòria establerta en la



seva disposició transitòria setena, pel que fa a les actuacions que reuneixin les condicions que s'hi determinen.

3. No obstant el que determinen els apartats anteriors, els municipis de l'illa de Mallorca de forma potestativa poden fixar en els instruments de planejament respectius les zones de reserva que preveu l'esmentat article 41 de la LOUS, així com qualificar sòl per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, en els termes prevists en l'apartat 4 de l'article 73 d'aquest Reglament.

Disposició transitòria cinquena

Estudis de detall

1. Els estudis de detall que exigeix expressament el planejament vigent en data 29 de maig de 2014, moment de l'entrada en vigor de la LOUS, i també els que resulten necessaris d'acord amb el planejament esmentat, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior fins que no s'aprovin els plans generals adaptats a les determinacions de la LOUS.

2. Únicament a l'efecte previst en l'apartat 1 d'aquesta disposició, en sòl urbà, els estudis de detall poden preveure el primer assenyalament d'alineacions i rasants, i s'ha d'entendre aquesta determinació com l'assenyalament originari dels esmentats elements que s'hagin d'aplicar amb relació al viari interior o altres qualificacions que així ho requereixin dins l'àmbit intern de l'estudi de detall, completant sense alteració les que preveu el pla general, parcial o especial, ni tampoc sense alteració de les definides en els futurs enllaços en el viari existent.

Disposició transitòria sisena

Tramesa dels instruments de planejament aprovats definitivament a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears

Fins que el Govern de les Illes Balears no constitueixi formalment l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears o no es procedeixi al desplegament reglamentari al qual es refereix la lletra a) de l'apartat 2 de la disposició final segona de la LOUS, la remissió dels exemplars dels instruments de planejament urbanístic aprovats definitivament pel Consell Insular de Mallorca o pels municipis d'aquesta illa a què es refereix l'article 168 d'aquest Reglament, així com la resta d'instruments o documentació que, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament, s'hagi de remetre igualment a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, s'ha d'efectuar a l'òrgan autonòmic que determini la normativa d'organització i d'atribució de competències del Govern de les Illes Balears.

Disposició transitòria setena

Municipis sense instrument de planejament general

1. En els municipis de l'illa de Mallorca que, a l'entrada en vigor d'aquest Reglament, no disposin d'un instrument de planejament urbanístic general aprovat definitivament d'acord amb la legislació anterior a la LOUS, hi són d'aplicació les normes següents:

a) En sòl urbà, les que determinen els apartats 3 a 8 de la disposició transitòria setena de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, tret que el municipi disposi d'un projecte de delimitació de sòl urbà aprovat definitivament que estableixi normes més restrictives.

b) En sòl rústic, les que determina el Pla Territorial Insular de Mallorca, d'acord amb el que preveu l'apartat 2 de la disposició transitòria setena de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries.

2. El que disposa l'apartat anterior ho és sens perjudici del compliment de les normes d'aplicació directa establertes en el capítol V del títol II d'aquest Reglament.

Disposició transitòria vuitena

Expedició de cèdules d'habilitat de primera ocupació i contractació definitiva de subministrament de serveis

1. A l'efecte de l'expedició de cèdula d'habilitat de primera ocupació pel Consell Insular de Mallorca, la presentació de la llicència urbanística de primera ocupació de l'edifici o construcció que estableix la normativa reguladora es pot substituir pel certificat municipal d'acabament d'obra, si l'esmentat certificat s'hagués emès amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Reglament.

2. A l'efecte de poder contractar el subministrament dels serveis en primera ocupació, la presentació de la llicència urbanística de primera ocupació de l'edifici o construcció que estableix la normativa reguladora es pot substituir pel certificat municipal d'acabament d'obra, si l'esmentat certificat s'hagués emès amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Reglament.

Disposició transitòria novena



Nuclis rurals preexistents ubicats en àrees d'assentament en paisatge d'interès

1. Els nuclis rurals en sòl rústic delimitats pel planejament general o especial a les àrees d'assentament en paisatge d'interès a què es refereix la disposició addicional segona de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, es continuaran regint per la normativa vigent en el moment de la seva delimitació, sens perjudici de la seva consideració com assentament en el medi rural perquè compleixen amb els requisits fixats en l'apartat 1 de la disposició addicional sisena de la LOUS i de les modificacions que, a aquest efecte, s'introdueixin en el planejament en la seva adaptació.

2. Els terrenys que conformen els nuclis rurals a què es refereix l'apartat 1 anterior, que no compleixen amb els requisits fixats en l'apartat 1 de la disposició addicional sisena de la LOUS, es continuaran regint per la normativa vigent en el moment de la seva delimitació. El planejament general dels municipis de Calvià i Palma, en el moment de la seva adaptació a la LOUS pot ordenar els àmbits dels nuclis rurals ubicats en les àrees d'assentament en paisatge d'interès a què es refereix la disposició addicional segona de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, alternativament:

a) Mitjançant la classificació com a sòl urbà d'assentament en el medi rural, d'acord amb el que preveuen els articles 24.1.a) i 26 de la LOUS.

b) Mitjançant la classificació com a sòl rústic amb règim d'assentament en paisatge d'interès, d'acord amb el que preveu la disposició addicional segona de l'esmentada Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears. En aquest cas, les determinacions referents a parcel·la mínima, tipologia i condicions de l'edificació no s'han d'ajustar a les condicions generals que s'estableixen en els títols III i IV de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears i en el títol I de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, si bé les condicions referides les ha de definir el planejament general i, si escau, el planejament especial, d'acord amb els criteris de conservació de la trama i tipologia pròpies d'aquests tipus d'assentament i en les condicions que determini el Pla Territorial Insular de Mallorca. Així mateix, en aquest cas el planejament pot establir les determinacions que preveu l'apartat 5 de l'article 76 d'aquest Reglament.

Disposició transitòria desena

Atribucions orgàniques insulars

Fins que no s'adapti el Reglament orgànic del Consell Insular de Mallorca i el Decret de la Presidència pel qual se'n determina l'organització, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme exerceix les atribucions a les quals es refereixen els articles 156.1 i 368.2 d'aquest Reglament, tret dels casos d'urgència, a fi que no resultin ultrapassats els terminis per resoldre i notificar, supòsit en que s'exerceixen pel conseller o per la consellera titular del departament d'Urbanisme i Territori.

Disposició derogatòria

En entrar en vigor aquest Reglament, queden derogades totes les disposicions del mateix rang o d'un rang inferior aprovades pel Consell Insular de Mallorca que s'oposin al que s'hi disposa.

Disposició final primera

Desplaçament de l'aplicació a l'illa de Mallorca de normativa de rang reglamentari

A l'entrada en vigor d'aquest Reglament, la normativa de rang reglamentari que s'indica a continuació deixa de ser aplicable en l'àmbit territorial de l'illa de Mallorca:

- El Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el reglament de planejament urbanístic.
- El Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el reglament de gestió urbanística.
- El Reial decret 2187/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el reglament de disciplina urbanística, inclosos els articles 18 a 28.
- El Reial decret 1169/1978, de 2 de maig, sobre creació de societats urbanístiques per l'Estat, els organismes autònoms i les corporacions locals.
- El Decret 635/1964, de 5 de març, pel qual s'aprova el reglament d'edificació forçosa i registre municipal de solars.
- El Decret 38/1987, de 4 de juny, sobre recepció d'urbanitzacions pels ajuntaments.
- El Decret 121/1987, de 17 de desembre, sobre instal·lació de serveis d'electricitat i telefonia a obres de nova construcció.



h) El Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de les capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial.

Disposició final segona

Actualització de la concordança de les remissions a preceptes de normativa estatal a derogar en aplicació de la Llei 20/2014, de 29 d'octubre

El ple del Consell Insular de Mallorca, una vegada estigui en vigor el corresponent text refós a què es refereix la lletra *h*) de l'article 1 de la Llei 20/2014, de 29 d'octubre, per la qual es delega en el Govern la potestat de dictar diversos textos refosos, i en conseqüència, d'acord amb el seu article 2 es produeixi la derogació expressa del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny i els preceptes afectats de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes; ha de procedir a l'actualització de les remissions que s'efectuen en aquest Reglament a preceptes de les esmentades normes de rang legal, d'acord amb la nova numeració que resulti del text refós resultat de la delegació legislativa. L'actualització esmentada, que en cap cas no pot suposar alteració de continguts materials, s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Disposició final tercera

Entrada en vigor

Aquest Reglament entra en vigor al cap d'un mes d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Palma, 27 d'abril de 2015.

Per delegació de la presidenta,

el secretari general

(Decret de dia 4 de setembre de 2012, BOIB núm. 147, de 9 d'octubre)

Jeroni M. Mas Rigo

