

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

PLE, COMISSIÓ DE GOVERN, CONSELL EXECUTIU I PRESIDÈNCIA

11734 *Acord del Ple del Consell Insular de Mallorca d'aprovació definitiva de la modificació 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 8 de novembre de 2018, va acordar el següent:

1r. Aprovar definitivament la modificació parcial i puntual 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 per acord del ple del Consell Insular de Mallorca de 16 d'abril de 2015, per a la seva adaptació a aspectes parcials de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i la seva disposició transitòria catorzena; d'acord amb el Consell Consultiu de les Illes Balears.

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

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

Modificació 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 per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca de 16 d'abril de 2015, per a la seva adaptació a aspectes parcials de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i la seva disposició transitòria catorzena.

Preàmbul

La disposició final primera de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, autoritza els consells insulars per desplegar-la reglamentàriament, totalment o parcialment. 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 a l'apartat 2 del seu article 15.

Per altra banda, la disposició final segona de la Llei, quant al règim transitori de normativa reglamentària, determina en l'apartat 2 que: «Fins que no sigui substituït pel desplegament reglamentari a què es refereix la disposició final primera anterior, en l'àmbit de l'illa de Mallorca, continua sent vigent, en tot allò que sigui compatible amb aquesta llei i la resta de disposicions, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, aprovat per acord del ple del Consell Insular de Mallorca de 16 d'abril de 2015. Es considera en tot cas incompatible amb aquesta llei el títol VIII del reglament esmentat, a excepció del capítol V.»

D'acord amb aquests antecedents, es considera necessària una modificació d'aspectes puntuals del vigent Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, essencialment per a l'adaptació al nou marc legal en determinats aspectes; així com per introduir una modificació en el règim dels usos provisionals; modificació reglamentària que es concreta així en quatre blocs.

En primer lloc, una modificació cenyida al primer paràgraf de l'apartat 5 de l'article 184, per tal d'especificar que dins el llistat d'usos provisionals admesos en sòl rústic s'hi admeten les activitats de creació o producció audiovisual de durada eventual i pel temps indispensable, en les mateixes condicions garantistes quant al fet que no suposin l'alteració de l'estat natural dels terrenys afectats una vegada finalitzades.

Seguidament, es modifiquen alguns apartats de l'article 381, un apartat de l'article 383 i alguns apartats de la disposició addicional segona, amb relació al nou règim legal de les autoritzacions per a l'ocupació dels edificis i la contractació dels serveis, mitjançant la llicència d'ocupació o de primera utilització; així com d'una modificació molt concreta del règim reglamentari de la sol·licitud de cèdula d'habitabilitat de primera ocupació, derivada d'una banda d'actualitzar les referències a un document de certificació de final d'obra municipal per la remissió al document de llicència de primera ocupació.



En tercer lloc, es modifica la disposició transitòria desena, a l'efecte de dur a terme el desplegament reglamentari de la disposició transitòria catorzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Finalment, la modificació proposada preveu una disposició derogatòria de determinats preceptes, relacionada amb els preceptes que la Llei declara expressament incompatibles o amb altres preceptes que han perdut vigència per la seva substitució per normes de règim orgànic.

PRIMER.- Modificació de l'article 184.

Es modifica el primer paràgraf de l'apartat 5 de l'article 184 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 per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca pres en sessió de 16 d'abril de 2015, que queda redactat de la manera següent:

«5. En sòl rústic només s'han d'admetre, com a usos provisionals, les activitats puntuals de lleure, esportives, recreatives, culturals i de creació o producció audiovisual 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.»

SEGON.- Modificació de l'article 381.

Es modifica l'article 381 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 per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca pres en sessió de 16 d'abril de 2015, en el sentit següent:

a) L'apartat 1 queda redactat de la manera següent:

«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 distribueixen o comercialitzen 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.»

b) L'apartat 2 queda redactat de la manera següent:

«2. La durada dels contractes a què es refereix l'apartat 1 es regeix pel que determina l'apartat 3 de l'article 158 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, essent el que fixa la llicència urbanística d'obres per a l'acabament dels actes de construcció, edificació o instal·lació. Transcorregut aquest termini, no es pot continuar prestant el servei, tret que es doni alguna de les següents circumstàncies:

a) Que, abans de l'acabament del termini establert a la llicència, s'acrediti que el municipi ha concedit la pròrroga corresponent en els termes que fixa la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, abans esmentada, per la qual cosa el termini de durada del contracte es pot allargar fins a l'acabament de la pròrroga.

b) Que, abans de l'acabament del termini inicial o prorrogat del contracte, es presenti davant l'empresa distribuïdora, subministradora o comercialitzadora justificant que s'ha sol·licitat la llicència d'ocupació o de primera utilització, o el certificat de no-necessitat d'aquesta llicència, o la cèdula d'habitabilitat o document equivalent, acompanyat de declaració jurada que s'ha adjuntat a la sol·licitud tota la documentació requerida per la normativa aplicable, amb la qual cosa el termini de durada del contracte es pot allargar 9 mesos, a comptar des de la data d'acabament del termini inicial o prorrogat del contracte.»

c) El contingut de la lletra a) de l'apartat 3 queda redactat de la manera següent:

«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 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.»

TERCER.- Modificació de l'article 383.

L'apartat 2 de l'article 383 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 per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca pres en sessió de 16 d'abril de 2015, queda redactat de la manera següent:

«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 subscrit 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.»



QUART.- Modificació de la disposició addicional segona.

Les lletres, b) d) i e) de la disposició addicional segona 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 per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca pres en sessió de 16 d'abril de 2015, que modifiquen determinats preceptes del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, queden redactades de la manera següent:

«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'article 158 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears."»

«d) Es modifica l'apartat 1 de l'article 10, que queda redactat de la manera següent:

"10.1. La sol·licitud de cèdula d'habitabilitat amb la modalitat de primera ocupació, una vegada acabades les obres, ha d'adjuntar la documentació següent:

a) La que acrediti la propietat de l'immoble o edifici.

b) La llicència municipal d'obres o el 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.

c) El certificat final d'obra i habitabilitat expedit per la persona directora d'obra i la persona directora de l'execució de l'obra, que acrediti que les obres s'han executat segons el projecte autoritzat i que compleixen les condicions exigides en els apartats 4.1, 4.3 i 4.4 de l'article 4 d'aquest Decret segons sigui, respectivament, el cas d'habitatges, de locals o d'altres edificis residencials no inclosos en el concepte d'habitatges definits d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.

d) La llicència municipal d'ocupació o de primera utilització o, si escau, un certificat municipal d'inecessarietat de dita llicència quan la legislació sectorial aplicable no l'exigeix.

e) Una fotografia actualitzada de l'edifici objecte de la sol·licitud, datada i signada pel personal tècnic certificant al qual es refereix la lletra c) d'aquest apartat, en la qual es descriu degudament la seva situació o emplaçament.

f) Un plànol d'emplaçament de l'edifici, amb indicació de les dades cadastrals necessàries per a la seva localització, signat pel personal tècnic certificant al qual es refereix la lletra c) d'aquest apartat."»

«e) Es modifica l'apartat 3 de l'article 11, que queda redactat de la manera següent:

"11.3. En els supòsits en què l'element per al qual se sol·licita la cèdula d'habitabilitat estigui ubicat en sòl classificat com a urbà, quan la persona sol·licitant de la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació aportï justificant de la sol·licitud de llicència municipal de primera ocupació i acrediti que ha transcorregut el termini legal previst per a la seva resolució, el Consell Insular requerirà d'ofici a l'ajuntament per a què en el termini de quinze dies, a comptar de la data de notificació del requeriment, li comuniqui la resolució, si escau, de dita sol·licitud de llicència o, en el seu cas, les causes que n'impossibiliten la resolució. Aquest tràmit suposarà la interrupció del termini de resolució del procediment de sol·licitud d'expedició de la cèdula d'habitabilitat.

En el cas de no rebre cap contestació dins aquest termini, s'entendrà que, únicament als efectes de prosseguir amb la tramitació i resolució de la sol·licitud de cèdula d'habitabilitat, es compleix el requisit establert a la lletra d) de l'article 10.1. En cap cas l'expedició de la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació, atorgada de conformitat al procediment previst en aquest apartat, no suposarà l'adquisició de facultats contràries a la legislació o al planejament urbanístic vigent.

En els supòsits de sol·licitud de cèdula d'habitabilitat de primera ocupació en elements ubicats en sòl classificat com a urbanitzable o rústic, s'ha d'aportar en tot cas la documentació a què es refereix la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 10."»

CINQUÈ.- Modificació de la disposició transitòria desena.

Es modifica la disposició transitòria desena 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 per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca pres en sessió de 16 d'abril de 2015, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició transitòria desena.

Desplegament de la disposició transitòria catorzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.



1. Els terrenys a què es refereix l'apartat 1 de la disposició transitòria catorzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, es poden classificar com a sòl urbà amb els requisits i condicions que s'hi estableixin. L'àmbit que es delimiti a l'efecte de la classificació en el procediment de la revisió del planejament general, en tot cas, només pot estar inclòs dins el perímetre corresponent al sector de sòl urbanitzable o de sòl apte per a la urbanització previst en el planejament general esmentat objecte de revisió i que va ser reclassificat a sòl rústic per una norma de rang legal posterior.

2. Si el planejament general que es revisa opta per la classificació de sòl urbà dels terrenys a què es refereix l'apartat anterior, ha de preveure una unitat d'actuació urbanística en la qual, en tot cas, s'hi han d'incloure aquests terrenys.

3. L'ordenació que estableixi el document de revisió del planejament general ha de tenir en compte els requisits següents:

a) S'ha de garantir el compliment efectiu dels deures i obligacions que preveu l'apartat 2 de la disposició transitòria catorzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, quant a cessió de sòl destinat a sistemes viaris; així com de sòl destinat al compliment dels estàndards dotacionals d'aparcaments, equipaments i espais lliures públics que preveu l'article 43.4 de la Llei esmentada. En aquest darrer cas, en la proporció que correspongui d'acord amb els paràmetres que preveu aquell precepte, en funció del tipus d'ús predominant; proporció que s'ha d'aplicar a partir de l'àmbit de la unitat d'actuació corresponent als terrenys consolidats per l'edificació a què es refereix l'apartat 1 de la disposició transitòria catorzena.

Els sòls de cessió obligatòria per al compliment dels estàndards dotacionals tenen la condició de sistemes urbanístics locals, inclosos en una unitat d'actuació segons estableixi l'ordenació de la revisió del planejament general.

El deure de cessió de sòl amb destinació a l'aprofitament urbanístic públic a què es refereix l'article 24.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears s'ha de correspondre igualment amb el que deriva de la superfície del sòl classificat com a urbà de l'àmbit de la unitat d'actuació corresponent als terrenys consolidats per l'edificació a què es refereix l'apartat 1 de la disposició transitòria catorzena; i com a mínim ha de ser d'un percentatge del 15 %, d'acord amb l'article 29.3.d) de la Llei; sens perjudici del seu increment fins assolir el 20 % en les circumstàncies que s'hi determinen.

b) En cap cas, l'ordenació no pot preveure com a supòsits d'impossibilitat física del compliment dels deures legals de cessió de terrenys:

1r. El que correspon als terrenys destinats o que constitueixen la xarxa d'infraestructura viària, atès que constitueix un requisit legal derivat de la seva condició com a servei urbanístic bàsic preexistent a què es refereix l'article 22 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, al qual remet el punt 1 de la seva disposició transitòria catorzena.

2n. El que correspon als terrenys constitutius dels sistemes urbanístics de cessió obligatòria correlatius als estàndards dotacionals d'aparcaments, equipaments i espais lliures públics als quals es refereix l'article 43.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en el cas que, una vegada delimitat l'àmbit que es classifiqui com a sòl urbà d'acord amb l'apartat 1 de la disposició transitòria catorzena de la Llei esmentada, resti encara, dins l'antic perímetre del polígon o sector de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, una superfície de sòl suficient per ubicar-hi el corresponent a aquests estàndards dotacionals, i la legislació i els instruments d'ordenació territorial permetin la seva transformació a l'efecte de la implantació d'aquests sistemes. En aquest cas, la superfície de sòl necessària s'ha d'incloure en la delimitació de la unitat d'actuació urbanística a efectes de gestió.

3r. El que correspon als terrenys amb destinació a l'aprofitament urbanístic públic, tant en el cas que la superfície restant de sòl apte per a l'edificació classificada com a sòl urbà i no ocupada materialment resulti suficient, o, si escau, en una part proporcional i/o amb construccions ubicades en la part consolidada per l'edificació preexistent; com igualment en el cas que es pugui materialitzar mitjançant la cessió de sòl urbà equivalent amb aprofitament lucratiu en altres terrenys exteriors. En aquest darrer cas, la superfície de sòl necessària s'ha d'incloure en la delimitació de la unitat d'actuació urbanística a efectes de gestió.

c) En tot cas, les quantitats substitutòries en metàl·lic dels deures legals de cessió de terrenys, queden afectes bé a les finalitats d'adquisició de sòl dotacional, o bé a la seva integració en el patrimoni públic municipal de sòl en el cas del sòl d'aprofitament urbanístic públic, segons correspongui.

d) S'han de respectar les limitacions establertes en l'apartat 3 de la disposició transitòria catorzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, relatives a la prohibició d'increment de l'aprofitament urbanístic de les parcel·les lucratives i al manteniment dels usos dels terrenys. »

SISÈ.- Derogació de preceptes.

Queden derogats els capítols I a IV i el capítol VI del títol VIII; la disposició addicional cinquena i la disposició transitòria vuitena 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 per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca pres en sessió de 16 d'abril de 2015.

SETÈ.- Correcció d'errors materials.

Es corregeixen els següents errors materials detectats, en els articles 33; 127 i 364 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 per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca pres en sessió de 16 d'abril de 2015:

1. En l'article 33; l'actual segon apartat 2 (duplicat) de l'article 33, passa a tenir la numeració 3; i l'actual apartat 3 del mateix article 33, passa a tenir la numeració 4.

2. En l'article 127; els apartats 4 i 5 de l'article 127 passen a ser, respectivament, els apartats 3 i 4.

3. En la lletra b) de l'article 364; la remissió que fa la lletra b) de l'article 364 al "*supòsit previst en la lletra e) de l'apartat 2 de l'article 389 d'aquest Reglament, ...*" passa a ser al "*supòsit previst en la lletra d) de l'apartat 2 de l'article 389 d'aquest Reglament, ...*"

4. En la lletra i) de l'article 364; la remissió que fa la lletra i) de l'article 364 al "*supòsit que es preveu en la lletra d) de l'apartat 2 de l'article 389 d'aquest Reglament, ...*" passa a ser al "*supòsit que es preveu en la lletra c) de l'apartat 2 de l'article 389 d'aquest Reglament, ...*".

5. En la lletra q) de l'article 364; on diu "*... que es determinin expressament pel pla general o que no estiguin subjectes al règim de comunicació prèvia,...*", ha de dir "*... que es determinin expressament pel pla general i que no estiguin subjectes al règim de comunicació prèvia,...*".

Palma, 9 de novembre de 2018.

Per delegació del president, **el secretari general**,
(Decret de dia 17 de juliol de 2015, BOIB Núm 114, de 28 de juliol)
Jeroni M. Mas Rigo

