

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENT DE TERRITORI

3633

Acord del Ple del Consell Insular de Mallorca d'aprovació definitiva del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca

El Ple del Consell Insular de Mallorca, en sessió celebrada dia 29 de març de 2023, va adoptar el següent acord:

«1r. Resoldre les al·legacions i suggeriments, derivats dels tràmits d'informació pública i audiència, que s'han presentat al text del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca, aprovat inicialment per acord del Ple adoptat en data 12 de novembre de 2020, en els termes que figuren en la darrera versió de la memòria d'anàlisi d'impacte normatiu.

2n. Entendre complimentat el tràmit de consulta preceptiva al Consell Consultiu de les Illes Balears a què es refereix l'article 18.8 de la Llei 5/2010, de 16 de juny, reguladora del Consell Consultiu de les Illes Balears, d'acord amb els apartats 2 i 4 de l'article 24, en haver transcorregut el termini per emetre el seu dictamen un cop sol·licitat formalment, i per tant continuar amb la tramitació del procediment.

3r. Aprovar definitivament, en el tràmit previst en l'article 85 de la Llei 4/2022, de 28 de juny, de consells insulars, el Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca; i publicar el seu text íntegre 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-se en el Butlletí Oficial de les Illes Balears. 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 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca

Preàmbul

I

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, determina en l'article 15 que els consells insulars, com a òrgans de govern i administració de l'illa, exerceixen les competències en matèria urbanística que se'ls assigna, i preveu igualment que disposen de potestat reglamentària normativa per desplegar-la i executar-la, en els termes que fixa la legislació. Més expressament, la disposició final primera de la norma legal, autoritza els consells insulars per a desplegar-la reglamentàriament, totalment o parcialment; així com per dictar les disposicions reglamentàries necessàries per complir les remissions que fa a normes d'aquest caràcter.

Així mateix, la disposició final segona de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, preveu 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 hi sigui compatible, 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. Indirectament, també aquesta disposició final segona imposa la substitució de la vigent norma reglamentària de desplegament de l'illa de Mallorca, complementant així d'alguna manera el mandat de la disposició final primera.

Per bé que en els preceptes indicats de la Llei que efectuen expressament el reconeixement de la potestat reglamentària insular no s'han imposat terminis d'aprovació de les normes de desplegament, es justifica l'aprovació d'aquest Reglament a partir del compliment d'un deure que imposa al Consell Insular de Mallorca una norma de rang legal, naturalment pel que fa al seu àmbit territorial en concret. Es conforma, per tant, un deure explícit de dur a terme la regulació de desplegament pròpia d'un reglament executiu.

L'opció escollida per tal de donar compliment al deure legal s'ha conformat a través d'un text únic, que escomet així el desenvolupament reglamentari general de la matèria, i no en termes parcials. Ara bé, des d'aquesta mateixa perspectiva, s'ha optat per elaborar i aprovar un reglament d'estricta naturalesa executiva limitant-se, per tant, a completar la norma legal en la regulació de les qüestions tècniques i

procedimentals no exhaurides per la Llei i que és precís dur a terme.

Per això, davant de l'actual reglamentació insular que és objecte de derogació per aquest nou Reglament, el plantejament de contingut s'ha limitat estrictament a abordar els aspectes legals que requereixen desenvolupament, evitant precisament per això la reproducció de la Llei, i introduint una tècnica més adient de remissió, quan aquesta és necessària, als principis, criteris o regulacions en ella continguts. Es tracta per tant d'introduir un component de certesa, ja que s'evita així la necessitat d'haver de determinar quines parts del Reglament són reproducció i quines són desenvolupament i execució.

La necessitat d'aquest Reglament és, per tant, evident des del moment en què cal el desplaçament, i la subsegüent derogació de la norma reglamentària vigent, tant perquè així ho determina un mandat legal d'adequació a les noves regles legals, com també pel necessari tancament de la regulació del règim de l'urbanisme en l'àmbit territorial de l'illa de Mallorca.

S'ha considerat així més adient una nova redacció, amb substitució íntegra de la norma vigent, que no una modificació aïllada dels seus preceptes; mantenint tanmateix i com ja s'ha anticipat l'opció d'una reglamentació única i integral de desplegament, davant una opció alternativa possible d'impuls de distints reglaments cenyits a aspectes parcials de la Llei. Aquesta opció de regulació general, justament en l'àmbit dels principis de bona regulació, ha de conferir major claredat i facilitat de comprensió de la matèria, contribuint així a implementar el principi de simplificació normativa. Des del punt de vista de la seguretat jurídica, el contingut del Reglament s'adequa i és, així mateix, plenament coherent amb la resta de l'ordenament jurídic autonòmic i estatal.

També des de la perspectiva del principi de transparència, en el seu procés d'elaboració i aprovació s'han seguit i s'han assegurat tots els mecanismes de participació i audiència que estableix la normativa vigent, així com altres ressorts de participació addicionals i voluntaris, duts a terme des de les fases inicials del procediment.

L'adequació del contingut d'aquest Reglament als principis d'eficàcia, proporcionalitat, eficiència, qualitat i simplificació, a banda d'especificar-se de manera particular amb relació a les diferents regulacions agrupades per títols, parteix en primer lloc de les finalitats que persegueix i de ser l'instrument adequat per a la seva consecució. Aquest principi de necessitat és el que fonamenta la intervenció normativa, i que en aquest cas no s'ha de justificar originàriament per una raó d'interès general que no sigui el compliment del mandat legal de desplegament. L'eficàcia parteix de la justificació de la finalitat i l'adequació del reglament per garantir el que mana la Llei.

El principi de proporcionalitat, traslladat a l'àmbit d'aquesta norma reglamentària, comporta que ha de contenir només la regulació imprescindible per atendre la necessitat encomanada, que és el desplegament de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

En aquest Reglament no s'estableixen ni mesures restrictives de drets, ni tampoc no s'imposen menys obligacions a les persones destinatàries, perquè dites mesures es troben prohibides a les normes reglamentàries en el nostre ordenament jurídic. Per tant, es compleix el principi de proporcionalitat, en disposar una regulació de mínims, l'estrictament imprescindible per desplegar la Llei, com així ja s'ha indicat, evitant reproduccions legals. En altres paraules, es dona ple compliment al principi de proporcionalitat ja que es prescindeix de la regulació d'allò que no sigui estrictament necessari.

En darrer terme, el contingut d'aquest Reglament compleix perfectament el principi d'eficiència, tenint per això ben presents dos dels objectius fonamentals de la qualitat normativa, com són, per una banda, evitar les càrregues administratives innecessàries o accessòries, i, per l'altra, racionalitzar els recursos públics, en connexió als principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.

A partir d'aquestes premisses anteriors, es produeix una reducció evident de l'extensió del nou Reglament front a la normativa insular del mateix rang que es deroga expressament, restant d'aquesta manera la nova regulació, de forma congruent amb la seva funció, amb un contingut material d'acord amb les finalitats estrictes assignades per la Llei al Reglament. D'aquesta forma, el text reglamentari s'estructura formalment de la manera que es descriu en l'apartat següent.

II

El títol I, que desplega continguts necessaris del títol preliminar i del títol I de la Llei, se centra en els aspectes següents.

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, i la regulació del registre municipal d'urbanisme.

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.



La regulació dels criteris de classificació en les diferents classes de sòl urbà, urbanitzable i rústic és prou detallada en la Llei d'urbanisme, 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 subsol 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'efectuen igualment en aquest títol les precisions necessàries en alguns aspectes de detall sobre el règim dels drets i els deures de les persones propietàries de sòl urbà i de sòl urbanitzable, i 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 rústic ordenat com a nucli 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 el títol expressat s'efectuen les precisions necessàries al que es constitueix com l'instrument inicial 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. Tanmateix, en aquest aspecte cal indicar que, com no podia ser d'altra manera, s'acull el canvi de plantejament d'aquesta figura del planejament urbanístic que fa la Llei, comportant això una simplificació tant del seu abast com del contingut documental, ja que es configura com el pla urbanístic definidor en exclusiva de l'ordenació estructural.

Igualment, es procedeix a la regulació de complement legal dels altres tipus d'instruments, com són els plans d'ordenació detallada, els plans parcials i els plans especials, i desplega, pel que fa al planejament especial, el contingut de les diferents modalitats que recull la Llei, tant les tradicionals com les més innovadores relacionades amb les actuacions de reforma interior o rehabilitació, 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 pel que fa al catàleg de protecció i la seva integració en el contingut del pla d'ordenació detallada. Pel que fa a la regulació del pla d'ordenació detallada, s'implementa la funcionalitat específica que li atribueix la Llei, mantenint la seva flexibilitat i completant les determinacions substantives legals que ho requereixen.

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. D'altra banda, cal destacar que amb relació a les tasques de redacció o formulació del planejament, el títol segon remet a dos annexos normatius per aconseguir un marc segur pels múltiples operadors urbanístics, públics o privats, tendent a homogeneïtzar les regulacions tècniques, i per tal de facilitar la comprensió de les definicions i conceptes urbanístics que incorporin els distints instruments.

El títol tercer es refereix a la gestió urbanística, acollint el plantejament de la Llei que, d'una banda, manté amb algunes modificacions els sistemes clàssics de gestió, i de l'altra i com a novetats més significatives, incorpora noves tècniques o modalitats instrumentals de gestió urbanística per tal d'intervenir en els àmbits de la ciutat consolidada. En concret, i pel que es refereix a la matèria regulada també en el títol tercer de la Llei, preveu especificitats de les actuacions de dotació i la introducció d'una previsió dels complexos immobiliaris que han de permetre la coexistència d'usos de domini públic amb usos de domini privat compatibles, localitzats en una mateixa edificació. D'aquesta forma, el títol tercer de la norma reglamentària, aborda la regulació de la gestió urbanística des d'aquesta dualitat.

Es poden destacar així, per una banda, 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.

Amb relació al desenvolupament i execució de les actuacions de dotació, la regulació de la Llei es duu a terme en dos extensos articles que conformen la secció quarta del capítol tercer del seu títol tercer, i que juntament amb altres determinacions contingudes en la norma legal confereixen una regulació que assoleix un nivell de detall. Tanmateix, si que es requereix una regulació mínima complementària amb relació al desplegament de la figura del complex immobiliari, a partir de la definició del seu abast i de l'establiment d'uns requisits aplicables en matèria de dotacions i de compatibilitat d'usos d'aquests complexos.

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.

També 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.

Finalment, seguint la sistemàtica per la qual ha optat la Llei, en aquest títol es despleguen aspectes relatius a les figures dels convenis urbanístics.

El títol IV es dedica a la regulació dels instruments d'intervenció en el mercat de sòl i es divideix en dos capítols. El capítol I desplega el mandat de la Llei sobre la regulació reglamentària dels registres municipal i insular del patrimoni públic de sòl. En aquest sentit, partint del principi de simplificació i d'economia de mitjans, configura a l'inventari del patrimoni públic de sòl com l'instrument que tindrà assignada la funció de registre públic que preveu la LUIB. S'evita així la creació d'un registre específic redundant, ja que la seva funció és perfectament inserible, amb les especificacions oportunes reglamentàries que es duen a terme, a l'inventari separat de l'inventari general de béns que ja preveu la legislació sobre règim local. El capítol II complementa els aspectes necessaris de la regulació legal dels drets de tanteig i retracte, essencialment en allò que es refereix als procediments de delimitació de les àrees subjectes a aquests drets.

El títol V, dedicat a l'exercici de les facultats relatives a l'ús i l'edificació del sòl, desplega en el capítol I les qüestions relatives a l'obligació d'urbanitzar i les conseqüències d'incompliment d'aquest deure, com també la institució de l'execució expropiatòria aplicable eventualment davant l'incompliment dels deures legals. Igualment es regula el desplegament dels registres municipals sense edificar o de les edificacions subjectes a rehabilitació, i el procediment d'execució substitutòria forçosa i concertada mitjançant el concurs per a l'adjudicació de programes de rehabilitació edificatòria. Es despleguen igualment els aspectes no regulats per la Llei relatius al procediment de selecció de la persona operadora responsable de programes d'actuació edificatòria o rehabilitadora, garantint la lliure concurrència i objectivant de manera oportuna els criteris d'adjudicació.

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. Es duu a terme igualment en aquest títol V el desplegament reglamentari referent al règim dels usos i obres de caràcter provisional i de les edificacions i instal·lacions fora d'ordenació.

Dins del títol sisè es despleguen els supòsits d'expropiació per raó d'urbanisme, i es detallen els tràmits del procediment d'expropiació per taxació conjunta que resulten necessaris per complementar les determinacions de la Llei, com també el general a partir d'aquesta mateixa pauta, 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. 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 desplega alguns dels aspectes del mateix títol de la Llei en matèria de disciplina urbanística. En el seu capítol I es desenvolupen a nivell de detall les qüestions de regulació material i procedimental referents a l'execució subsidiària de les ordres de reposició de la realitat física alterada, mentre que dins el capítol II s'hi inclouen altres disposicions de complement de la regulació legal relacionades amb la inspecció urbanística, les mesures cautelars, les ordres d'execució i el procediment sancionador.

Tanca la regulació del Reglament una disposició addicional, set disposicions transitòries, una disposició derogatòria i una disposició final.

La disposició addicional en complementa una de la mateixa naturalesa de la Llei que així ho requereix, com és el cas de la regulació del contingut material de l'informe del seguiment de l'activitat d'execució urbanística. Les disposicions transitòries perfilen igualment, i en el grau de detall propi d'una disposició reglamentària, les situacions de transitorietat que així ho han requerit, la disposició derogatòria abasta òbviament la norma reglamentària anteriorment vigent, com és 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 definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca adoptat en sessió de 16 d'abril de 2015, així com la resta de les disposicions del mateix rang o d'un rang inferior aprovades pel Consell Insular de Mallorca que s'oposin a la nova norma reglamentària, i en darrer terme la disposició final en preveu la data d'entrada en vigor.

TÍTOL I

Objecte, drets de participació i informació, competències administratives i règim del sòl

Capítol I

Objecte, drets de participació i competències

Secció 1a

Objecte

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 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en endavant, LUIB.

Secció 2a

Participació ciutadana i dret d'informació

Article 2

Participació ciutadana

1. 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.



2. Els edictes o els anuncis a través dels quals se sotmeten a informació pública els procediments en matèria urbanística que preveu la LUIB i aquest Reglament, 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 en què pot consultar-se l'instrument o l'expedient.

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

Article 3

Publicitat i dret d'informació

Les administracions públiques competents han de garantir els drets de publicitat i d'informació a què es refereix l'article 12 de la LUIB. 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 LUIB 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 LUIB 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 efectuin 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 legislació estatal sobre protecció de dades de caràcter personal.

Article 4

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 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 5**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 107 d'aquest Reglament.
- b) La consulta a què es refereix l'apartat 3 de l'article 30 de la LUIB.

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 legislació estatal sobre protecció de dades de caràcter personal.
- b) Reconèixer una 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.

Secció 3a**Competències administratives urbanístiques i formes d'exercici****Article 6****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 LUIB i, així mateix, sens perjudici de les competències del Govern de les Illes Balears a què es refereix el seu apartat 4.

Article 7**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 8**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 als principis establerts en els articles 16 i 17 de la LUIB.



2. El Consell Insular de Mallorca, en els supòsits que especifica en cada cas la LUIB 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 LUIB i aquest Reglament.

Article 9

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 10

Societats urbanístiques

1. Les administracions públiques poden constituir, de forma individual o conjunta, societats mercantils o bé participar en societats ja constituïdes, que tenguin 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 11

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 tenguí caràcter intransferible, d'acord amb el que estableixi la legislació aplicable en cada cas.

Article 12

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 LUIB 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, que hagi estat acordada per l'ajuntament, de les societats de capital íntegrament públic que són entitats urbanístiques especials, no comporta la cessió de la titularitat de la competència ni dels elements substantius del seu exercici, tot i el que estableix l'apartat 2, 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 101 de la LUIB. 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 104 de la LUIB, 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 a administració actuant, adopten les entitats urbanístiques especials, es regeixen pel dret administratiu.

CAPÍTOL II

Règim urbanístic del sòl

Article 13

Classes de sòl

El pla general classifica tot el territori del terme municipal en totes o algunes de les classes de sòl que determinen els articles 19 a 21 de la LUIB. En tot cas, 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 LUIB, en aquest Reglament i en el marc que estableixin els instruments d'ordenació territorial.

Article 14

Requisits per a l'edificació del sòl

1. 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 en els termes que determina l'article 25 de la LUIB.

No obstant això, l'ajuntament corresponent pot autoritzar, excepcionalment i motivadament deixant-ne constància a l'expedient, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, que les obres d'edificació siguin simultànies a l'execució de les d'urbanització o reurbanització, en els supòsits d'actuacions de transformació urbanística de les previstes en les lletres a), b) i d) de l'apartat 2 de l'article 23 de la LUIB, si es compleixen les condicions i requisits que estableix l'article 265 d'aquest Reglament.

2. Si per a l'edificació és necessària la reparcel·lació prèvia del sòl, s'aplica el que determina l'apartat 2 de l'article 28 de la LUIB

3. No s'aplica el que estableixen els apartats 1 i 2 d'aquest article en el cas d'execució anticipada de sistemes urbanístics de titularitat pública.

Article 15

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 96 de la LUIB. 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 16

Compatibilitat entre sistemes urbanístics i altres qualificacions

1. El planejament urbanístic pot preveure que el subsol 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 subsol 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 subsol, 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 subsol 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 17

Règim urbanístic del subsol

1. L'ús urbanístic del subsol 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 subsol, 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 subsol 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.

Article 18

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 19

Alternativa de cessió de sòl lucratiu en actuacions de transformació urbanística en sòl urbà

A l'efecte exclusiu i en les condicions que preveu l'apartat 4 de l'article 29 de la LUIB, el deure de cessió de sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització a què es refereix la lletra d) de l'apartat 3 del mateix article, es pot dur a terme mitjançant la cessió de sòl urbà amb aprofitament lucratiu equivalent en altres terrenys exteriors a l'actuació, o de superfície edificada en aquesta classe de sòl urbà, quan l'ordenació urbanística doni lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar l'aprofitament objecte de cessió en una parcel·la urbanística de dins l'actuació corresponent.

Article 20

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 128 de la LUIB, 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 30.1 de la LUIB 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 en el pla d'ordenació detallada, o els instruments de gestió i execució corresponents, de conformitat amb el que estableix la LUIB i aquest Reglament. Així mateix, tenen el dret de formular i de rebre resposta a la consulta que preveu l'article 30.3 de la LUIB.

3. Quan es tracti de sòl urbanitzable que disposi d'ordenació detallada, les persones propietàries tenen dret al percentatge d'aprofitament urbanístic del sector referit a les seves finques que fixi el planejament.

Article 21

Drets i deures de les persones propietàries de sòl rústic ordenat com a nucli rural

1. En el cas que les persones propietàries de terrenys ordenats com a nucli rural pretenguin la construcció de noves edificacions o la substitució de les existents, les parcel·les han de disposar dels serveis establerts en el planejament; han de cedir a l'ajuntament els terrenys necessaris per a l'obertura o la regularització del viari que sigui necessària, i executar al seu càrrec les obres de connexió amb els serveis existents en el nucli.

2. En els àmbits en els quals el planejament preveu actuacions urbanístiques en els nuclis rurals pel que fa a la implantació o renovació d'infraestructures de serveis, les persones propietàries estan igualment obligades a:

- a) Costejar i executar les obres d'implantació d'infraestructures de serveis urbanístics, en el grau que prevegi el pla.
- b) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes d'infraestructures generals exteriors al nucli 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.
- c) Cedir a l'ajuntament de manera obligatòria i gratuïta els terrenys que el planejament eventualment prevegi la seva destinació a equipaments i espais lliures públics, d'acord amb el resultat de la memòria de viabilitat econòmica corresponent.

TÍTOL II

Planejament urbanístic

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 22

Entorn urbà i intervenció en àrees urbanes

1. Les polítiques públiques en matèria de planejament 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.

2. Per aconseguir els objectius anteriors, els instruments de planejament 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 LUIB 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.

3. 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 LUIB 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 23

Perspectiva climàtica i mitigació del canvi climàtic

1. Els instruments de planejament urbanístic han d'incorporar necessàriament la perspectiva climàtica d'acord amb els estàndards o els objectius que preveu la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica i la legislació estatal, així com el Pla de Transició Energètica i Canvi Climàtic.

2. En tot cas, el planejament urbanístic ha de seguir com a mínim les següents directrius bàsiques, encaminades a un canvi de model urbanístic que prioritzi la rehabilitació del parc d'habitatges i els edificis de consum energètic gairebé nul i a reduir la vulnerabilitat i les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle:

- a) La protecció i custòdia dels ecosistemes naturals dels entorns dels nuclis d'assentament, assegurant el manteniment de la seva funcionalitat ecosistèmica, establint a través del planejament urbanístic un grau de protecció elevat per a les zones naturals, agràries, i d'espais verds, en especial per a les més arbrades.
- b) La minimització de l'antropització del sòl mitjançant la promoció d'un creixement adequat a les necessitats de la població limitant l'augment de l'ocupació del sòl. En tot cas, en els assentaments s'ha d'incrementar la permeabilitat dels sòls i la implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible que redueixin el risc d'inundacions i permetin la infiltració de l'aigua.
- c) El foment de la multifuncionalitat, la diversitat i la mescla d'usos urbans per crear entorns urbans diversificats i complexos en els quals la mescla d'activitats incrementi l'eficiència energètica global i disminueixi el consum de recursos.
- d) El foment de la densitat i la compacitat per evitar la dispersió urbana, proposant estructures urbanes compactes a través de la definició de l'indici de densitat, per reduir el consum de sòl, les emissions associades al transport i fer viables i optimitzar els equipaments, el transport públic i un determinat nivell d'activitats econòmiques de proximitat, com comercials o productives.
- e) La maximització de l'aprofitament de l'energia i dels recursos materials per a reduir el consum energètic dels assentaments i controlar les emissions de gasos d'efecte hivernacle, fomentant l'ús de les energies renovables i la seva implantació progressiva.
- f) La reducció i optimització de l'ús de l'aigua, adequant usos a qualitats. Els instruments de planejament urbanístic han de disposar d'un nivell mínim d'autosuficiència hídrica, combinant l'estalvi i l'eficiència amb la reutilització de l'aigua.
- g) El foment de l'ús eficient dels materials, i la promoció de l'ús de materials ecològics o de baix impacte ambiental, preferentment d'origen local, atenent tot el seu cicle de vida, fomentant la reducció, la reutilització i el reciclatge dels residus amb la finalitat de reduir les emissions de gasos d'efecte hivernacle. En la regulació de les condicions edificatòries, s'ha de promoure el càlcul de la petjada de carboni en els projectes de noves edificacions.
- h) La minimització de les necessitats de mobilitat i la seva reducció, amb el foment de les estratègies de proximitat entre usos i activitats i les formes de mobilitat no motoritzada i el transport públic, com a vectors principals de l'estructura urbana, modulant o restringint selectivament el trànsit en vehicle privat en determinades zones.
- i) El foment de la regeneració del teixit urbà existent a través del manteniment o millora de la vitalitat urbana i la qualitat de les persones residents en els teixits consolidats, prioritant les operacions de requalificació, revitalització, rehabilitació i reciclatge en l'àmbit de la ciutat consolidada.
- j) Les normes dels instruments de planejament urbanístic han de minimitzar les barreres a la rehabilitació energètica del parc edificat existent. Es poden establir i aplicar justificadament condicions urbanístiques en relació amb els efectes d'ocupació del sòl i volum edificable o altres que es considerin oportunes per fer viables i afavorir aquestes rehabilitacions d'edificis amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica, i s'ha de facilitar i incentivar la rehabilitació dels edificis existents i la construcció de nous edificis amb una qualificació energètica superior a la que exigeixi la normativa vigent. Així mateix, han de preveure l'adaptació de l'edificació existent i de l'edificació nova als criteris bioclimàtics i d'habitabilitat, amb el disseny i adaptació de la morfologia urbana, les tipologies edificatòries i el disseny dels espais exteriors en funció de les condicions bioclimàtiques locals a través d'una ordenació detallada que tenguin en compte especialment aspectes com l'orientació, les possibilitats d'aprofitament de la radiació solar i l'ombreig, la distribució interior, la il·luminació i la ventilació naturals i l'aïllament tèrmic.
- k) L'establiment de l'espai públic com a eix del desenvolupament dels pobles i ciutats, amb l'adaptació dels espais urbans existents i els de nova creació als criteris bioclimàtics.
- l) El foment dels espais urbans verds per reduir l'efecte illa de calor urbana i fixar carboni en aquests espais, així com objectius de plantació d'arbres. Es considerarà l'increment de la capacitat de regulació climàtica de les zones verdes, mitjançant la previsió d'una xarxa de parcs i jardins connectada amb l'entorn periurbà i rural a través de corredors ecològics, i la inserció de verd urbà en el teixit edificat a través de patis, façanes i cobertes verdes.

3. Els instruments de planejament urbanístic que se subjecten a avaluació ambiental estratègica han d'incorporar la perspectiva climàtica en el procés d'avaluació ambiental corresponent, d'acord amb els requeriments de l'article 20 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, i establir les reserves que determina sobre àrees de sòl destinades a la generació d'energia renovable en els nous desenvolupaments urbanístics que prevegin.

Article 24

Accessibilitat, mobilitat urbana i transport públic

1. Les administracions públiques amb competències urbanístiques de l'illa de Mallorca han de procurar un disseny dels espais i els edificis d'ús públic que en garanteixi la utilització efectiva per part de la ciutadania i la seva accessibilitat, especialment mitjançant l'eliminació de barreres arquitectòniques.
2. 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. Els projectes d'urbanització o, si escau, el planejament urbanístic que els incorpori en els termes prevists en la LUIB 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 25

Utilització racional del sòl i suficiència de recursos hídrics

1. 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 límits 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 mineromedicinals.
- 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 26

Planificació urbanística i prevenció de riscos naturals

1. El planejament urbanístic ha d'establir mesures de prevenció de riscos naturals i de reducció dels seus impactes.

2. 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 sobre les quals hi existeixen riscos naturals, i ha d'indicar tant les causes que han donat lloc a la seva presència, com en la mesura que sigui possible, les actuacions que ho minimitzin, i en conseqüència ha d'orientar l'ordenació dels futurs desenvolupaments a zones no afectades per aquests riscos.

3. El planejament urbanístic està obligat a respectar la normativa d'emergències, així com, abans de la seva aprovació definitiva, a sotmetre's a l'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 pugui provocar l'ordenació adoptada.



Article 27**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 28**Estratègia d'Infraestructura Verda i 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'avaluació ambiental estratègica, una anàlisi de les masses arbòries, arbustives o les formacions vegetals existents en el territori, així com de la infraestructura verda en els termes que resultin de l'Estratègia Nacional i autonòmica de les Illes Balears quan aquestes es duguin a terme.

2. La memòria justificativa ha d'indicar, motivadament, quines de les masses o formacions vegetals, així com, d'acord amb les estratègies a què es refereix l'apartat 1 anterior, quins hàbitats naturals es poden veure afectats per les actuacions urbanístiques contingudes en el planejament.

Article 29**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 LUIB, 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. 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.

CAPÍTOL II**Instruments de planejament urbanístic****Secció 1a****El pla general****Article 30****Determinacions del pla general**

1. Els plans generals han de contenir les determinacions d'ordenació estructural establertes en l'article 37 de la LUIB, desenvolupades, si escau, en els termes que estableix aquesta secció.

2. Les delimitacions perimetrals dels àmbits subjectes a les actuacions de transformació urbanística que d'acord amb l'article 36.1 de la LUIB preveu el pla general, i les dels terrenys que integren els sistemes generals d'espais lliures públics, equipaments i centres d'infraestructures i serveis, no es poden determinar amb el propòsit exclusiu d'ajustar-les a límits de la propietat. Han d'obeir a criteris de coherència urbanística i no a la simple conveniència d'ajustar-ne les determinacions a condicions predials, dominicals o administratives preexistents.

Article 31**Determinacions del pla general sobre capacitats de població**

1. La capacitat de població per a cada zona d'ordenació en sòl urbà i de cada sector de sòl urbanitzable és una determinació estructural del pla general, el càlcul de la qual es basa en els índexs d'intensitat de l'ús que es fixen en el pla d'ordenació detallada 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. 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:

- a) En el sòl urbà, i en el sòl urbanitzable directament ordenat mitjançant el pla d'ordenació detallada, la capacitat màxima de població serà el resultat d'aplicar els índexs d'intensitat d'ús, en la forma que es disposa en l'apartat 3 de l'Article 42 d'aquest Reglament, 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.
- b) En cada sector de sòl urbanitzable previst en el pla general i en cada àmbit de sòl urbà que hagi de ser objecte de planejament especial, la capacitat màxima de població assignada s'ha de determinar de forma global.

Article 32

Determinacions del pla general sobre estructura general i orgànica

1. 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.

2. 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. No poden computar, a l'efecte de preveure les superfícies mínimes, 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.

3. 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.

4. A l'efecte del que estableix l'article 29.3.e) de la LUIB, pel que fa a les actuacions urbanístiques en sòl urbà de les previstes en les lletres b) i c) de l'apartat 2 de l'article 23; així com del que estableix l'article 30.2.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 cost de les quals s'assignen a l'àmbit d'actuació respectiu en sòl urbà o en sòl urbanitzable.

Article 33

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

1. El pla general ha d'establir 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 34

Densitats màximes i estàndards dotacionals mínims del pla general

1. El pla general ha de determinar la capacitat màxima de població i fixar-ne la densitat màxima de població a les zones d'ordenació urbanística en sòl urbà i per als sectors de sòl urbanitzable d'ús residencial, en els termes prevists a l'article 37 de la LUIB. La densitat residencial per hectàrea no pot superar els 75 habitatges o la més restrictiva que determini el Pla Territorial Insular de Mallorca o altres instruments d'ordenació territorial, tret de l'excepció prevista a l'article 37 de la LUIB, abans esmentat.

En el cas de les zones d'ordenació urbanística en les quals la densitat del planejament preexistent sigui superior a 75 habitatges per hectàrea, el nou pla general no està subjecte a aquest límit de densitat residencial, sense que en cap cas la pugui augmentar respecte del planejament anterior.

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.

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 sostre edificable o un canvi d'ús del sòl en els termes que defineix l'apartat 2 de l'article 59 de la LUIB, per a àmbits d'ordenació espacial concrets, categories o zones, ha de preveure les reserves mínimes de cessió de sòl que s'hi estableixen, aplicades a l'increment d'aprofitament atribuït.

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 pla d'ordenació detallada, 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 29 de la LUIB 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 tingut 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 29 de la LUIB, i d'acord amb l'article 43 de la LUIB en el supòsit de sòl urbanitzable, s'han d'ajustar als mínims establerts en els articles esmentats, i poden ser incrementades pel pla general.

5. Als efectes que determinen els apartats anteriors, les zones verdes es divideixen en les categories a què es refereix l'article 2 de l'annex I d'aquest Reglament. Així mateix, les destinacions possibles de les parcel·les dotacionals destinades a equipament públic són les establertes en l'esmentat article 2 de l'annex I.

6. La distribució per usos detallats del sòl destinat a equipaments públics a què es refereix l'apartat 3 de l'article 2 de l'annex I 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, i també quan es refereixen a l'ús residencial, han de ser informats 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 3 de l'article 55 de la LUIB, 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 35

Documentació dels plans generals

1. Els plans generals es formalitzen mitjançant els documents que determina l'article 38 de la LUIB, amb les especificacions de contingut que determinen els articles següents d'aquest Reglament.

2. En funció dels informes de sostenibilitat econòmica corresponents a cada actuació de transformació urbanística, el pla general ha de fixar una programació detallada d'aquestes actuacions, que s'ha d'actualitzar 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.

Així mateix, el pla general ha de fixar una programació temporal per al desenvolupament de la resta d'actuacions que prevegi i que no siguin

de transformació urbanística, o de qualsevol altra de les seves determinacions, en especial les relatives a les previsions específiques sobre la realització i execució dels sistemes generals, en coherència, si escau, amb les previsions de l'estudi econòmic i financer i, eventualment, d'acord amb els plans i programes de la resta d'administracions públiques.

Article 36

Contingut de la memòria social del pla general

1. En la memòria social del pla general, l'avaluació i justificació de les necessitats socials d'accés a l'habitatge han 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, implicant 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 l'article 37.i) de la LUIB, i quantificació de la totalitat de les reserves previstes per construir-hi habitatges de protecció pública.
- 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. Dins la memòria social, per donar compliment als aspectes a què es refereix l'article 39.3 de la LUIB, hi ha de figurar:

- a) Una diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població a la qual afecta el pla, amb la identificació de les problemàtiques i de les necessitats de benestar dels diferents col·lectius afectats.
- 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, com també entre els diversos grups socials.

3r. Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària dels diferents col·lectius analitzats.

Article 37

Plànols d'informació

Els plànols d'informació del pla general de l'estat actual i de les afeccions existents sobre el territori 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 i s'han d'elaborar sobre la base de la cartografia digital més actualitzada. Els plànols s'han de materialitzar sobre suport físic a escala no inferior a 1:10.000 i han d'incloure, en tot cas, els aspectes següents:

- a) Característiques topogràfiques del territori, amb expressió dels límits de pendent del 20 %, i xarxa hidrològica.
- 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 de les masses arbòries, arbustives o les formacions vegetals existents.
- 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, unitàries i separatives, tant de pluvials com de residuals i, si s'escau, d'abastament i 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 estratègics de renou i zonificació acústica, en cas que s'hagin elaborat o aprovat, d'acord amb el que disposa la



legislació sectorial.

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

i) Plànols d'ubicació i definició dels béns immobles que integren el patrimoni públic de sòl en el moment de la formulació del pla general.

Article 38

Plànols d'ordenació

1. Els plànols d'ordenació del pla general n'expressen gràficament les determinacions d'aquest planejament i s'han d'elaborar sobre la base de la cartografia digital més actualitzada i, 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 LUIB.

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 i materialitzat sobre suport físic a una escala mínima d'1:5.000:

1r. Plànols de classificació del sòl, amb expressió de les superfícies de cada una de les classes de sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl rústic, i dins aquest últim, de les dues categories bàsiques de rústic comú i rústic protegit.

2n. Plànols d'estructura general del territori, en els quals s'assenyalin, conjuntament o separatament, els diferents sistemes generals, tant el viari i de comunicacions, com el d'espais lliures i zones verdes públiques i el d'equipaments i infraestructures.

3r. Plànols de delimitació dels sectors urbanitzables i, si escau, dels àmbits de planejament especial externs al sòl urbà, amb expressió de les seves superfícies.

b) Per al sòl urbà, plànols materialitzats sobre suport físic a una escala mínima d'1:2.000, que expressin les determinacions assenyalades en els articles 36 i 37 de la LUIB i els articles d'aquest Reglament que els despleguen, i en especial:

1r. Plànols de delimitació de les zones d'ordenació urbanística.

2n. Plànols de delimitació dels àmbits de les àrees subjectes a actuacions de transformació urbanística, amb expressió de les seves superfícies, especificant els seus tipus, de reforma interior o de renovació urbana. També s'establiran els àmbits de les actuacions de dotació, que ja pugui preveure aquest instrument de planejament.

c) Per al sòl urbanitzable, plànols materialitzats sobre suport físic a escala adequada, que reflecteixin la situació i delimitació dels sectors, amb expressió de les seves superfícies.

d) Per al sòl rústic, plànols materialitzats sobre suport físic a una escala mínima d'1:5.000, que expressin les distintes categories 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) Les xarxes generals de clavegueram, tant d'aigües pluvials com residuals, així com els corresponents col·lectors i 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 i, si escau, d'aigua contra incendis, amb la indicació de la situació dels dipòsits i de les estacions de bombeig.

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

f) Les instal·lacions de gestió de residus.

Article 39

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) 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. Tampoc no s'han d'introduir les definicions sobre els elements i els paràmetres urbanístics, així com la manera de mesurar-los, que figuren a l'annex II d'aquest Reglament, que tendran el significat exacte que hi figura. Això no obstant, de manera excepcional i justificada, es poden utilitzar definicions o subclassificacions complementàries per assolir el grau de detall que es requereixi.

3. A més de les determinacions previstes en els apartats anteriors, les normes urbanístiques han de contenir també les regles bàsiques relatives a l'execució urbanística, a fi de regular, amb caràcter general, els aspectes constructius, tècnics o similars de les actuacions urbanístiques establertes en l'article 23 de la LUIB, que han de respectar els plans d'ordenació detallada.

Article 40

Contingut dels estudis econòmics del planejament

1. L'estudi econòmic i financer del pla general conté l'estimació del cost econòmic de les obres d'urbanització, serveis i dotacions, ja sigui de nova implantació, d'ampliació o de modificació de les existents, de totes les actuacions urbanístiques, així com el cost per l'obtenció dels terrenys en els casos que l'adquisició sigui a càrrec de l'administració.

Caldrà fer la identificació dels subjectes privats o públics responsables de la seva execució, en el segon supòsit caldrà identificar les administracions responsables, així com l'establiment dels terminis en què se'n preveu el desenvolupament.

2. Els informes de sostenibilitat econòmica als diferents instruments de planejament, hauran de tenir en compte totes les actuacions urbanístiques que afectin les hisendes locals. El seu contingut serà el que determina l'apartat 2 de l'article 47 de la LUIB.

3. Les memòries de viabilitat econòmica, tant en el pla general com en els instruments de planejament que el desenvolupin, s'han de referir a les actuacions previstes en els articles 47.3 de la LUIB, i el 22.5 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

4. Les memòries de viabilitat han d'incloure el següent contingut:

a) Un estudi comparat entre els paràmetres urbanístics de la situació prèvia i els de la situació final que planteja el planejament, amb la identificació de les determinacions urbanístiques bàsiques, a cada una de les situacions, referides a edificabilitat, densitat, usos i tipologies edificatòries, i de les xarxes públiques que, en el seu cas, s'haguessin de modificar, així com la possible utilització del sòl, volada i subsòl de manera diferenciada.

b) Les determinacions econòmiques bàsiques relatives als valors de repercussió de cada un dels usos urbanístics proposats, l'estimació de l'import de la inversió necessària per executar l'actuació que planteja el planejament, incloent tant els ajuts públics, directes i indirectes, com les indemnitzacions corresponents, així com la identificació del subjecte o subjectes responsables del deure de costejar les xarxes públiques.

c) A les actuacions de transformació urbanística previstes en el planejament:

- Càlcul dels aprofitaments urbanístics prevists a l'article 24 de la LUIB.

- Comparatiu dels valors de repercussió de sòl, dels diferents usos urbanístics prevists, entre la situació prèvia i la proposada pel planejament.

5. La determinació dels valors del sòl a la memòria de viabilitat econòmica es fa d'acord amb l'indicat a continuació:

a) En termes generals els valors del sòl s'obtindran en els termes establerts en el Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, justificats en un estudi de mercat actualitzat i acreditat per una societat de taxació homologada pel Banc d'Espanya o per una persona pèrit taxadora, de prestigi reconegut, especialitzada en valoracions urbanístiques.

b) Per a les actuacions de rehabilitació edificatòria la inversió per dur-la a terme no pot superar el deure legal de conservació.

6. Cada vegada que se redacti un instrument de planejament de desenvolupament més precís, així com després en els corresponents instruments de gestió, fins al moment previ de l'execució d'una actuació, caldrà actualitzar els documents de la memòria de viabilitat i/o de l'informe de sostenibilitat econòmica que pertorquin, mitjançant la nova realització d'un estudi de mercat rigorós que identifiqui els nous valors de repercussió de sòl corresponents a cada ús atribuït i en funció dels seus resultats, determinar els nous coeficients de ponderació aplicables a l'obtenció de l'aprofitament objectiu actualitzat, als efectes finals de recuperar la condició d'equilibri econòmic i de rendibilitat que ha de tenir l'actuació per dur-la a terme.

7. En relació a cada un dels documents indicats als apartats 1 i 2 d'aquest article, el personal de l'ajuntament que dugui a terme les funcions

interventores específiques en matèria de control financer, singularment en matèria econòmicofinancera i pressupostària, ha d'emetre un informe sobre la procedència d'implantació de nous serveis o reforma dels existents a efectes d'avaluació de la repercussió econòmicofinancera i d'estabilitat pressupostària.

Aquest informe s'ha d'emetre preceptivament en els termes que estableix la normativa estatal reguladora del règim jurídic dels funcionaris de l'administració local amb habilitació de caràcter nacional, i la legislació estatal reguladora de les hisendes locals, pel que fa als principis de control intern de la gestió econòmica, control financer i d'eficàcia, analitzant la correcció de les propostes de l'estudi econòmic i financer que impliquin finançament a càrrec de la hisenda pública municipal, o la conformitat de l'administració o entitat corresponent distinta de l'ajuntament, i així mateix la correcció de les propostes i conclusions de l'informe de sostenibilitat econòmica, en relació a l'objecte que li assigna l'apartat 2 d'aquest article.

Secció 2a

Els plans d'ordenació detallada

Article 41

Determinacions dels plans d'ordenació detallada

1. Els plans d'ordenació detallada han de contenir les determinacions establertes en l'article 42 de la LUIB, establertes bé amb caràcter general o d'acord amb les distintes classes de sòl urbà, urbanitzable i rústic previstes en el pla general. Dins les determinacions del pla d'ordenació detallada en sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat a què es refereix l'article 42.1 de la LUIB, s'han de considerar els aspectes següents:

- En les funcions de qualificació de sòl i de reglamentació de les condicions d'edificació, ha de diferenciar, si escau, l'ús corresponent al sòl, al vol i al subsol; com també especificar les característiques de la parcel·la mínima indivisible.
- El traçat detallat i les característiques de la xarxa viària, amb la classificació en funció del trànsit previst, precisant l'amplària dels vials, si escau, i dels espais destinats a aparcament amb assenyalament de la totalitat de les seves alineacions i de les rasants. 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.
- La reglamentació detallada dels paràmetres i condicions a què es refereix la lletra f) de l'apartat 1 de l'article 42 de la LUIB. Aquesta reglamentació ha d'incloure igualment la dotació d'aparcaments exigible a les edificacions i altres determinacions anàlogues, i ha de considerar l'oportunitat d'establir criteris d'eficiència energètica i incloure determinacions sobre l'orientació d'edificis, i la relació entre l'altura i l'espai lliure.
- Si escau, en els plans d'ordenació detallada s'han de determinar els elements d'urbanització que s'han de completar o acabar perquè els terrenys adquireixin la condició de solar.
- El pla d'ordenació detallada ha d'incloure com a sòl urbanitzable ordenat els terrenys que, sent anteriorment classificats com a urbanitzables, ja disposassin de planejament parcial de desenvolupament aprovat definitivament, encara que no hagin culminat l'execució de dit planejament parcial.

2. En els sectors de sòl urbanitzable no ordenats directament, el pla d'ordenació detallada ha de contenir les determinacions següents:

- Les previstes a les lletres b) a g) de l'apartat 1 de l'article 42 de la LUIB, tret del cas que no pertorqui la determinació a què es refereix la lletra g) per inexistència d'edificacions o per la necessària desaparició de les preexistents per efecte de l'actuació de transformació de primera urbanització.
- La 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 en el pla general, 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 30 d'aquest Reglament sobre ajust a límits de propietat.
- La 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 estableixen els articles 30.2.a); 36.2 i 42.2.b) de la LUIB. 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 refereixen el segon incís de l'article 30.2.a) i l'article 43.4 de la LUIB, que s'han de definir i concretar mitjançant el pla parcial de l'àmbit o àmbits d'ordenació corresponents.
- 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.
- La 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 LUIB.

f) L'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.

g) La 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.

h) L'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, d'acord amb les determinacions establertes en el pla general.

3. En el sòl rústic, a més de les determinacions establertes per l'article 42.3 de la LUIB, en l'ordenació urbanística dels nuclis rurals que prevegi eventualment, el pla d'ordenació detallada ha de prioritzar el manteniment del seu caràcter i la seva integració paisatgística en l'entorn, i necessàriament ha de regular:

a) La definició dels usos admissibles en els àmbits així delimitats d'acord amb les determinacions de la LUIB. 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, així com l'obertura de carrers o camins que no estiguin prevists en el planejament.

d) La regulació de les condicions de l'edificació, respectant els límits que determina l'article 26 de la LUIB i 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 del nucli, i preveure potestativament, si escau, les zones de reserva per a equipaments i espais lliures públics del nucli corresponent.

f) En el cas que el nucli 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 s'ha d'adequar als límits que determinen les figures o instruments de protecció esmentats.

4. Amb caràcter general, el pla d'ordenació detallada ha de definir les mesures que es considerin adequades per garantir l'accessibilitat universal, d'acord amb el que estableix la legislació específica aplicable. A aquest efecte, l'ordenació ha de donar prioritat al fet d'establir mesures tècniques que no comportin l'exempció de les determinacions sobre volum edificable ni de distàncies mínimes a l'indar, 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. El pla d'ordenació detallada conté igualment les mesures i les condicions necessàries per a la conservació i la protecció del patrimoni cultural.

Així mateix, el pla d'ordenació detallada pot contenir les altres determinacions que es considerin adequades per completar el marc general de l'ordenació pròpia.

Article 42

Determinacions sobre índex d'intensitat d'usos

1. 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 d'ordenació detallada 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.

2. 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 pertorqui, i el denominador la superfície de parcel·la neta necessària per a la construcció d'aquestes unitats, d'acord amb les regles següents.

El pla d'ordenació detallada, o la seva revisió, ha 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:

a) 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 juridicourbanístics 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 un nombre major d'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.

b) En la resta de sòl urbà, i en el sòl urbanitzable directament ordenat mitjançant el pla d'ordenació detallada, 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.

3. 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 2.

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'habitatsges o de places turístiques, 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 43

Contingut de la memòria del pla d'ordenació detallada

1. La memòria informativa i justificativa del pla d'ordenació detallada s'ha de referir als aspectes següents:

a) Informació urbanística de l'àmbit ordenat, incloent els estudis que siguin necessaris, els quals han de considerar els aspectes que poden condicionar l'estructura urbanística del territori.

b) Objectius i criteris de l'ordenació dels distints àmbits, i anàlisi, si escau, de les alternatives plantejades i descripció i justificació de la proposta d'ordenació.

2. En els casos de modificacions dels plans d'ordenació detallada que siguin d'iniciativa privada, s'ha d'incorporar a la memòria un annex que justifiqui la necessitat de la iniciativa, i la seva oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Article 44

Plànols d'informació

1. Els plànols d'informació de l'estat actual i de les afeccions existents sobre el territori dels plans d'ordenació detallada són de caràcter complementari als corresponents dels del pla general i per tant únicament han de contenir la documentació específica que es trobi necessària per a aquest instrument de planejament, sempre que no figuri als corresponents dels del pla general.

2. Els plànols s'han de materialitzar sobre suport físic a escala no inferior a 1:10.000 i han d'incloure, en tot cas, els aspectes següents:

a) En el sòl urbà, i en el sòl urbanitzable directament ordenat, els que siguin necessaris per a expressar de manera detallada l'estat actual d'aquests sòls quant al seu perímetre i a les característiques de les obres d'urbanització i de les edificacions existents.

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

Article 45**Plànols d'ordenació**

1. Els plànols d'ordenació del pla d'ordenació detallada expressen gràficament les determinacions d'aquest planejament i s'han d'elaborar sobre la base de la cartografia digital més actualitzada.

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

a) Per al sòl urbà, sempre que no estigui subjecte a plans especials de reforma interior que s'elaborin amb posterioritat al propi pla d'ordenació detallada, i per al sòl urbanitzable, i materialitzats sobre suport físic a una escala d'1:1.000, plànols que reflecteixin:

1r. Les diferents qualificacions, 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 LUIB.

2n. Les diferents alineacions, en el cas de qualificacions d'edificació continua amb alineació reculada i/o amb façana interior d'illa mitjançant una profunditat edificable.

3r. La delimitació dels àmbits de gestió de les diferents unitats d'actuació, establertes per a dur a terme actuacions de renovació urbana; de dotació, o per a l'obtenció de terrenys destinats a dotacions públiques, o qualsevol altra actuació que requereixi una delimitació d'aquest tipus.

4t. La resta de determinacions assenyalades en l'article 42 de la LUIB per a aquests tipus de sòl, i pel que fa a les diferents xarxes d'infraestructures:

- Les xarxes d'abastament d'aigua potable, amb la indicació de la situació dels dipòsits i de les estacions de bombeig, si és el cas, i d'abastament d'aigua contra incendis.
- Les xarxes de distribució d'energia elèctrica i, si escau, centrals i subestacions transformadores que no formin part del sistema general d'infraestructures.
- Les xarxes de telecomunicacions
- Les xarxes de distribució de gas, si escau.
- Les xarxes d'enllumenat públic.
- Les xarxes de clavegueram, separatives, residuals i pluvials, i /o unitària i, si escau, col·lectors i estacions depuradores que no formin part del sistema general d'infraestructures.
- La xarxa d'instal·lacions de gestió de residus.

b) Per al sòl rústic, i materialitzats sobre suport físic a una escala mínima d'1:5.000, plànols que reflecteixin les distintes categories incloses en cada una de les bàsiques, així com els àmbits que eventualment s'ordenin com a nucli rural.

c) A tot l'àmbit municipal, plànols de catalogació, en els quals s'assenyalin els elements inclosos en el catàleg d'elements i espais protegits tal com requereixen els articles 48.3 de la LUIB i 80.c) d'aquest Reglament; a escales adequades per facilitar la seva identificació.

Article 46**Normes urbanístiques**

1. Les normes urbanístiques del pla d'ordenació detallada estableixen, mitjançant un text articulat, les determinacions que corresponen, bé amb caràcter general, bé en cada classe i categoria de sòl, a aquest pla, d'acord amb l'article 42 de la LUIB. 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 d'ordenació detallada. Poden incorporar disposicions aclaridores del significat i dels efectes jurídics de les determinacions que s'hi estableixen d'acord amb la legislació aplicable.

b) 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. En tot cas, les referències literals en les normes urbanístiques a lleis, reglaments o altres documents normatius externs s'han de distingir amb tipografia diferent a la resta de l'articulat, indicant amb claredat la seva procedència.

Tampoc s'han d'introduir les definicions sobre els elements i paràmetres urbanístics així com la manera de mesurar-los que figuren a l'annex II d'aquest Reglament, que tendran el significat exacte que hi figura. Això no obstant, de manera excepcional i justificada, es poden utilitzar definicions o subclassificacions complementàries per assolir el grau de detall que es requereixi.

c) S'han de redactar de manera articulada, i s'organitzen en títols, capítols i, en el seu cas, seccions i subseccions.

d) Han d'establir les disposicions que defineixin el règim jurídic transitori a què es troben subjectes les determinacions del planejament d'ordenació detallada anterior que el nou pla assumeix.



2. A més de les determinacions previstes en l'apartat anterior, les normes urbanístiques han de contenir també:

- a) Ordenances d'urbanització o d'edificació a fi de regular amb caràcter detallat 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 49 de la LUIB i els articles 83 i 84 d'aquest Reglament poden complementar, sense contradir-les en cap cas, les determinacions de les normes del pla d'ordenació detallada esmentades.
- b) Fitxes de planejament i de gestió en els termes establerts en l'article 47 d'aquest Reglament.

Article 47

Fitxes de planejament i de gestió

1. Com a document integrant de les normes urbanístiques del pla d'ordenació detallada, s'han de redactar fitxes de planejament i de gestió, aplicables a cada una de les actuacions, previstes o subjectes a redacció de plans especials, i cadascuna ha de referir les determinacions, tant si són actuacions de transformació urbanística com aïllades, que s'han de tenir en compte en els plans de desenvolupament o que es prevegin directament en el pla d'ordenació detallada.

2. Per a cada una de les actuacions de transformació urbanística, definides en l'article 23.2 de la LUIB, les fitxes com a mínim han de tenir el contingut següent:

- a) La delimitació gràfica i la superfície total de l'àmbit de cada actuació d'acord amb el planejament corresponent, amb la seva identificació i la corresponent codificació, amb numeració correlativa i 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 LUIB.
- b) La previsió dels diferents usos:

1r. Els usos globals.

2n. Els usos permesos: compatibles segons determinades condicions amb l'ús dominant, amb el nivell de detall adient per a descriure'ls.

3r. Els usos no permesos: incompatibles amb l'ordenació proposada.

- c) Els paràmetres urbanístics de l'ordenació estructural i detallada.
- d) Les condicions d'ordenació: s'han de resumir les condicions establertes en el pla general i en el pla d'ordenació detallada.
- e) Els tipus i les condicions d'edificació i l'edificabilitat, diferenciant la màxima per a cada ús.
- f) L'aprofitament urbanístic.
- g) Els criteris de disseny dels espais públics.
- i) Les condicions de gestió: s'ha d'expressar el sistema de gestió i la programació i/o condicions temporals per a la seva execució. S'ha de tenir en compte 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.
- j) Les condicions d'integració i de connexió de l'actuació integrada.
- k) 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.

3. Per a cada una de les actuacions aïllades definides en l'article 23.3 de la LUIB i en l'article 114.c) d'aquest Reglament, les fitxes com a mínim han de tenir el contingut següent:

- a) La delimitació gràfica i la superfície total de l'àmbit de cada actuació, d'acord amb el planejament corresponent, amb la seva identificació i la corresponent codificació, amb numeració correlativa i 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 LUIB.
- b) Si escau, la identificació dels usos de sistemes generals o de dotacions públiques que preveu el planejament.
- c) La identificació del sistema d'execució de l'actuació aïllada, segons sigui:

1r. Expropiació.

2n. No necessitat per incorporació prèvia dels terrenys afectats al domini públic.

3r. Cessió per conveni urbanístic.

4t. Cessió gratuïta als efectes de complir la condició de solar.

5è. Compra o permuta.

6è. Obra complementària d'urbanització o obra pública ordinària, en concordança, si escau, a les previsions dels estudis econòmics.

- d) Les condicions temporals per a la seva execució, d'acord amb les previsions del pla general i, si escau, del pla d'ordenació



detallada.

e) La forma de finançament, pública o privada, de l'actuació aïllada.

Article 48

Catàleg d'elements i espais protegits del pla d'ordenació detallada

1. El pla d'ordenació detallada ha d'incloure el catàleg d'elements i d'espais protegits, segons disposen els articles 41 i 48 de la LUIB. Si es revisa un pla d'ordenació detallada, el catàleg del pla 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 de qualsevol altra documentació del planejament anterior i del mateix catàleg.

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

Article 49

Estudis econòmics del pla d'ordenació detallada

1. El pla d'ordenació detallada ha d'incorporar un estudi econòmic i financer que especifiqui el cost econòmic de tota la resta d'actuacions que no siguin de transformació urbanística ja avaluades en el pla general, singularment les d'adquisició de sistemes generals no adscrits.

S'ha d'especificar detalladament les obres i els serveis els costos de les quals s'atribueixen al sector públic i al sector privat, indicant, en el primer cas, els organismes o entitats públiques que assumeixen l'import de les inversions necessàries, en correspondència amb els terminis en què se'n preveu l'execució en el planejament. Si per a l'execució de l'actuació en concret es preveu l'expropiació, l'estudi econòmic i financer ha de contenir un càlcul estimatiu dels costos de l'expropiació, en connexió amb el termini o etapa d'execució prevista.

2. El pla d'ordenació detallada incorpora l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica, d'acord amb el contingut que defineix l'article 40 d'aquest Reglament, en els casos i per aquelles actuacions a què es refereix la lletra d) de l'article 41 de la LUIB, així com a l'article 22 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

Aquests documents únicament s'han d'incorporar en el pla d'ordenació detallada si no estiguessin convenientment detallats en el pla general amb relació als casos i actuacions a què es refereix el paràgraf anterior.

Secció 3a

Els plans parcials

Article 50

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 del pla general i la del pla d'ordenació detallada, han de concretar:

a) La qualificació del sòl, amb determinació dels usos globals principals, compatibles i la determinació dels usos detallats, tant els que són compatibles com els que estan prohibits, 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 aplicable a cada parcel·la en funció del que correspongui a l'edificabilitat bruta establerta pel pla general, 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 del pla general o en el pla d'ordenació detallada.

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 estructurals del pla general i les del pla d'ordenació detallada.

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'article 94 d'aquest Reglament.

Article 51

Determinacions relatives als sistemes urbanístics

1. 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'allotjament dotacional públic, d'acord amb les determinacions del planejament general.

2. Les condicions relatives a les determinacions sobre reserves de sòl per a sistemes urbanístics i dels estàndards mínims urbanístics aplicables en els plans parcials són les fixades en l'article 4 de l'annex I d'aquest Reglament.

Article 52

Determinacions relatives a l'execució del pla

Els plans parcials, d'acord amb l'article 43 de la LUIB, han de marcar el termini per iniciar i per finalitzar l'execució de les actuacions de nova urbanització que preveuen, o determinar un pla d'etapes. En cas de preveure distintes etapes d'execució, 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.

Article 53

Determinacions sobre reserves de sòl per a sistemes urbanístics en els plans parcials

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 i han de ser adequades a les necessitats derivades dels usos prevists per a l'àmbit ordenat pel pla parcial. En qualsevol cas, d'acord amb l'habilitació a què es refereix l'article 43.4 de la LUIB, les superfícies s'han d'ajustar als següents estàndards:

- a) En els àmbits d'ús predominant residencial o turístic:
 - i. Per a espais lliures públics: un 10% de la superfície del sector 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 índexs d'edificabilitat corresponents.
 - ii. Per a equipaments públics: 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:
 - i. Per a espais lliures públics: un 10% de la superfície del sector.
 - ii. Per a equipaments públics: un 5% de la superfície del sector.
- c) En els dos casos anteriors, la superfície destinada a aparcaments ha de garantir un mínim d'una plaça per cada 100 m² d'edificació, de les quals almenys un 50% han de situar-se en àrees d'aparcament públic externes al vial. En tot cas, s'han de preveure places per a càrrega de vehicles elèctrics.

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.

En els sectors amb un ús global dotacional d'equipaments de titularitat pública, el pla parcial ha de considerar i establir els requeriments de places d'aparcament que siguin suficients per a atendre els volums de trànsit que generin, siguin en superfície de sòl o mitjançant la dotació d'aparcament exigible a les edificacions d'equipament, atenent en tot cas les determinacions aplicables sobre els grans centres generadors de mobilitat.

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. 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, 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 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'article 55.3 de la LUIB, 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 54

Disposicions generals

Els plans parcials es formalitzen mitjançant els documents que determina l'article 44 de la LUIB, amb les especificacions de contingut que preveuen els articles següents d'aquesta subsecció.

Article 55

Contingut de la memòria

1. La memòria dels plans parcials ha de justificar l'adequació de l'ordenació proposada al pla general i al pla d'ordenació detallada 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 i amb el pla d'ordenació detallada 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 i del pla d'ordenació detallada 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 56

Plànols d'informació

1. Els plànols d'informació dels plans parcials s'han d'elaborar sobre la cartografia digital més actualitzada, a escala d'1:5.000, i han de reflectir la situació i les determinacions previstes en el pla general i en el pla d'ordenació detallada 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 i en el pla d'ordenació detallada s'ha de reflectir en els plànols següents, que s'han de materialitzar sobre suport físic a escala no inferior a la utilitzada en aquests planejaments:

- a) De situació en relació amb l'estructura orgànica del pla general.
- b) De l'ordenació establerta en el pla general i en el pla d'ordenació detallada 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, que s'han de materialitzar sobre suport físic 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 que es vegin afectades per l'actuació d'urbanització.
- d) Geomorfològic i d'àrees de riscos geològics i naturals.
- e) Si escau, de contaminació de sòls i d'àmbits i d'elements ambientals amb valors que cal preservar.

Article 57

Plànols d'ordenació

1. Els plànols d'ordenació dels plans parcials, que han de reflectir la delimitació del sector, expressen gràficament les determinacions previstes en l'article 43 de la LUIB i en els articles 50 i 51 d'aquest Reglament. Aquests plànols s'han d'elaborar sobre la base de la cartografia digital més actualitzada i s'han de materialitzar sobre suport físic a una escala mínima d'1:1.000, i 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 LUIB.

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 amb xarxes separades de pluvials i de residuals; 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.

Article 58

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.

d) Normes dels paràmetres de parcel·lació dels terrenys.

Article 59

Documents econòmics

El pla parcial incorpora el document d'avaluació econòmica de la promoció, del qual forma part el pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis que preveu, i consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla, incloses, si escauen, les que deriven d'executar i costejar les infraestructures i obres a què es refereix l'article 30.2.c) de la LUIB. 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. Així mateix incorpora l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica de l'actuació, formulats ambdós estudis en els termes que s'estableixin en la LUIB i en aquest Reglament.

Article 60

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 les normes que regulen les actuacions d'urbanització, així com en els plànols d'ordenació que corresponguin, s'ha de justificar i establir l'obligació de que es compleixen les condicions següents:

- a) La identificació dels itineraris de vianants exempts de barreres arquitectòniques i urbanístiques.
- b) Que l'ordenació dels espais lliures respon a un concepte d'urbanisme inclusiu, en els termes que defineix l'article 24 d'aquest Reglament.
- c) Que els itineraris de vianants, les voreres, els carrils bici i resta d'elements de la xarxa viària estan adaptats al que s'indica en l'article 3 de l'annex I d'aquest Reglament
- d) La previsió de la reserva de places d'aparcament accessibles.
- e) Que s'afavoreixin la trobada i les relacions socials de la ciutadania, atenent les necessitats dels principals col·lectius a què es dirigeixen les millores en l'accessibilitat i la confortabilitat dels espais públics, com són els infants, les dones, les persones grans o els de les persones amb qualsevol tipus de discapacitat.

3. Així mateix s'han de justificar i regular les condicions específiques següents:

- a) Carrers i vies sense escalons o canvis de nivell no accessibles.
- b) Amplària suficient de les voreres.
- c) Rebaixes en els encreuaments.
- d) Il·luminació i senyalització adequada per millorar la seguretat ciutadana.

4. En les normes que regulen els paràmetres d'ús i edificació, s'ha d'establir l'obligació que els projectes d'edificació compleixin tots els requisits d'accessibilitat, referits especialment als:

- a) Equipaments i serveis de caràcter públic.
- b) Edificis d'ús residencial i turístic.

Article 61

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 4a

Els plans especials

Article 62

Plans especials, objecte i límits

1. Els plans especials són instruments de planejament que es poden formular a l'objecte i amb les finalitats previstes en l'article 45 de la

LUIB, i amb els efectes que s'hi preveuen.

2. 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. Tampoc no poden substituir el pla d'ordenació detallada en les funcions pròpies que li assigna la LUIB i aquest Reglament.

3. Es consideren compatibles amb el pla general i amb el pla d'ordenació detallada, 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 o el pla d'ordenació detallada, 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 o detallat, sempre que les infraestructures o elements per implantar 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.
- 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 i del pla d'ordenació detallada.
- d) Els plans especials que modifiquen el destí concret dels terrenys que qualifica el pla general o el pla d'ordenació detallada com a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, 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.

4. Tret dels supòsits específics prevists en l'article 42.1.a) i en l'article 45.2.e) de la LUIB, relatius a les actuacions de reforma interior, regeneració o renovació urbanes per desenvolupar en sòl urbà, en cap cas no es pot preveure en el pla general o en el pla d'ordenació detallada la regulació d'un àmbit o matèria determinada per remissió a un pla especial ulterior, si per la seva pròpia finalitat o objecte pertoca dur-se a terme dita regulació en el pla general o en el pla d'ordenació detallada esmentats. Els plans especials no es poden preveure en els instruments de superior jerarquia amb el pretext de demorar l'establiment de les mesures d'ordenació estructurals o detallades que els són pròpies, ni comportar l'extensió indefinida de mesures de suspensió de llicències o autoritzacions urbanístiques en els àmbits classificats com a sòl urbà.

Article 63

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·l·lària 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 48 de la LUIB i l'article 76 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 64

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 concorrin 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 LUIB; i assegurar la conservació dels processos ecològics essencials.

Article 65**Determinacions específiques dels plans especials de protecció de les vies de comunicació**

1. 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.

2. Els plans especials de camins d'àmbit municipal i els plans especials d'ordenació de rutes senderistes locals han de complir les determinacions específiques de contingut i de formalització documental que estableix la Llei 13/2018, de 28 de desembre, de camins públics i rutes senderistes de Mallorca i Menorca.

Article 66**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, d'ordenació detallada 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 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 67**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 nuclis rurals 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 LUIB 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 dites càrregues 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 68

Determinacions específiques dels plans especials d'ordenació dels nuclis rurals

Els plans especials d'ordenació dels nuclis rurals contenen les determinacions a què es refereix l'apartat 3 de l'article 41 d'aquest Reglament, tret que estiguin previstes amb el grau de detall suficient en el pla general o en el pla d'ordenació detallada.

Article 69

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 36 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 48 de la LUIB i els articles 76 a 81 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 escau, definirà les mesures a adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin.

4. Els plans especials han d'incorporar l'estudi ambiental estratègic, segons l'establert en la legislació mediambiental, 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 delimitin i ordenin actuacions urbanístiques de les previstes en l'article 23 de la LUIB, han d'incorporar la documentació específica que determina el seu article 45.6.

Article 70**Plans especials de reforma interior**

1. Els plans especials de reforma interior són instruments de planejament que, en àrees de sòl urbà, regulen actuacions urbanístiques en els àmbits delimitats pel pla general o pel pla d'ordenació detallada, en els termes definits en la LUIB.
2. Els plans especials de reforma interior, respectant l'ordenació estructural del pla general i la del pla d'ordenació detallada, completen o complementen l'ordenació de l'àrea de sòl urbà afectada, que poden desenvolupar, a més de les actuacions de reforma interior definides en l'article 23.2.d) de la LUIB, qualsevol de les següents:
 - a) Actuacions edificatòries, tant de edificació i substitució com de rehabilitació edificatòria, enteses en els termes definits en l'article 23.1 de la LUIB.
 - b) Actuacions de renovació urbana, enteses en els termes definits en l'article 23.2.b) de la LUIB.
 - c) Actuacions de dotació, enteses en els termes definits en l'article 23.2.c) de la LUIB.
 - d) Actuacions de regeneració urbana, enteses en els termes definits en l'article 23.2.d) de la LUIB.
 - e) Actuacions aïllades en el sòl urbà, per a l'obtenció de dotacions o equipaments, enteses en els termes definits en l'article 23.3.b) de la LUIB; o pel 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 l'expropiació forçosa dels terrenys que siguin necessaris.

Article 71**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 el pla d'ordenació detallada, i en cas que aquests ho difereixin, 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 70 d'aquest Reglament. Els plans especials no poden modificar l'estructura fonamental que estableix el pla general o les determinacions del pla d'ordenació detallada, 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 els plans esmentats.
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 de renovació urbana, reforma interior i regeneració urbana, han de contenir 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 72**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 tenguin, d'acord amb l'establert en els articles 69 i 71 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 que ha establert el pla general i el pla d'ordenació detallada.
 - 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 LUIB 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 5a

Els estudis de detall

Article 73

Objecte i determinacions dels estudis de detall

1. Els estudis de detall tenen per objecte, quan sigui estrictament necessari, completar o, si escau, adaptar, les determinacions de l'ordenació del pla d'ordenació detallada, 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 prevists 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 LUIB 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 d'ordenació detallada, parcial o especial, en les condicions que fixin els instruments esmentats de jerarquia superior. En tot cas, l'adaptació o reajustament 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 reajustament d'alineacions tampoc no pot suposar augment del volum edificable en l'aplicació de les normes urbanístiques al resultat de l'adaptació o reajustament 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 d'ordenació detallada 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 d'ordenació detallada, 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 74

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 73 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:

- a) Alterar l'ús que defineix la destinació del sòl i la densitat de població o de qualsevol altre paràmetre que correspon als terrenys compresos en el seu àmbit.
- b) Alterar, sigui amb augment o disminució, les alçades màximes previstes de les edificacions o construccions o l'aprofitament urbanístic.
- c) 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 73 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, ni tampoc assumir la funció ordenadora integral pròpia dels instruments que desenvolupen.

Article 75

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 illeta 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 6a

Els catàlegs d'elements i espais protegits

Article 76

Objecte i funció dels catàlegs d'elements i espais protegits

Els municipis han d'elaborar, d'acord amb l'article 48.1 de la LUIB 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 77

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 d'ordenació detallada, 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 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. 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.

3. D'acord amb el principi de protecció del patrimoni cultural a què es refereix l'apartat 2 de l'article 3 de la LUIB, 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 78**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 pla d'ordenació detallada, 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.

3. 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 3 de l'article 77 d'aquest Reglament.

4. Així mateix, s'han d'incloure en el catàleg municipal els elements que, amb caràcter preceptiu, estableix el Pla Territorial Insular de Mallorca.

Article 79**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 de façana.

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 disposar a la fitxa individualitzada d'un grau de protecció i preservació concret i adient.

Article 80

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.
- d) Les fitxes individuals dels elements catalogats, amb el contingut que defineix l'article 81 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.

Article 81

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, han 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 prevists 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.



Secció 7a**Ordenances municipals d'edificació, urbanització i publicitat****Article 82****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 49 de la LUIB, 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 LUIB 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 83**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 84**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 LUIB 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 85**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 86**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 4 d'aquest Reglament, i queden, així mateix, subjectes al règim d'acció pública establert en l'article 14 de la LUIB.



Secció 8a**Normes provisionals de planejament****Article 87****Documentació de les normes provisionals de planejament**

Les normes provisionals de planejament a què es refereix l'article 62 de la LUIB, incorporen una memòria anàlisi quant als possibles efectes significatius sobre el medi ambient i els documents que siguin necessaris per a justificar les determinacions que incorporen, amb el grau de precisió adequat al pla que supleixen provisionalment. Aquestes normes tenen el mateix rang de l'instrument de planejament que supleixen.

CAPÍTOL III**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 88****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 39.2.a) de la LUIB, en els termes que estableix l'article 91 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 30 de la LUIB.

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 91 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 52 de la LUIB, 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 89**Suspensió d'aprovacions i d'atorgaments d'autoritzacions, llicències i comunicacions**

1. Els efectes de la suspensió de tramitacions i llicències que regula l'article 51 de la LUIB s'extingeixen:

- a) Automàticament pel transcurs dels terminis màxims prevists en l'article esmentat.
- 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 51 de la LUIB, 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.

2. Tots els actes o acords esmentats en l'article 51 de la LUIB, 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.

3. 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.

4. Les previsions establertes en l'article 51 de la LUIB s'apliquen als catàlegs d'elements i espais protegits que els instruments de planejament incorporen. 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 90

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 l'article 51 de la LUIB, 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 LUIB 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 91

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 LUIB 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 39.2.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 defineixen 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 assenyalava.

Article 92

Contingut de l'avanç del pla

1. 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 document inicial estratègic perquè l'òrgan ambiental pugui emetre el preceptiu document d'abast per tal de determinar l'amplitud, el nivell de detall i el grau d'especificació de l'estudi ambiental estratègic, sens perjudici del que estableix la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes.

2. El document d'avanç se sotmet al tràmit d'informació pública en el termini que estableix l'article 52 de la LUIB 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.

3. 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 93

Consulta i avanços de planejament d'iniciativa particular

1. A més de la consulta que regula l'article 30.3 de la LUIB, 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 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 94

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 del seu contingut per la ciutadania. A aquest efecte, la redacció formal i material dels instruments de planejament urbanístic que preveu la LUIB s'ha d'ajustar obligatòriament a les previsions que conté l'annex I d'aquest Reglament pel que fa a les disposicions en matèria de regulació d'usos del sòl, estàndards urbanístics, i condicions de la xarxa viària.

2. Així mateix, en la utilització de les definicions sobre les tipologies d'edificació, els elements i paràmetres urbanístics, inclosa la manera de mesurar-los, la redacció dels instruments de planejament s'ha d'ajustar al contingut de l'annex II d'aquest Reglament, i tendran el significat exacte que hi figura, sense que no s'hagi de reproduir sistemàticament a cada instrument que es redacti. Això no obstant, de manera excepcional i justificada per la funció pròpia de cada instrument, es poden utilitzar definicions o subclassificacions complementàries per



assolir el grau de detall que es requereixi. Atès el seu caràcter instrumental, les definicions contingudes en l'annex II, es poden modificar mitjançant resolució de la persona titular del departament del Consell Insular de Mallorca competent en matèria d'ordenació urbanística, i requereix en tot cas, amb caràcter previ, conferir un tràmit d'audiència a tots els municipis afectats, així com al Govern de les Illes Balears.

3. Totes les persones professionals que intervenen en la redacció de figures de planejament urbanístic d'iniciativa pública 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. La participació posterior en treballs d'iniciativa privada o per encàrrec d'una altra administració pública diferent, se subjecta a la legislació general aplicable en matèria d'incompatibilitats i a les regles que a aquest efecte estableixi eventualment la normativa de cada col·legi professional.

Secció 2a

Formulació, tramitació i aprovació del planejament urbanístic

Article 95

Formulació del planejament

1. Els instruments de planejament es formulen en els terminis i condicions que determina l'article 53 de la LUIB. En tot cas, la iniciativa per a la primera formulació i per a la revisió del pla general i dels plans d'ordenació detallada és sempre pública.
2. En el cas de propostes de modificació del pla general o dels plans d'ordenació detallada 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 96

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 LUIB 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.
2. Una vegada adoptat l'acte o l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament, s'ha de sotmetre a informació pública en els terminis i en les condicions que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 55 de la LUIB i l'article 2 d'aquest Reglament. Durant el termini d'informació pública, s'ha de sol·licitar un informe de les administracions o els ens estatals, autonòmics o insulars les competències de les quals es puguin veure afectades. En tot cas, en els supòsits en què l'aprovació inicial és municipal o es du a terme per alguna entitat urbanística especial, és preceptiu sol·licitar un informe a l'òrgan que exerceixi les competències en matèria d'urbanisme del Consell Insular de Mallorca.

Article 97

Informe del Consell Insular de Mallorca en la tramitació del planejament municipal

1. Aprovat inicialment qualsevol instrument de planejament per l'ajuntament o per una entitat urbanística especial, i simultàniament al començament del tràmit d'informació pública, s'ha de sol·licitar l'informe de l'òrgan urbanístic del Consell Insular de Mallorca previst en l'apartat 3 o en l'apartat 6 de l'article 55 de la LUIB, segons correspongui.
2. Per sol·licitar l'informe, l'ajuntament ha de remetre un exemplar complet i diligenciat de tots els documents que, d'acord amb la LUIB 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. La documentació s'ha de trametre oportunament diligenciada acreditant que és la que s'ha aprovat inicialment, en els termes que exigeix l'article 103 d'aquest Reglament, en suport paper o en suport electrònic. En el cas de tramesa en suport electrònic, la documentació ha de tenir els requeriments necessaris per permetre el seu arxiu amb aquest suport en l'expedient administratiu que genera el tràmit d'informe.

En funció de l'instrument de què es tracti, els informes del Consell Insular de Mallorca que preveu l'article 55 de la LUIB, a part del contingut que indica el precepte esmentat, han d'indicar la necessitat d'incorporació en la tramitació del planejament dels altres informes sectorials exigits per la normativa aplicable als quals estigui subjecte, que es puguin detectar d'acord amb l'objecte i documentació que es trameti. Poden expressar, si escau, la inviabilitat del planejament en tramitació, en el cas que les deficiències constatades eventualment no es puguin esmenar.

3. Si durant la tramitació del pla o la seva alteració que hagi estat objecte del tràmit d'informe per l'òrgan urbanístic del 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 provisional o definitivament, segons correspongui.

Article 98**Tramitació dels plans urbanístics de desenvolupament d'iniciativa particular**

1. 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.

2. La suspensió de les propostes d'iniciativa particular a què es refereix l'apartat 1 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 LUIB 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.

Article 99**Disposicions comunes sobre aprovació de plans per silenci administratiu**

1. No es pot entendre produïda l'aprovació definitiva per silenci administratiu positiu del planejament urbanístic si es donen les circumstàncies que preveu l'apartat 10 de l'article 55 de la LUIB.

2. El transcurs dels terminis de resolució que preveu l'article 55 de la LUIB esmentada 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 100**Inactivitat municipal i subrogació dels consells insulars**

1. A l'efecte que preveu l'apartat 3 de l'article 56 de la LUIB, 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 exercides:

- En el supòsit de manca de formulació del planejament urbanístic d'iniciativa municipal, se n'ha d'acordar la subrogació per redactar-lo.
- 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.

2. 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. 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. L'import de les despeses es determina amb un informe tecnicoeconòmic, sobre el finançament dels serveis implicats que, en tot cas, ha de cobrir les corresponents al personal directament destinat a les tasques necessàries i les dels mitjans per al correcte desenvolupament de l'activitat.



Article 101**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 LUIB 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 102**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'incloguin 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 103

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 104

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 54 de la LUIB, 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 LUIB, 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.



Article 105**Plans d'iniciativa particular**

1. Els instruments de planejament de desenvolupament d'iniciativa particular contenen, a més de la que amb caràcter general sigui necessària, la documentació específica que determina l'article 63.3 de la LUIB.

A aquest efecte, 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; i 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.

2. Les garanties a què es refereix la lletra e) de l'apartat 3 de l'article 63 de la LUIB 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.

3. Els plans de desenvolupament a què es refereix l'apartat 1 es tramiten d'acord amb el que estableix amb caràcter general la LUIB i aquest Reglament, amb les especificitats següents:

- a) S'ha de citar personalment al tràmit d'informació pública per termini idèntic 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.

4. 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****Article 106****Publicitat del planejament urbanístic i de les urbanitzacions d'iniciativa particular**

1. El contingut complet dels instruments de planejament urbanístic és públic i qualsevol persona pot consultar-los i informar-se'n en els termes que disposa la LUIB.

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 107**Certificació de règim urbanístic i consulta urbanística**

1. Les persones interessades, d'acord amb el que estableix l'article 64.2 de la LUIB, poden sol·licitar l'emissió de certificats d'aprofitament urbanístic de finques concretes a l'ajuntament competent, que ha de subscriure el secretari o la secretària de l'ajuntament o la persona en qui delegui aquesta funció, d'acord amb la normativa reguladora sobre fe pública.

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 LUIB 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.

Article 108

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. 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 117 d'aquest Reglament.

3. 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 109

Declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació

1. L'aprovació dels plans urbanístics, d'acord amb l'article 67 de la LUIB, 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.

Article 110

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, s'han de tenir en compte i respectar les determinacions establertes en l'article 68 de la LUIB en la definició de l'ordenació urbanística que estableixen.

2. Les normes establertes en l'article 68 de la LUIB 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 esmentades.

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.



TÍTOL III
Gestió i execució del planejament**CAPÍTOL I**
Disposicions generals**Secció 1a**
Concepte, esferes d'actuació i pressuposts de l'execució**Article 111****Concepte de gestió i execució**

1. La gestió i l'execució urbanística és el conjunt de procediments establerts per la LUIB 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 LUIB.
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 112**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 LUIB, 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 LUIB 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 LUIB i aquest Reglament, quan ho aconselli el compliment de les finalitats i els objectius del planejament urbanístic, mitjançant els diversos sistemes d'actuació.

Article 113**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 i en sòl urbanitzable directament ordenat requereixen l'aprovació prèvia del pla general i del pla d'ordenació detallada.
 - b) Les actuacions en sòl urbanitzable no ordenat directament pel pla d'ordenació detallada requereixen l'aprovació prèvia del pla general, del pla d'ordenació detallada esmentat 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.
 - b) 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 114**Modalitats de l'execució**

L'execució del planejament urbanístic s'efectua, d'acord amb les previsions que conté, mitjançant:

- a) Actuacions edificatòries en sòl urbà consistents en l'edificació de la parcel·la; i en sòl urbà o sòl rústic consistents en la rehabilitació edificatòria o la substitució de l'edificació, en els termes establerts en l'article 23.1 de la LUIB.
- b) Actuacions de transformació urbanística, en les modalitats de nova urbanització, de renovació urbana, de dotació o de reforma

interior, previstes en l'article 23.2 de la LUIB; de naturalesa integral o sistemàtica en unitats d'actuació en sòl urbà i en sòl urbanitzable, a través d'algun dels sistemes d'actuació prevists en la LUIB i en aquest Reglament.

c) Actuacions aïllades directes per a l'execució dels sistemes generals o d'algun dels seus elements en totes les classes de sòl, o les dirigides a l'obtenció de terrenys destinats a dotacions públiques en sòl urbà que no tinguin la consideració d'actuacions de dotació per no existir un increment de l'aprofitament urbanístic, previstes en l'article 23.3 de la LUIB; i en les quals 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 sistemàtiques, o bé que l'expropiació resulti innecessària per ja pertànyer els terrenys afectats al domini públic.

Així mateix, en sòl urbà, són actuacions aïllades les que tenen 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 llindars 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 LUIB.

Article 115

Obres incloses en el projecte d'urbanització

1. Les obres d'urbanització que s'han d'incloure en els projectes a què es refereix l'article 71.2 de la LUIB són les següents:

- a) La pavimentació de calçades, aparcaments, voreres i xarxa de vianants.
- 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) El tractament d'espais lliures, inclosa la jardineria.

2. Així mateix, s'han d'incloure en els projectes 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 116

Documentació dels projectes d'urbanització

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 i d'espais lliures amb enjardinament, 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 mobilitat i trànsit, inundabilitat, contaminació, reutilització d'aigües, i altres que puguin ser necessaris o que la legislació sectorial aplicable exigeix. Particularment, s'ha d'incorporar l'informe de l'òrgan autonòmic competent en matèria de salut pública que preveu la reglamentació sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà, amb relació a la xarxa d'aigua potable.

Article 117

Tramitació i aprovació dels projectes d'urbanització

1. D'acord amb el que preveuen els articles 71.2 i 79.4 de la LUIB, 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 efectuada 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. 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 108 d'aquest Reglament per a la publicació de l'instrument de planejament de desenvolupament que legitimi el projecte d'urbanització.

L'import de la garantia a què es refereix aquest apartat és del 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.

Secció 2a

Àmbits d'execució, delimitació d'unitats i tipus d'execució

Article 118

Delimitació de les unitats d'actuació

1. Els àmbits de les unitats d'actuació urbanística en la modalitat de reparcel·lació 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.

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, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica.
- 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 4 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 duiguin a terme en els procediments d'alteració dels instruments, cas en el qual s'apliquen les regles corresponents a la seva tramitació.

Article 119

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 LUIB 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.

CAPÍTOL II

Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació

Secció 1a

Disposicions generals

Subsecció 1a

Objecte de la reparcel·lació

Article 120

Objecte de la reparcel·lació

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 de valor equivalent a les quotes. 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.

Article 121

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 sotmesa 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 122

Procediment de reparcel·lació

1. L'expedient de reparcel·lació s'inicia en els termes que regula l'article 79 de la LUIB. 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. Iniciat l'expedient de reparcel·lació, l'entitat o persona a qui correspongui formular-lo, d'acord amb l'apartat 3 de l'article 79 de la LUIB, 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, a sol·licitud de l'administració actuant, 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.
3. 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 unànime de totes les persones afectades, que ha de constar en un document públic, amb la conformitat 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 123

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 124

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 unànime, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives.

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 discontinus, cal tenir en consideració la ponderació de valors que deriva de la localització dels terrenys a què es refereix la lletra a) del punt 1 de l'article 80 de la LUIB.

Article 125**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 124 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 126 d'aquest Reglament, no participen en el repartiment de beneficis i de càrregues.

Article 126**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.

2. Les superfícies que formen part del domini públic maritimoterrestre 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 onerós, 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 127**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 i, en la modalitat de cooperació en el tràmit d'audiència del projecte de reparcel·lació.

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 LUIB 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 o d'algun dels seus membres, 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 escreix, sens perjudici de la liquidació que pertogui 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 128

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 127 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 129

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 125 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 124 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 LUIB 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 124 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 130

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 LUIB 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 129 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 80.1.d) de la LUIB, 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 unànim de la comunitat de reparcel·lació.

Article 131

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 80 de la LUIB que siguin aplicables en cada cas.

Article 132

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 76 de la LUIB.

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 o a algun dels seus membres.

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 164 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 133**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 LUIB 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 134**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 135****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 76 de la LUIB, 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 reallotjament 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 136

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 137

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 pertorqui 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 123 d'aquest Reglament. La immatriculació es practica de conformitat amb la legislació hipotecària.
- d) En el supòsit que alguna de les finques s'inclouï 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 125 d'aquest Reglament.

Article 138

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 tenguí 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 134 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 80.1.d) de la LUIB, s'efectua en règim de comunitat de béns, i es fixen les participacions d'acord amb les quotes que corresponien 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 124 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 139

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 en el projecte de reparcel·lació. En aquest cas, l'administració actuant ha de comunicar a les persones afectades aquesta circumstància 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 140

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, com també les rectificacions que siguin procedents, es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspensen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació.
3. Les partides que comprengui 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 141

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 142

Efectes i requisits d'eficàcia del projecte de reparcel·lació

L'acte o l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, quan ha adquirit fermesa en via administrativa, produeix els efectes que determina l'apartat 1 de l'article 81 de la LUIB, i la seva eficàcia requereix el compliment dels requisits que estableix l'apartat 3 de l'article esmentat.

Article 143

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 144

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 145

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 constrenyiment, 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 146

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 centri se sol·licita mitjançant un certificat de l'acord d'aprovació de l'administració urbanística actuant.



Article 147**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 148**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 149**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 150**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. Alternativament, les dades a què es refereix aquesta lletra c) es poden acreditar annexant al certificat una còpia compulsada del projecte de reparcel·lació aprovat definitivament.
 - 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.
 - e) En els supòsits en què la LUIB admeti la compensació en metàl·lic com a substitutiva del deure de cessió de sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització que comporti l'actuació urbanística, la data de materialització efectiva de l'ingrés en l'administració actuant de la totalitat del seu import.
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 161 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 151****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 60 % 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.

Article 152**Constitució de la junta de compensació**

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, d'acord amb el procediment que estableix l'apartat 4 de l'article 83 de la LUIB.

Article 153**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 sotmes 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, 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 127 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 dona 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 154**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 LUIB 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, en els termes que determina l'article 83.5 de la LUIB.
3. 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 II.

Article 155**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 subscriuguin 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 156**Potestats i regles de dissolució de la junta de compensació**

1. 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.

2. La dissolució de la junta de compensació només la pot acordar l'òrgan competent de l'administració actuant amb el compliment dels requisits que determina l'article 87.4 de la LUIB, i es regeix per les disposicions generals establertes en l'article 172 d'aquest Reglament i d'acord amb les regles que, en aplicació de l'article 173, els seus estatuts prevegin. D'acord amb l'article 180 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 157****Iniciativa del projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació**

1. En la modalitat de cooperació, pertoca formular el projecte de reparcel·lació a:

a) Les persones propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 60 % 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'article 79.3.a) de la LUIB.

- 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 158 d'aquest Reglament, la formulació del projecte de reparcel·lació correspon al concessionari o a la concessionària de la gestió urbanística integrada.

Article 158

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 157 d'aquest Reglament, la modalitat de cooperació, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 4 de la LUIB, 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 159

Especialitats del procediment de concessió de la gestió en la modalitat de cooperació

1. En el procediment de selecció i adjudicació de la gestió integrada a què es refereix l'article anterior, s'apliquen els criteris establerts en la modalitat del contracte de concessió de serveis que determina la legislació de contractes del sector públic, amb les especificitats que preveu aquest article. A aquest efecte, l'administració actuant ha de formular un plec de condicions administratives i de prescripcions tècniques, que ha de preveure els aspectes següents:

- a) La capacitat de disposició i la solvència tècnica i econòmica de les persones que exerceixen la iniciativa.
- b) En cas que es requereixi la formulació d'un instrument urbanístic de desenvolupament, els criteris que ha de complir l'ordenació detallada de l'actuació de transformació urbanística, assenyalant els relatius a la ubicació de les zones verdes, els equipaments públics i les parcel·les on s'ha de materialitzar el deure de cessió de sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització que correspongui, així com la concreció de les tipologies de l'edificació en els marges que admet el planejament de jerarquia superior.
- c) Els criteris relatius a la qualitat dels elements i materials constructius constituents de les obres d'urbanització.
- d) Els criteris per a la selecció de la persona concessionària com són el menor import de les despeses totals d'execució, el menor termini d'acabament de les obres i les majors garanties de l'execució.
- e) Les garanties que s'han de formalitzar, que en cap cas no poden ser inferiors a les que, si escau, s'exigeixen a la resta de persones propietàries per garantir-ne la participació en l'execució del planejament, ni tampoc menors que les establertes en la legislació de contractes del sector públic.

2. En la fase d'obertura del concurs per a la selecció de la persona o entitat concessionària, s'estableix un termini de dos mesos perquè les persones aspirants presentin ofertes a l'adjudicació de la concessió, les quals han de presentar, a més de la corresponent a l'acreditació de la seva capacitat i solvència financera, econòmica i tècnica, la documentació tècnica següent:

- a) Si escau, un avanç de l'ordenació detallada de l'actuació, i dels estudis que corresponguin d'acord amb la normativa sectorial que resulti d'aplicació.
- b) Una memòria de qualitats dels elements constructius constituents de les obres d'urbanització.
- c) La quantificació de l'import total de les despeses d'urbanització establertes en l'article 76 de la LUIB desagregant, com a mínim, els costos derivats de l'execució material de les obres d'urbanització i el benefici empresarial que assumeix la persona concessionària per la gestió i desenvolupament de l'actuació.
- d) La identificació de les modalitats d'abonament de les despeses a càrrec de les persones propietàries incloses en l'àmbit de l'actuació.



3. Una vegada ha transcorregut el termini previst en l'apartat 2 anterior, se selecciona la persona concessionària, d'acord amb les previsions que el plec de condicions hagi establert a aquest efecte. La resolució del procés de licitació pública la pot declarar deserta, o bé adjudicar la concessió de la gestió de l'actuació de transformació urbanística a la persona o entitat participant que ha obtingut la puntuació major. L'administració actuant pot, així mateix, condicionar l'adjudicació a l'acceptació de les prescripcions que es puguin establir.

4. 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 s'han d'expropiar. L'expropiació prèvia només s'aplica en els supòsits en què les persones propietàries hagin manifestat la seva renúncia a participar en l'actuació.

5. L'adjudicació dona lloc a l'atorgament del contracte corresponent, d'acord amb el plec de condicions formulat 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

Especialitats de la reparcel·lació en actuacions de dotació

Article 160

Especialitats de la reparcel·lació en la gestió d'actuacions de dotació en règim de complexos immobiliaris

1. En la gestió de les actuacions de dotació, la cessió de sòl dotacional derivada de l'increment d'aprofitament atribuït es pot substituir per la constitució d'un complex immobiliari en els termes establerts en els articles 29.5 i 90.3 de la LUIB.

2. Els complexos immobiliaris de caràcter urbanístic, es constitueixen per la conformació en una parcel·la de superfícies superposades en la rasant, en el subsol o en el vol d'usos de domini privat amb usos de domini públic, conformades com a finques especials d'atribució privativa, amb desafecció prèvia i amb les limitacions i les servituds que pertocquen per a la protecció del domini públic.

3. La constitució d'un complex immobiliari ha de complir els requisits mínims següents:

- a) Que es tracti d'usos compatibles socialment; els usos privats han de respectar l'interès general que representen els usos de domini públic.
- b) Que es tracti d'usos compatibles funcionalment; s'ha de complir que les instal·lacions tècniques i estructurals d'ambdós usos coexisteixin de manera correcta.
- c) Que, per al cas de la constitució d'un complex immobiliari a partir d'un sòl ja qualificat com a ús dotacional públic, es conformi una actuació de dotació que ha de satisfer les càrregues i els deures legals que comporta la incorporació dels usos privatis, supòsit en el qual cal determinar els estàndards corresponents al sòl dotacional i al percentatge públic de plusvàlues en funció de l'aprofitament derivat de l'ús lucratiu privat atribuït.

4. Per al cas establert en els articles 29.5 i 91.3 de la LUIB, es poden substituir les cessions de sòl pel lliurament d'una superfície edificada destinada a equipament públic integrada en el mateix complex immobiliari de valor equivalent al valor legal del sòl substituït, i es poden incrementar, en el seu cas, amb el valor d'un aprofitament addicional atribuït amb la finalitat de coadjuvar en el finançament de la seva execució constructiva.

Secció 5a

Altres supòsits de reparcel·lació

Article 161

Reparcel·lació voluntària

1. A l'efecte previst en els articles 75.6 i 78.4 de la LUIB, 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 3 de l'article 122 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 3 de l'article 122 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 162

Reparcel·lació econòmica

1. A l'efecte previst en l'apartat 3 de l'article 78 de la LUIB, 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 pertorquin 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 pertorquin entre les persones afectades i les càrregues d'urbanització que els corresponen, a l'efecte del que preveu la LUIB 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 3 de l'article 122 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 163

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 3 de l'article 122 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 164

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·latòria 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 a 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 139 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 6a
Entitats urbanístiques col·laboradores

Subsecció 1a
Disposicions generals

Article 165**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'article 187 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 qualitat de 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 LUIB, 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 del sector públic.

Article 166**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 169 d'aquest Reglament.

Article 167**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 168**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 152 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, i s'ha d'informar l'ajuntament en el 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 169

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 quinze 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 amb el 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 170

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 unànim 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 unànim 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 171

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 172

Dissolució de les entitats urbanístiques col·laboradores

1. La dissolució de les entitats urbanístiques col·laboradores es produeix pel compliment de les finalitats per a 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 tenguí 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 173

Estatuts de les juntes de compensació

Els estatuts de les juntes de compensació han d'incloure, com a mínim, les dades següents:

- a) Nom, domicili, objecte i finalitats.
- b) L'ajuntament i, si escau, l'altra administració urbanística actuant, sota la tutela o la intervenció dels quals, respectivament, actua la junta de compensació.
- c) Expressió del sector o la unitat d'actuació que constitueix el seu àmbit territorial.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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 unànimе 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 LUIB 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 174

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 LUIB 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.
- 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 127 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 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 175

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 a 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 173 d'aquest Reglament, amb les peculiaritats derivades de les funcions que els són pròpies.

Subsecció 4a

Les entitats de conservació

Article 176

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 en els supòsits que determina l'article 120.3 de la LUIB, 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, 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.

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.

Article 177

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 simultàniament, 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 178**Estatuts de les entitats de conservació**

1. Els estatuts de l'entitat de conservació han de contenir les precisions que preveu l'article 173 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.

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.

Article 179**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 4 de l'article 83 de la LUIB, 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 168 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 180****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 181**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 169 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 168 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 182**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 III

Sistema d'expropiació

Article 183**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 184**Administració expropiant i formes de gestió del sistema d'expropiació**

En el sistema d'actuació urbanística per 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. 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 185 d'aquest Reglament i la legislació en matèria de contractació de les administracions públiques.

Article 185

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 LUIB.
- 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 LUIB, 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 LUIB.

Article 186

Requisits de les sol·licituds en el procediment per a l'alliberament de béns

Les sol·licituds d'alliberament de béns en l'aplicació del sistema de gestió per expropiació a què es refereix l'article 95.3 de la LUIB, 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.



CAPÍTOL IV
Ocupació directa**Article 187****Concepte d'ocupació directa**

D'acord amb l'article 96 de la LUIB 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. 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, d'acord amb l'aprofitament urbanístic subjectiu que els correspongui.

Article 188**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 què les persones propietàries han de fer efectius els seus drets i les seves obligacions, tant si correspon al mateix àmbit en què s'ubiquen els terrenys a ocupar, com si es tracta d'un altre àmbit que permeti compensar l'aprofitament subjectiu. També ha de determinar l'aprofitament urbanístic subjectiu 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 escau, situació registral d'aquests.
- d) La superfície ocupada.
- e) La determinació de l'aprofitament urbanístic subjectiu 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.

CAPÍTOL V
Dret de real·lotjament**Secció 1a**
Contingut del dret de real·lotjament**Article 189****Natural·lesa del dret de real·lotjament i requisits per al seu exercici**

1. El dret de real·lotjament 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 real·lotjament.

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 real·lotjades 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 o pel pla d'ordenació detallada.

En els sectors de sòl urbanitzable directament ordenat, i en els sectors objecte 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 73 de la LUIB i l'article 118 d'aquest Reglament, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del pla d'ordenació detallada o 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 o pel pla d'ordenació detallada.

En els sectors de sòl urbanitzable directament ordenat, i 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 del pla d'ordenació detallada, o mitjançant el procediment previst en l'article 73 de la LUIB i l'article 118 d'aquest Reglament, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament, 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 190**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 189 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 191**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 reallotjament 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 reallotjament tenen dret a l'allotjament transitori, o al seu equivalent econòmic, mentre no es faci efectiu el reallotjament definitiu.

L'allotjament transitori s'ha de realitzar en un habitatge de reallotjament transitori que, en tot cas, ha de ser adequat a les necessitats de la persona titular del dret de reallotjament 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 reallotjament 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 192

Condicions de l'habitatge de substitució

Els habitatges de substitució han de complir les condicions que determina l'apartat 6 de l'article 76 de la LUIB; han de disposar de la superfície adequada a les necessitats de les persones titulars del dret de reallotjament 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 193

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 restà 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 194

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 195

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 tenguí constància pel padró municipal d'habitants o per qualsevol altre mitjà admès en dret.

Article 196**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, i se'ls ha d'atorgar 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 real·lotjament 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 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 189 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 i les característiques del dret de real·lotjament.

Article 197**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 198**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 199**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 l'hi 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 200****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 tinguin constància pel padró municipal d'habitants o per qualsevol altre mitjà admès en dret.

Article 201**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, i se'ls ha d'atorgar 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, sol·licitin expressament 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 189 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 generals i dels terminis prevists de real·lotjament.

Article 202**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 203**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 incomplerta la condició resolutòria a què fa referència l'apartat 1 i sense efectivitat el reconeixement del dret de real·lotjament.

Article 204**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.

CAPÍTOL VI
Convenis urbanístics**Article 205****Compromisos, formalització i límits dels convenis**

1. Les estipulacions dels convenis urbanístics no poden establir obligacions o prestacions addicionals ni més oneroses que les que corresponguin d'acord amb els termes de la LUIB i la legislació estatal d'aplicació en perjudici de les persones propietàries afectades o titulars d'altres drets que no en són part.
2. 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.
3. En el cas que un instrument de planejament o de gestió o les seves alteracions no puguin ser aprovats 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 206 d'aquest Reglament.

Article 206**Convenis sobre planejament**

1. Els convenis sobre planejament urbanístic es poden referir també a l'execució del planejament, en els termes que estableix l'apartat 2 de l'article 98 de la LUIB.
2. Els convenis sobre planejament:
 - a) Només poden contenir acords o pactes que, afectant únicament i exclusivament les parts que els subscriuguin, 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.
3. L'aprovació d'aquests convenis correspon al ple de 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 o una adreça en què figuri el contingut íntegre. En els supòsits prevists en l'apartat 1 de l'article 98 de la LUIB, s'ha de sol·licitar en aquest tràmit d'informació pública l'informe preceptiu del Consell Insular de Mallorca.
4. 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 dret a indemnització, però sense que en cap cas pugui comportar enriquiment injust de cap de les parts.

Article 207**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 97 de la LUIB i en l'article 205 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 la LUIB i en els articles anteriors, així com, si escau, al tràmit d'informe del Consell Insular de Mallorca en el supòsit de l'apartat 1 de l'article 98 de la LUIB. 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 no sigui possible una nova formulació d'observacions.

Article 208

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 no 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 que l'administració ratifiqui el text definitiu. En funció de l'instrument d'ordenació o de gestió afectat pel conveni, la ratificació correspon al Ple en els casos de convenis sobre planejament, o a l'òrgan municipal que té atribuïda la competència per aprovar l'instrument de gestió afectat pel conveni, amb els informes tècnics i de legalitat previs sobre l'adequació del document que cal ratificar al que disposen la LUIB 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 LUIB 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 no 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 209

Publicitat dels convenis

1. El registre de convenis administratius urbanístics del municipi a què es refereix l'apartat 2 de l'article 99 de la LUIB es pot constituir de manera autònoma o bé integrar-se i subjectar-se al règim del registre municipal d'urbanisme a què es refereix l'article 4 d'aquest Reglament.

2. Els convenis regulats en els articles 97 a 99 de la LUIB es poden inscriure 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.

TÍTOL IV

Instruments d'intervenció en el mercat de sòl

CAPÍTOL I

Patrimoni públic de sòl

Article 210

Inventari del patrimoni públic de sòl

1. L'inventari del patrimoni públic municipal de sòl es constitueix en el registre que preveu l'article 101.2 de la LUIB. Té caràcter públic i qualsevol persona pot consultar-hi els assentaments i els documents que el conformen, presencialment o de manera telemàtica, i sol·licitar-ne l'obtenció de còpies. Una vegada aprovat com a inventari separat, s'uneix com a annex de l'inventari general del patrimoni de l'entitat local.

2. La verificació de les dades relatives a la inclusió, baixa o qualsevol altra modificació que afecti béns o drets que integren el patrimoni públic de sòl, l'exerceix la intervenció general de l'ajuntament, d'acord amb el que es disposa en la legislació reguladora de les hisendes locals. Sens perjudici de l'anterior, trimestralment s'han de comunicar a la intervenció general les altes, les baixes i les altres modificacions que s'efectuen en les inscripcions dels inventaris del patrimoni públic de sòl.

L'inventari del patrimoni públic municipal de sòl s'aprova anualment, de forma simultània amb l'inventari general, i s'hi han de reflectir totes les incidències dels béns i drets que inclou durant aquest període.

3. El ple de la corporació que es constitueix després de renovar-se efectua la comprovació de l'inventari del patrimoni públic de sòl, i el resultat es consigna en una acta formalitzada amb aquest fi. Amb caràcter previ a la comprovació, els òrgans administratius responsables dels inventaris emeten un informe respecte de la situació actual d'aquests.

4. En l'inventari del patrimoni públic municipal de sòl, els béns i drets que l'integren es ressenyen per separat, segons la seva naturalesa, i s'agrupen en els epígrafs de béns immobles, béns i drets revertibles i altres ingressos i drets.

5. S'apliquen al patrimoni públic de sòl del Consell Insular de Mallorca el que preveuen els articles inclosos en aquest capítol, sens perjudici de les especialitats que s'estableixin d'acord amb les seves normes d'organització, i, en tot cas, tenint en compte que els béns que defineixen les lletres b), d) i e) de l'article 103 de la LUIB i que conformen aquest patrimoni especial, s'integren en el patrimoni públic municipal de sòl corresponent o eventualment en el de l'administració pública actuant.

Article 211

Continguts de l'epígraf de béns immobles

1. L'epígraf de béns immobles inclou aquests tipus de béns de propietat municipal que, d'acord amb la LUIB i amb la legislació estatal, integren el patrimoni públic de sòl. Aquests béns, tret que la normativa d'organització pròpia prevegi regles diferents, s'adscriuen a l'àrea municipal competent en matèria d'urbanisme o de política de sòl, que és la responsable del manteniment de l'inventari del patrimoni públic de sòl.

2. En aquest epígraf s'inscriuen igualment totes les ampliacions, millores i altres obres d'inversió quan comporten increment del valor de l'immoble.

3. En cadascun d'aquests béns s'expressen les dades següents:

- a) El nom amb què es coneix la finca, si en té algun d'especial o la corporació n'hi hagués atorgat un.
- b) La naturalesa del bé immoble.
- c) La situació, amb indicació concreta del lloc d'ubicació, via pública amb la qual confronta i números que li corresponen pel que fa als ubicats en sòl urbà, o amb expressió del polígon i parcel·la cadastral dels ubicats en sòl rústic.
- d) Els límits i la superfície.
- e) En els edificis, les característiques de la construcció, la data d'antiguitat i el seu estat de conservació.
- f) En les finques classificades com a sòl rústic, el seu tipus d'aprofitament.
- g) El títol d'acord amb el qual s'atribueix la titularitat a la corporació, i les dades d'inscripció en el Registre de la propietat.
- h) La destinació del bé i l'acord que l'hagués establert.
- i) Els drets reals constituïts a favor de la corporació, els drets reals que afectin la finca, i els drets personals constituïts amb relació a la finca; així com els fruits i rendes que produeix.



- j) La data d'adquisició i el seu cost, si fos a títol oneros, i de les inversions i de les millores efectuades.
- k) El valor del bé immoble, d'acord amb els criteris de valoració que determina la legislació estatal en matèria de patrimoni de les administracions públiques.
- l) Les altres dades que, amb caràcter general, exigeix la legislació aplicable en matèria d'inventari de béns de les corporacions locals i que no s'inclouen en els apartats anteriors.

Article 212**Continguts de l'epígraf de béns i drets revertibles**

1. L'epígraf de béns i drets revertibles inclou tots els béns inclosos en el patrimoni públic municipal de sòl, l'ús del qual, i en qualsevol modalitat jurídica, se cedeix de manera condicional o per un termini determinat a altres entitats públiques o privades.
2. Les inscripcions en l'epígraf de béns i drets revertibles reflecteixen les dades del títol jurídic en virtut del qual es produeix la cessió. La identificació del bé afectat per la cessió es realitza per referència a la inscripció en l'epígraf de béns immobles.
3. En particular, en el cas d'atorgament de drets de superfície sobre immobles de propietat municipal, totes les incidències posteriors, com les modificacions subjectives, de les condicions econòmiques o dels terminis, es registren en el mateix número d'inscripció en l'apartat corresponent de l'epígraf de béns i drets revertibles.

Article 213**Continguts de l'epígraf d'altres ingressos i drets**

L'epígraf d'altres ingressos i drets inclou qualsevol altre ingrés o dret no comprès en els epígrafs anteriors que, d'acord amb la LUIB i amb la legislació estatal, integren el patrimoni públic municipal de sòl. Així mateix, s'inscriuen tots els fons que, de conformitat amb la legislació esmentada, quedin adscrits a aquest patrimoni, i igualment 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 214**Baixes en l'inventari del patrimoni públic municipal del sòl**

1. Una vegada que es materialitza la destinació que va justificar la inclusió d'un bé o d'un dret en l'inventari del patrimoni públic municipal del sòl, es dona de baixa en l'inventari esmentat.
2. Els béns integrants del patrimoni públic municipal de sòl sobre els quals es constitueixin drets de superfície o qualsevol altre dret d'ús i gaudi a favor d'una altra administració pública per a la prestació d'un servei públic, es donen de baixa en l'inventari. Si el dret de superfície o el dret d'ús i gaudi s'atorguen a favor de persones o entitats particulars, subjecte a contraprestació o atorgat gratuïtament, es manté en l'inventari.
3. En la inscripció de baixa en l'inventari del patrimoni públic municipal de sòl es fa constar, en qualsevol cas, la destinació final dels béns i drets.
4. Quan la nova destinació d'aquests béns i drets exigeix la incorporació a l'inventari general de la corporació, o eventualment a un altre inventari separat, es remet a l'òrgan responsable de l'inventari corresponent els títols i tots els antecedents que resulten necessaris per a la inscripció.
5. Totes les actuacions que regula aquest article s'han de comunicar oportunament al servei de comptabilitat de la intervenció municipal.

CAPÍTOL II**Drets de tanteig i retracte****Article 215****Àrees de tanteig i retracte i procediment de delimitació**

1. Els municipis, d'acord amb l'establert en l'apartat 1 de l'article 107 de la LUIB, 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 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. La delimitació d'aquestes àrees es pot fer, indistintament, pels procediments que determina l'article 107.2 de la LUIB. En qualsevol cas, el procediment exigeix:

- a) La justificació tant de la necessitat i l'oportunitat de la mesura i de les previsions econòmico-financeres 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.

4. S'aplica el mateix procediment establert en els apartats anteriors pel que fa a la subjecció als drets de tanteig i retracte de les transmissions d'immobles de determinades característiques a què es refereix l'article 107.3 de la LUIB, sens perjudici de les modulacions que es requereixin quant a la identificació específica dels immobles afectats.

5. 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 216

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 215 d'aquest Reglament, s'ha d'inscriure en el Registre de la propietat d'acord amb l'article 112 de la LUIB. 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 217

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 107 de la LUIB. 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, d'edificar i de rehabilitar i conseqüències del seu incompliment

Article 218

Obligació d'urbanitzar i conseqüències de l'incompliment

1. Per acreditar el compliment dels terminis d'iniciació i acabament de les obres d'urbanització a què es refereix l'article 113.1 de la LUIB, s'apliquen les regles següents:

- a) 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 LUIB 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.



b) 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 226 d'aquest Reglament.

2. La incoació d'expedient de declaració de l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar a què es refereix l'article 113.2 de la LUIB 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. La declaració posterior, a càrrec de l'ajuntament, d'ofici o a instància de l'administració actuant, de l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar, a més de les conseqüències que determina l'article 113.2 de la LUIB esmentada, comporta 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 117 d'aquest Reglament.

Article 219

Declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar o de rehabilitar

L'obligació d'edificar o de rehabilitar 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 2 de l'article 114 de la LUIB.
- 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.
- c) En cas que no s'iniciïn o finalitzin les obres o actuacions per a la rehabilitació d'edificis en els terminis fixats en l'ordre d'execució corresponent.

Article 220

Execució expropiatòria

1. L'aplicació de l'execució expropiatòria a què es refereix l'article 116.2 de la LUIB, habilita l'expropiació dels solars per a la seva edificació, o la de les edificacions en cas d'incompliment del deure de rehabilitació fixat en l'ordre d'execució corresponent.

2. La gestió d'aquesta modalitat expropiatòria la pot fer directament l'ajuntament, utilitzant recursos econòmics propis, o bé mitjançant gestió indirecta, a través d'una persona o entitat promotora privada, que tindrà la condició de beneficiària de l'expropiació. En cas de gestió indirecta, l'adjudicació es duu a terme aplicant les regles que determina l'apartat 2 de l'article 117 i l'article 118 de la LUIB.

Article 221

Procediments per a la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar o de rehabilitar i conseqüències de la declaració

1. La competència per a incoar l'expedient per a la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar o de rehabilitar correspon a l'òrgan que té atribuïda la competència per a l'atorgament de les llicències d'edificació o per a dictar les ordres d'execució de rehabilitació corresponents.

2. La declaració d'incompliment, en el supòsit d'aplicació de la modalitat d'execució substitutòria forçosa, ha de seguir el procediment que estableix l'article 117.1 de la LUIB, i comporta la inscripció en el Registre municipal de solars sense edificar i edificis per rehabilitar, en el cas que l'ajuntament l'hagi creat. En el supòsit d'aplicació de la modalitat d'execució per expropiació, s'ha de seguir el procediment següent:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) En cas que la resolució consisteixi en la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar o de rehabilitar, s'ha de practicar la inscripció corresponent al Registre municipal de solars sense edificar i edificis per rehabilitar, 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.



Article 222**Registre municipal de solars sense edificar i edificis per rehabilitar**

1. Els ajuntaments poden crear un registre municipal de solars sense edificar i edificis per rehabilitar, el qual té per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar o de rehabilitar referides a solars o edificis 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 parts 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 constats.
- i) Els terminis d'edificació imposats pel planejament urbanístic i pròrrogues acordades, si escau. En el cas de les ordres d'execució per a la rehabilitació d'edificis, els terminis que s'hi hagin fixat.
- 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, pels sistemes que determina l'article 116 de la LUIB.

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.

Article 223**Transmissions de finques incloses en el Registre municipal de solars sense edificar i edificis per rehabilitar**

1. La transmissió d'una finca inclosa en el Registre municipal de solars sense edificar i edificis per rehabilitar, o per alguns dels sistemes que determina l'article 116.2 de la LUIB, es produeix amb totes les càrregues vigents quan no impedeixin l'exercici de l'obligació d'edificar o de rehabilitar d'acord amb el planejament urbanístic, sempre que les esmentades càrregues s'hagin constituït 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 o de rehabilitar. 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 o de rehabilitar 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 o la rehabilitació, l'atorgament de la llicència o l'ordre d'execució corresponent 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 224**Selecció de la persona operadora responsable de programes d'actuació edificatòria o rehabilitadora**

1. La selecció de la persona operadora responsable de programes d'actuació edificatòria o rehabilitadora, en els supòsits que deriven de

l'incompliment del deure d'edificar i rehabilitar de les persones propietàries, es duu a terme d'acord amb la regulació establerta en els articles 117 a 119 de la LUIB, i amb les determinacions que s'estableixen en els apartats següents d'aquest article.

2. El plec de condicions que ha de regir l'adjudicació del programa a què es refereix la lletra a) de l'apartat 2 de l'article 117 de la LUIB, a més dels factors a tenir en compte per a ponderar l'adjudicació de la persona operadora responsable de l'edificació o rehabilitació substitutòria, ha de preveure els aspectes següents:

- a) Els criteris de disseny que ha de complir l'ordenació i la distribució dels usos prevists en les diferents plantes de l'avantprojecte d'edificació o de rehabilitació.
- b) Els criteris relatius a la qualitat dels elements i els materials constructius constituents de l'edificació o rehabilitació.

3. La proposta jurídicoeconòmica que determina l'epígraf iii de la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 117 de la LUIB ha d'incorporar, en funció de la modalitat d'execució establerta per l'ajuntament, una proposta de preu d'adquisició de l'immoble en la modalitat d'expropiació forçosa, o bé una proposta d'adjudicació de parts de l'edificació de valor equivalent a la totalitat dels costos d'execució, en la modalitat d'aportació.

4. La proposta de preu d'adquisició de l'immoble s'ha de determinar d'acord amb els criteris que estableix la legislació estatal de valoració de sòl, integrat en la formulació de la memòria de viabilitat econòmica, del qual s'ha de deduir, en el cas de declaració d'incompliment del deure d'edificar o de rehabilitar, la minoració del 25 % del preu que estableix l'article 116.1 de la LUIB.

5. La proposta d'adjudicació de parts de l'edificació, en la modalitat d'aportació, s'ha de determinar d'acord amb els requisits següents:

- a) S'han d'identificar els preus de venda dels usos i els productes immobiliaris a situar en l'edificació, en funció de la seva localització en les diferents plantes que constitueixen la construcció objecte del programa d'actuació edificatòria o rehabilitadora, sobre la base de la formulació d'un estudi de mercat rigorós, en els termes establerts en l'article 47.4 de la LUIB.
- b) Amb la finalitat d'homogeneïtzar les ofertes eventuales que es presentin al concurs, s'han de determinar coeficients de ponderació, dividint els diferents preus de venda dels diversos productes immobiliaris pel corresponent al que disposi de major edificabilitat en l'edifici, al qual se li atribueix el coeficient de la unitat.
- c) S'ha de determinar l'aprofitament homogeneïtzat corresponent a l'edificació objecte del programa, mitjançant la suma dels productes de les edificabilitats de cada ús pel seu coeficient de ponderació, d'acord amb la següent expressió:

$$AE = \sum E_i \times C_{pi}$$

On:

AE = Aprofitament de l'edificació objecte del programa, en ua

E_i = Edificabilitat corresponent a cada producte immobiliari, en m²

C_{pi} = Coeficient de ponderació corresponent a cada producte immobiliari, en ua/m²

d) En darrer terme, s'ha de proposar la proporció d'aprofitament corresponent a la persona operadora responsable del programa, d'acord a la següent expressió:

$$PAE = \frac{CP}{VAE} \times 100$$

On:

PAE = Proporció d'aprofitament que li correspon a la persona adjudicatària del programa d'edificació o rehabilitació, en %.

CP = Cost total de l'execució substitutòria, en €.

VAE = Valor econòmic de l'aprofitament total de l'edificació objecte de programació.

6. L'aprovació del programa d'actuació edificatòria o rehabilitadora produeix els efectes següents:

- a) En la modalitat d'expropiació, la persona operadora adjudicatària del concurs obté la parcel·la o l'edificació, amb el deute previ del seu import.
- b) En la modalitat d'aportació, l'adjudicació de la parcel·la o de l'edificació en règim de proindivís a la persona operadora adjudicatària del concurs i a les persones propietàries originàries, a l'efecte de la distribució de les parts de l'edificació final resultant en règim de propietat horitzontal, en els termes establerts en l'article 134 d'aquest Reglament i en la proporció que resulti del concurs.
- c) L'aprovació del programa s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, i s'ha de comunicar al Consell Insular de Mallorca per al seu coneixement; així com al Registre de la propietat, amb les formalitats establertes per la legislació hipotecària, per a la inscripció de les noves finques resultants i de les persones titulars.



CAPÍTOL II**La conservació d'obres i construccions****Secció 1a****Cessió i recepció de les obres d'urbanització****Article 225****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 perquè disposa 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 226**Procediment de recepció de les obres d'urbanització**

1. 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) Conclosa 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 que s'han de cedir a l'ajuntament; així com l'acreditació de la posada en servei per 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 que 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 del termini de garantia a què es refereix l'article 121.2 de la LUIB.

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 rebí 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 es troba subjecta al termini de garantia que estableix l'article 121.2 de la LUIB, 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.

2. Quan el mateix municipi ha executat les obres d'urbanització, la recepció s'ha de realitzar de conformitat amb el que preveu la legislació de contractes del sector públic.

Article 227

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 225 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 edictal únic, 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 partions.

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 edictal únic, a l'adreça o el punt d'accés electrònic de l'ajuntament 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 rep 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 LUIB i en aquest Reglament.



Article 228**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 226 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 229**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 els articles 146.1.m) i 158 de la LUIB i l'article 263 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 secció.
- 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 230****Límit del deure de conservació d'edificis**

1. A l'efecte del deure legal de conservació d'edificacions per les persones propietàries que estableix l'article 122 de la LUIB, aquest assoleix l'import dels treballs i les obres que no superi el límit del seu contingut normal, constituït, d'acord amb l'article 126.2.b) de la LUIB esmentada, i en el cas d'habitatges o altres de similars per a altres usos, 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.

2. Quan s'ordini o imposi a la persona propietària l'execució d'obres de conservació o rehabilitació que excedeixin el límit expressat en l'apartat anterior, pot requerir a l'administració que n'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 231**Deure de conservació del sòl rústic i del sòl urbanitzable**

1. 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'article 122 de la LUIB comporta per a les persones propietàries i al seu càrrec:

- a) 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.
- b) Garantir la seguretat o salut públiques.
- c) 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.

2. El compliment del deure de conservació dels terrenys a què es refereix l'apartat anterior no eximeix de les normes addicionals de protecció que estableixi la legislació aplicable.

Article 232**Ordres d'execució**

1. Els ajuntaments, d'acord amb el que determina l'article 15.4 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, han d'ordenar d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, i mitjançant l'ordre corresponent, l'execució de les obres o de les actuacions necessàries per conservar les condicions a què es refereix l'article 122 de la LUIB.

Així mateix, els ajuntaments han de dictar les ordres d'execució que siguin necessàries per a les finalitats que assenyalava l'article 124.1 de la LUIB.

2. Són òrgans competents per incoar i resoldre el procediment corresponent els que es determinin de conformitat amb la legislació sobre règim local.

3. Les ordres d'execució obliguen les persones físiques o jurídiques propietàries del sòl i de les construccions afectades. D'acord amb la LUIB, 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 233

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.

Si l'ordre d'execució afecta un bé objecte de protecció en virtut del planejament urbanístic o del catàleg municipal d'elements i d'espais protegits vigents, els informes municipals que s'han d'emetre en el procediment han de valorar els efectes que pot comportar.

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 234**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 precisar i assenyalar els extrems següents:
 - a) El termini específic per a la presentació de la documentació que sigui necessària per al compliment de l'ordre, adequat a l'actuació en concret que s'hagi de dur a terme, sense que en cap cas no pugui excedir de sis mesos.
 - b) Detallar amb claredat i precisió les obres, les actuacions o els actes que les persones obligades han d'executar.
 - c) Establir el termini per a la iniciació de les obres o les actuacions ordenades, així com el termini per al seu compliment efectiu, aquest últim en proporció a la seva entitat i complexitat, però sense que en cap cas no pugui excedir d'un any des de l'inici de les obres.
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 articles 123.2 o 132.1.e) iii) de la LUIB.

Article 235**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 LUIB 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 qualsevol altres fórmules de reacció administrativa de les previstes en l'article 234.3 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.

Subsecció 2a**Supòsits de ruïna d'immobles****Article 236****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, com també 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'estableix en la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 126 de la LUIB, s'ha d'adjuntar la valoració a la qual es fa referència.

Article 237

Tramitació del procediment

1. Iniciat l'expedient, s'ha de posar de manifest a les persones interessades que no n'hagin instat l'inici, i 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'estableix en l'article 51 de la LUIB, 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 238

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 eventuals 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 237 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 l'article 51 de la LUIB, 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 239

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 240

Supòsit de ruïna física imminent

1. En els supòsits de ruïna física imminent, s'apliquen les mesures que determina l'article 127 de la LUIB. Si l'informe tècnic al qual es refereix l'apartat 2 de l'article 127 de la LUIB esmentada 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.

2. 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.

3. 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.

Secció 3a

Règim d'ús provisional del sòl

Article 241

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, de manera excepcional i en els termes que preveu l'article 128.1 de la LUIB, es poden admetre i autoritzar els usos, les obres o les instal·lacions de caràcter provisional que no siguin residencials o fabrils o no estiguin expressament prohibits per la legislació urbanística, 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 267 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. Aquest tipus d'autorització en cap cas no dona 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, 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.

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.

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 reallotjament, ni de retorn.

Secció 4a

Edificis fora d'ordenació

Article 242

Construccions, edificacions, instal·lacions i usos fora d'ordenació

1. 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 129 de la LUIB, per quedar subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament, se sotmeten a les limitacions que s'hi estableixen expressament, així com a les següents previsions:

- a) L'autorització municipal de les obres únicament admissibles d'acord amb la lletra a) de l'apartat 2 de l'article 129 de la LUIB esmentada, 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.
- b) 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 128 de la LUIB i l'article 241 d'aquest Reglament.
- c) Si l'edificació o la instal·lació està en situació de fora d'ordenació perquè resulta 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 129.1 de la LUIB.

2. 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 129 de la LUIB, perquè s'han 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 a les prohibicions que s'hi estableixen expressament. A la mateixa parcel·la o solar en què existeixin edificacions o construccions en la situació de fora d'ordenació regulada en l'esmentada lletra b) de l'apartat 2 de l'article 129 de la LUIB, en cap cas no es pot autoritzar la realització de cap obra de nova planta quan l'esmentada parcel·la o solar constitueixi una única unitat de sòl atribuïda exclusivament i excoentment a una persona propietària o a diverses en proindivís.

3. 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 o de reforma, o canvi d'ús 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 129 de la LUIB, se sotmeten a les limitacions i prohibicions que s'hi estableixen expressament. A la mateixa parcel·la o solar en què existeixin edificacions o construccions en la situació de fora d'ordenació regulada en l'esmentada lletra c) de l'apartat 2 de l'article 129 de la LUIB, en cap cas no es pot autoritzar la realització de cap obra de nova planta quan l'esmentada parcel·la o solar constitueixi una única unitat de sòl atribuïda exclusivament i excoentment a una persona propietària o a diverses en proindivís.

4. Pel que fa als usos en situació de fora d'ordenació als quals es refereix l'apartat 2 de l'article 129 de la LUIB, tenen aquesta consideració els usos que el nou planejament els declari com a incompatibles i els subjecti a cessament de forma expressa, i se sotmeten al règim següent:

- a) Els usos en situació de fora d'ordenació implantats d'acord amb llicències d'ús o altres autoritzacions sotmeses a termini, no poden ser objecte de renovació d'aquests títols habilitants, ni tampoc objecte de canvis de titularitat una vegada ultrapassat dit termini.
- 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 urbanística preceptiva o, si escau, amb infracció de les determinacions de la legislació sectorial reguladora d'activitats.

TÍTOL VI

Expropiació forçosa per raó d'urbanisme

Article 243

Supòsits d'expropiació per raó d'urbanisme

1. L'expropiació forçosa per raó d'urbanisme, a més dels supòsits que determina l'article 132 de la LUIB, s'aplica també per a la imposició de servituds o per a la modificació o supressió de servituds preexistents, quan així ho requereixi l'execució del planejament.
2. 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.
3. 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.
4. 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 140 de la LUIB.

Article 244

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 LUIB, en una 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 LUIB 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 184 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 245

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 la persona beneficiària de l'expropiació, i que a més de les determinacions que estableix l'article 135.1 de la LUIB ha d'incorporar:

- a) La causa de l'expropiació, entre les establertes en la LUIB, 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, mitjançant plànol d'emplaçament i plànol parcel·lari, elaborats sobre els plànols d'ordenació de l'instrument de planejament.

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.

Article 246

Tramitació del procediment de taxació conjunta

1. El projecte d'expropiació per taxació conjunta, formulat amb el contingut establert en l'article 245 d'aquest Reglament, l'ha d'aprovar inicialment l'administració actuant amb competència expropiatòria, i es tramita d'acord amb el que determina l'article 135 de la LUIB i les regles previstes en els apartats següents.

2. L'expedient d'expropiació s'ha d'exposar al públic en el termini i a l'efecte que disposa l'apartat 2 de l'article 135 de la LUIB. Els anuncis d'aquest tràmit en el Butlletí Oficial de les Illes Balears 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.

3. En el tràmit de notificació individual a què es refereix l'apartat 4 de l'article 135 de la LUIB, les persones titulars dels béns i dels drets afectats poden formular el seu propi full d'apreupament, a l'efecte de la seva consideració en l'aprovació definitiva del projecte així com, si escau, per la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears.

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.

4. El procediment d'expropiació de taxació conjunta caduca si l'administració expropiadora no dicta una resolució expressa d'aprovació definitiva i no la notifica en el termini d'un any des de la seva iniciació.

Article 247

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 LUIB i, si escau, l'instrument de planejament l'execució del qual dona 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 dona lloc a l'inici de l'expedient expropiatori, que s'ha de seguir amb qui figure 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 cas de declaració d'urgència en l'ocupació en aquest procediment, s'aplica el que disposa l'article 137.2 de la LUIB.



TÍTOL VII**Intervenció preventiva en l'edificació i en l'ús del sòl****CAPÍTOL I****Disposicions generals****Article 248****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 LUIB i en aquest Reglament es troben subjectes a la intervenció preventiva de l'administració; tret dels actes exclosos expressament d'aquesta intervenció d'acord amb l'article 145.2 de la LUIB esmentada.

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****Objecte, abast de la llicència urbanística i actuacions subjectes****Article 249****Objecte i abast de la llicència urbanística.**

1. La llicència urbanística, en els termes que defineix l'article 145.4 de la LUIB, té per objecte la comprovació, per l'òrgan municipal competent, que les actuacions subjectes s'adeqüen a la legislació i a l'ordenació territorial i urbanística vigent. Per això, aquesta activitat d'intervenció preventiva s'ha de dirigir a comprovar el compliment de les determinacions de la legalitat urbanística aplicable següents:

- a) El compliment dels requisits exigibles legalment i reglamentàriament per a l'execució dels actes subjectes a llicència.
- b) L'adequació dels actes subjectes a llicència a les determinacions urbanístiques establertes en els instruments de planejament i a les normes i ordenances que contenen, així com, si escau, en els instruments de planificació d'ordenació territorial. A aquest efecte s'ha de verificar el compliment dels paràmetres urbanístics següents:

- 1r. La classificació i la qualificació del sòl a on s'ubica la parcel·la objecte de l'acte.
- 2n. Les condicions de parcel·lació.
- 3r. Els usos urbanístics, les intensitats i les densitats, aquestes darreres, tant en valors absoluts com relatius.
- 4r. L'edificabilitat i l'ocupació permesa de l'edificació, tant en valors absoluts com relatius.
- 5è. L'altura de les edificacions, tant la reguladora i la total, com el nombre de plantes.
- 6è. La tipologia de la situació de les edificacions dins de la parcel·la, i s'escau, el fons edificable i la reculada de les edificacions.
- 7è. Les determinacions contingudes en els instruments d'ordenació territorial que, d'acord amb els seus termes, en comportin l'aplicació i compliment immediat per les administracions públiques i per les persones particulars en qualsevol actuació subjecta a llicència urbanística.

c) Així mateix, haurà de verificar el compliment, si escau, i d'acord amb l'acte corresponent, de les determinacions urbanístiques següents:

- 1r. Les alineacions i rasants.
- 2n. Les dotacions i els equipaments de caràcter públic o privat prevists per a la parcel·la o solar.
- 3r. Les ordenances d'edificació i urbanització, si escau.



- d) La incidència de l'actuació projectada en el grau de protecció corresponent dels elements inclosos en els catàlegs de béns i espais protegits.
- e) L'existència dels serveis urbanístics necessaris perquè l'edificació es pugui destinar a l'ús previst.

2. L'actuació municipal d'intervenció en matèria de llicències urbanístiques s'estén al compliment d'altres requisits prevists en la legislació i normativa sectorial només en el cas que aquesta ho prevegi expressament, assignant de manera inequívoca l'examen del compliment de les seves determinacions a la competència municipal.

En cap cas, la llicència urbanística no ha de comprovar l'adequació a la normativa sectorial si aquesta preveu l'existència de concessions, autoritzacions o informes concurrents a què es refereix l'article 151.2 de la LUIB, i que s'hagin d'atorgar o emetre per òrgans d'altres administracions encarregats de verificar el seu compliment.

3. A l'efecte del que preveu l'apartat 1, l'actuació municipal d'intervenció ha de verificar el compliment de les disposicions contingudes en la legislació territorial, urbanística o sectorial que eventualment es conformin com a normes d'aplicació directa i que limitin la implantació d'usos, instal·lacions, construccions i edificacions. Així mateix, quan la legislació esmentada té rang de llei i estableix inequívocament amb caràcter d'aplicació directa determinades exempcions o especialitats en l'aplicació o en el còmput d'alguns paràmetres urbanístics regulats en els instruments de planejament municipal, l'activitat d'intervenció municipal s'ha de cenyir als que imposi dita legislació.

Article 250

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 l'article 269.2.d) d'aquest Reglament, així com els abocaments o els vessaments de qualsevol tipus de residu en el sòl, en el subsol 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.
- h) Les tales en masses arbòries i en vegetació arbustiva, així com d'arbres aïllats, que siguin objecte de protecció pels instruments de planejament. En tot cas, les tales de masses arbrades o de vegetació arbustiva que s'autoritzin per l'òrgan forestal autonòmic competent, queden excloses de subjecció a llicència urbanística, sens perjudici de la notificació d'aquestes autoritzacions a l'ajuntament corresponent, d'acord amb les previsions de l'article 74 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears.
- i) La col·locació de cartells de propaganda visibles des de la via pública, tret del supòsit que es preveu en la lletra c) de l'apartat 2 de l'article 269 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 128 de la LUIB i l'article 241 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 subsol.
- p) Les actuacions que, encara que no impliquin obres de construcció o d'edificació, suposin variació del nombre d'habitatges, d'establiments o d'altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent.
- q) La constitució i modificació del complex immobiliari privat, del tipus dels regulats com a règims especials de propietat per l'article 24 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal, en els termes prevists a l'article 26.6 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, tret de les excepcions que preveu.
- r) Qualsevol altres actes que es determinin expressament pel pla general i que no estiguin subjectes al règim de comunicació prèvia, d'acord amb l'article 269 d'aquest Reglament.



Secció 2a
Competència i procediment**Article 251****Competència per a l'atorgament de les llicències urbanístiques i normes generals sobre procediment**

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. A aquest efecte d'atribució de competència s'entén que, en el sòl rústic, l'actuació en concret per a la qual se sol·licita llicència depèn, en tot cas, de la necessària vinculació d'aquesta a la totalitat de la superfície de la finca que s'estén a més d'un municipi. S'entén que concorre aquest supòsit quan l'edificació de nova planta o canvi d'ús de les existents suposi la implantació d'un nou ús urbanístic a la parcel·la, i en el cas de les actuacions subjectes a declaració d'interès general per a la implantació d'usos o activitats, excloses les de dotacions de serveis de caràcter lineal.
3. El procediment per a l'atorgament o denegació de les llicències urbanístiques s'ha de tramitar i resoldre d'acord amb la legislació sobre règim local i de procediment administratiu comú, tenint en compte les especialitats procedimentals que estableix la LUIB i les regles particulars que s'estableixen en aquest Reglament.
4. Les sol·licituds simultànies de llicències urbanístiques que es refereixen a un mateix immoble o a una part determinada i que tenguin com a objecte distints actes subjectes a llicència d'acord amb aquest Reglament, es poden tramitar conjuntament en un únic procediment. En aquest cas, la resolució que s'adopti ha de diferenciar cada una de les llicències atorgades, i cada una conserva la seva pròpia naturalesa.

Article 252**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, de l'actuació per a la qual se sol·licita llicència, en els termes que preveu l'article 151.1 de la LUIB.
- c) Les autoritzacions concurrents o els informes sectorials, quan la normativa corresponent estableixi la seva obtenció prèvia a càrrec de la persona interessada.

Quan altres òrgans de la mateixa administració que resol el procediment de llicència urbanística hagin d'emetre les autoritzacions o informes previs, l'òrgan competent els ha de sol·licitar d'ofici. En el cas d'autoritzacions o informes previs concurrents que han d'emetre 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) 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'article 152.5 de la LUIB.

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 LUIB i en aquest Reglament, l'òrgan competent ha de requerir a la persona interessada que esmeni les seves mancances o



aporti la documentació preceptiva en el termini de deu dies, d'acord amb l'article 68 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, amb la indicació que, si així no ho fa, se la tindrà per desistida de la seva sol·licitud, prèvia resolució que s'ha de dictar en els termes prevists en l'article 21 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, la persona interessada que vulgui obtenir llicència urbanística ha de formular una nova sol·licitud, sens perjudici de poder instar expressament que s'incorpori al nou expedient la documentació que ja contenia l'arxivat.

Article 253

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 254

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.

L'emissió d'altres informes municipals addicionals en el procediment, en tot cas ha d'estar prevista en les normes urbanístiques del planejament corresponent o en les normes d'organització pròpies. En cas contrari la seva emissió ha de complir els requisits establerts en la legislació de procediment administratiu comú, fonamentant la conveniència i concretant l'extrem o extrems sobre el qual se sol·licita. Una vegada emesos aquests informes, se n'ha de fer referència en l'informe tècnic o en l'informe jurídic, segons correspongui en funció del seu contingut.

2. L'informe o els informes tècnics s'han d'emetre de forma prèvia a l'informe jurídic pel personal de la corporació amb titulació competent. L'informe ha d'avaluar, des d'aquesta perspectiva tècnica, els aspectes a què es refereix l'article 249.1 d'aquest Reglament, i en el cas de les actuacions que suposin edificació o construcció, el compliment de les condicions de salubritat, de seguretat i d'estètica adequada al seu emplaçament, amb l'abast següent:

- a) S'ha de comprovar el compliment de les condicions de salubritat que estableixen les normes urbanístiques del planejament aplicable, segons els distints usos urbanístics.
- b) Les condicions estètiques dels edificis a comprovar són les que recull la normativa urbanística del planejament o les ordenances municipals específiques en aquesta matèria, incloent les condicions estètiques relacionades amb la protecció dels béns i espais protegits a través dels catàlegs, i de les regulacions de la legislació sectorial que hagi incorporat expressament el planejament urbanístic.
- c) El control de les condicions de seguretat es duu a terme mitjançant la comprovació que el personal tècnic redactor del projecte tenguí l'habilitació professional corresponent, i del fet que els projectes presentats amb la sol·licitud de llicència disposin de tots els documents exigibles legalment.

L'informe tècnic no ha d'entrar a valorar les exigències bàsiques de la qualitat de l'edificació o de les instal·lacions previstes en els edificis, més enllà del que determina l'apartat anterior respecte a la salubritat, la seguretat i l'estètica. Les persones responsables del compliment adequat d'aquests requisits de qualitat són els agents que determina la legislació en matèria d'ordenació de l'edificació. Així mateix, respecte a les instal·lacions, en són responsables les persones professionals que les projectin i certifiquin de conformitat amb la normativa reguladora.

3. L'abast de l'informe tècnic municipal amb relació a altra legislació o normativa sectorial s'ha d'adequar al que determina l'article 249.2 d'aquest Reglament. A aquest efecte, ha de tenir en consideració les regles següents per tal de comprovar prèviament l'adequació de l'actuació objecte de llicència a dita normativa:

- a) Si correspon a un òrgan sectorial d'una altra administració la verificació del seu compliment, s'aplica el que disposa l'article 249.2 esmentat, i s'ha d'incorporar a l'expedient la concessió, autorització o informe sectorial, als quals es farà referència en l'informe tècnic municipal, assenyalant, si escau, els condicionaments que se'n deriven i que ha d'incorporar la llicència urbanística.
- b) Si la legislació o normativa sectorial atribueix al municipi la comprovació del seu compliment, l'informe o els informes tècnics municipals l'han de verificar expressament, amb al·lusió específica a dita normativa. La mateixa regla s'aplica en el cas que la verificació d'aquesta normativa s'assigni al municipi per delegació de l'organisme sectorial corresponent.

4. Els serveis municipals corresponents emeten l'informe jurídic. Aquest informe ha de verificar que existeixen en l'expedient tots els fets i antecedents necessaris, enumerar els fonaments substancials i els procedimentals, comprovar que la sol·licitud reuneix formalment els requisits establerts i que es disposa de tota la documentació necessària, així com que s'ha emès l'informe tècnic corresponent i els que siguin preceptius d'acord amb la legislació sectorial. Igualment, han d'assenyalar totes les qüestions de naturalesa jurídica que es puguin derivar de l'expedient, i ha de contenir la proposta de resolució corresponent que l'òrgan competent ha d'adoptar.

5. Si del contingut dels informes a què es refereixen els apartats anteriors 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.

6. 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 252 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 que les actuacions prossegueixin, 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.

7. 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.

8. 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 255

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 22 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, 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 LUIB, 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 formulat 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 LUIB, 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 tercers persones.

8. Les llicències urbanístiques, les ordres d'execució o els acords que aproven projectes d'actes promoguts pels ajuntaments, són nuls de ple dret en els supòsits que determina l'article 147 de la LUIB, i són anul·lables en els supòsits i amb els efectes que preveu la legislació sobre procediment administratiu comú.

Article 256**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'article 42 d'aquest Reglament, si pertoca.
- g) Els terminis d'inici i d'execució d'obres, i l'advertiment de les condicions de caducitat, en els termes que es preveuen en l'article 154 de la LUIB.
- 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'article 152.5 de la LUIB.

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. En tot cas, la documentació tècnica o el projecte tècnic, una vegada atorgada la llicència corresponent, hi queden incorporats com a condició material.

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 requerís el projecte expressat.

Secció 3a**Determinacions dels projectes tècnics****Article 257****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 258 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 258**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 dels projectes referits són els recollits en el Codi tècnic de l'edificació.

2. El projecte bàsic ha d'identificar la finca afectada, i contenir, a més del que preveu la lletra a) de l'apartat 3 de l'article 152 de la LUIB, la documentació escrita i gràfica necessària 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.

En la memòria urbanística del projecte tècnic a què es refereix l'article 152.2 de la LUIB, s'hi ha d'incorporar expressament una fitxa resum. Aquesta fitxa ha de reflectir i ha de permetre una comparació directa entre els paràmetres que admet el planejament urbanístic aplicable i els corresponents a l'actuació projectada per a la qual se sol·licita la llicència, en els termes que s'estableixen en l'article 249.1 d'aquest Reglament. Ha d'acompanyar a aquesta fitxa, la següent documentació gràfica:

- a) Un plànol de situació de la parcel·la o del solar on es pretén l'actuació projectada i que és l'objecte de la sol·licitud de llicència urbanística, prenent com a base el plànol d'ordenació del planejament que correspongui.
- b) Un plànol de situació de les edificacions dins la parcel·la o el solar, en el qual s'han d'acotar correctament tots els seus l·lindars. Ha d'incloure tant la situació de les edificacions, com les separacions entre elles i amb els l·lindars. La representació gràfica s'ha de dur a terme prenent com a base el plànol cadastral que correspongui, a una escala mínima d'1:1.000 si es tracta de sòl urbà o de sòl urbanitzable directament ordenat; o d'1:5.000 si es tracta de sòl rústic. En cas de discrepància entre la realitat física i la documentació cadastral, s'ha de superposar la discrepància que resulti.

Així mateix, en la memòria urbanística s'ha d'indicar la normativa sectorial que resulti aplicable a l'actuació projectada i justificar el seu compliment.

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. La sol·licitud i l'obtenció de llicència urbanística es pot dur a terme únicament mitjançant la presentació del projecte bàsic, sens perjudici de la presentació del projecte d'execució posterior, en els termes que regula l'article 152.5 de la LUIB, i que s'ha de redactar en els termes i contingut que determina la legislació sobre ordenació de l'edificació.

Secció 4a**Efectes generals i caducitat de les llicències****Article 259****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 260**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 atorgades.

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

posseïció de l'immoble, si inclou també la de la llicència.

3. Les llicències d'ocupació es transmeten amb l'immoble a què es refereixen.

Article 261

Caducitat de la llicència urbanística per executar obres

1. La llicència urbanística caduca quan concorren les condicions a què es refereix l'article 154.5 de la LUIB. En aquest cas, 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:

- a) Informe tècnic, que verifiqui l'incompliment dels terminis per part de la persona titular de la llicència.
- b) Informe jurídic, amb proposta de resolució.
- c) Audiència prèvia de la persona titular de la llicència i d'altres persones interessades per un termini de quinze dies.
- d) 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. En tot cas, la declaració de caducitat requereix que l'incompliment de les condicions establertes en l'article 154.5 de la LUIB sigui imputable a la persona titular de la llicència.

2. 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 donen lloc a les responsabilitats corresponents.

3. 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 132 de la LUIB.

Secció 5a

Efectes de la llicència en la contractació de serveis

Article 262

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 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 porti còpia fefaent de la llicència a què estan subjectes. La durada d'aquests contractes i les condicions de pròrroga són les que determina l'article 158.3 de la LUIB.

2. 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 263 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.
- 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 les condicions exigides en aquest Reglament per poder accedir legalment al subministrament dels serveis.



Secció 6a**Supòsits especials de llicència urbanística****Article 263****Llicència d'ocupació o de primera utilització**

1. La llicència d'ocupació o de primera utilització, amb la finalitat que determina l'article 158.1 de la LUIB, l'ha de sol·licitar la persona interessada 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.

2. 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 legislació sobre 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 un 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.

3. Les persones interessades poden sol·licitar, en les mateixes condicions i requisits establerts en l'article 264 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.

4. No s'ha d'aplicar el que es preveu en l'apartat 3 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 264**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 té caràcter preferent i s'ha de resoldre en el termini que fixa l'article 158.1 de la LUIB, i 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 subscrit per les persones que han exercit la direcció de l'obra i la direcció 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'adjuntar el certificat d'eficiència energètica, en els termes establerts pels articles 33 i 35 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, en els casos en què aquest certificat sigui exigible d'acord amb la legislació bàsica estatal.

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 156 de la LUIB 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 la LUIB.

Article 265

Llicències d'edificació simultànies a les obres d'urbanització

1. Es pot autoritzar, de manera excepcional i motivada oportunament en l'expedient corresponent, l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització, en el cas de terrenys inclosos en àmbits subjectes a actuacions de transformació urbanística de les que preveuen les lletres a); b) i d) de l'article 23.2 de la LUIB, 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 25 de la LUIB, 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 o aval bancari, 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 LUIB, 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 266

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'article 152 de la LUIB, 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, funcionalitat i habitabilitat 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 LUIB 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 267

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 128 de la LUIB i en l'apartat 2 de l'article 241 d'aquest Reglament, per atorgar la llicència municipal que autoritzi un ús provisional del sòl 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 LUIB 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 LUIB 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, els usos han de cessar i s'han de desmuntar o enderrocar 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:

- Perquè ha transcorregut el termini màxim fixat en l'autorització.
- Per executar les determinacions del planejament, hagi transcorregut o no el termini màxim referit en cas que s'hagués fixat.
- 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 normativa 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, d'acord amb el que determinen els articles 13.2.c) i 11.4.c) del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, 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 268

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 quart de l'article 145 de la LUIB, en els supòsits prevists en el seu article 148 i que concreta l'article 269 d'aquest Reglament.

2. La realització de la comunicació prèvia permet que la persona que l'efectua pugui iniciar 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 269

Actes subjectes a comunicació prèvia

1. Queden subjectes al règim de comunicació prèvia per ministeri de llei les actuacions que determinen els apartats 1 i 4 de l'article 148 de la

LUIB.

En els supòsits d'instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, amb gas natural o gas líquat de petroli, la comunicació prèvia a què es refereix l'article 148.4 de la LUIB esmentada inclou la de la infraestructura que sigui necessària per a la seva connexió a la xarxa de distribució corresponent.

2. D'acord amb el que es preveu en l'apartat 2 de l'article 148 de la LUIB, 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) Les agrupacions de parcel·les o solars a l'efecte de conformar una única unitat, inclosa la modalitat d'agregació.

En tot cas, s'exclouen de comunicació prèvia i de llicència urbanística, els actes esmentats d'agrupació de parcel·les o solars, els supòsits en els quals, amb ocasió de la tramitació d'una llicència d'edificació, reforma o ampliació, o altre tipus d'actuació subjecta a llicència, es determini que l'agrupació prèvia de les distintes unitats considerades en el projecte o documentació tècnica, i eventualment la vinculació registral de la totalitat de la nova finca resultant, és condició prèvia per al seu atorgament.

A aquest efecte, un cop emesos en el procediment de llicència els informes tècnic i jurídic preceptius prevists en la LUIB, i si són favorables a l'atorgament, s'ha d'emetre un certificat municipal que ha de contenir les dades corresponents d'identificació registral de les finques que la legislació aplicable exigeix. La tramitació del procediment de llicència d'obra que correspongui queda en suspens fins que la persona interessada no acrediti a l'ajuntament la pràctica de la inscripció de l'agrupació i eventual vinculació en el Registre de la propietat. Un cop atorgada la llicència d'edificació o d'altra actuació, l'òrgan municipal ha de comunicar oportunament aquesta circumstància al Registre de la propietat, perquè en tenguí constància.

També s'exclouen de comunicació prèvia i de llicència urbanística, els actes d'agrupació quan aquesta operació s'estableix expressament com a condicionant d'eficàcia de la llicència de construcció, d'acord amb les determinacions de la legislació o del planejament, supòsit en el qual s'entén autoritzada expressament l'agrupació de les parcel·les o solars que s'han expressat en el projecte o documentació tècnica corresponent.

h) 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 250 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, la seva execució requereix l'obtenció de la llicència urbanística, en els termes regulats en la LUIB i en aquest Reglament.

Secció 2a

Potestats administratives i règim jurídic de la comunicació prèvia

Article 270

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 que té atribuïda la competència en matèria de llicències urbanístiques.

Article 271

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 l'apartat 1 de 148 de la LUIB.
- 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.

Igualment, per a tota classe d'actes subjectes al règim de comunicació prèvia que afectin l'estructura, el disseny exterior, les condicions d'habitabilitat o de seguretat d'edificis i instal·lacions, sempre que no afectin l'estructura portant de l'edifici ni suposin actes d'intervenció en les modalitats d'ampliació, reforma o canvi d'ús en els edificis existents a què es refereix l'article 146.1.b) de la LUIB i que defineix el Codi tècnic de l'edificació, és necessari presentar: una declaració responsable subscripta per personal tècnic competent en la qual s'assumeix la direcció de l'obra; una memòria tècnica justificativa i plànols que defineixin completament l'actuació i un pressupost, subscrits igualment per personal tècnic competent. Si s'escau, s'ha de presentar igualment la documentació que sigui necessària referida al compliment del Codi tècnic de l'edificació, i també si s'escau, l'estudi de seguretat i salut o l'estudi bàsic, i la designació i acceptació del personal tècnic que ha de coordinar la seguretat i la salut en les obres, d'acord amb la normativa estatal en aquestes matèries.

Quan impliqui l'agrupació de parcel·les o solars, la documentació gràfica expressiva de l'estat actual, i de la parcel·la o solar resultant proposada, que s'ha d'efectuar sobre cartografia cadastral, així com la documentació registral corresponent que identifiqui cada una de les porcions que s'agrupen.

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 252 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 demanials 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 prorroga 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 148 de la LUIB per a la instal·lació de plaques solars tèrmiques o fotovoltaïques damunt la coberta d'edificis i la instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, amb gas natural o amb gasos líquids 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 148 de la LUIB.

Article 272

Terminis d'inici de les actuacions i facultats de comprovació de l'administració

1. En el supòsit de l'apartat 1 de l'article 148 de la LUIB, 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 187 de la LUIB, 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 LUIB 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 271 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 273

Autorització de les modificacions durant l'execució de les obres

El règim d'autorització de les modificacions durant l'execució d'obres és el que determina l'article 156 de la LUIB. L'execució d'obres sense el compliment de les determinacions que corresponen a cada cas establertes en l'article esmentat, s'entén efectuada en contravenció a la llicència urbanística o a la comunicació prèvia, a l'efecte del que disposa el títol VIII de la LUIB.

Article 274

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 275**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, 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 276****Parcel·lacions urbanístiques i indivisibilitat de les parcel·les**

1. La parcel·lació urbanística, d'acord amb l'article 159.1 de la LUIB, 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. S'entén que donen lloc a la constitució o a la formació d'un nucli de població els actes 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 tengui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per destinar-les a usos urbans.

Es consideren actes que poden revelar una possible 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, finca o parcel·la, o d'una acció, participació o altre dret societari, puguin existir diverses persones titulars a les quals correspongui l'ús individualitzat d'una part del terreny o immoble equivalent o assimilat als supòsits del paràgraf anterior, sense que la voluntat manifestada de no realitzar pactes sobre l'ús pugui excloure la seva aplicació. En aquests casos, s'aplica el que determina la LUIB per a les parcel·lacions urbanístiques, segons la classe de sòl de la que es tracti. Això no obstant, pel que fa a la implantació d'instal·lacions de producció d'energia renovable que s'autoritzi en sòl rústic, no suposa parcel·lació urbanística la constitució i inscripció registral del dret de superfície, o la formalització d'arrendaments i la seva eventual inscripció registral, bé sigui sobre la totalitat o bé sobre una part d'una parcel·la en la que s'hagi d'ubicar la instal·lació.

2. En els supòsits d'excepció al règim d'indivisibilitat de les parcel·les que estableixen les lletres b) i c) de l'apartat 1 de l'article 160 de la LUIB, l'eficàcia de les operacions de segregació es condiciona a la formalització simultània o successiva en l'escriptura pública de les operacions d'agrupació. En aquests casos, la llicència preceptiva que s'ha d'atorgar en cas que es compleixin els requisits d'excepció a què es refereix l'article 160 de la LUIB esmentat, comporta igualment l'autorització de l'acte d'agrupació simultània o successiva, que es constitueix en una condició d'eficàcia de la segregació o divisió prèvia, i així s'ha de fer constar en l'acte administratiu d'atorgament, d'acord amb l'article 256.2 d'aquest Reglament.

Article 277**Autorització de parcel·lacions**

1. No es pot efectuar cap parcel·lació urbanística sense que no s'hagi aprovat prèviament el planejament a què es refereix l'article 161.1 de la LUIB. 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·licita.
 - 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 146 de la LUIB i la lletra a) de l'article 250 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 el que disposa l'article 32 de la LUIB.

6. 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 LUIB, i dona lloc a les operacions de restauració de la legalitat infringida i a la imposició de la sanció procedent.

Article 278

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.

Així mateix, es poden parcel·lar els terrenys compresos en una finca afectada parcialment a l'execució d'un àmbit d'actuació de transformació 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.

En els supòsits prevists en aquest apartat, i en els casos en què el lot restant no reuneixi les característiques de solar, alternativament a la llicència de parcel·lació, aquesta es pot dur a terme mitjançant un certificat de no necessitat. En els casos en que el lot restant, no destinat a sistema urbanístic o no inclòs dins l'àmbit d'actuació de transformació urbanística, tenguí la classificació de sòl rústic, la parcel·lació es duu a terme mitjançant certificat municipal de no necessitat de llicència.

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.

En aquest supòsit, la parcel·lació es pot autoritzar simultàniament amb ocasió de la sol·licitud i atorgament de la llicència d'edificació o d'ampliació de l'edificació preexistent, sempre que el projecte corresponent reflecteixi oportunament el lot que s'ha de cedir a l'administració, amb els requeriments que preveu l'article 277.3 d'aquest Reglament, constituint-se la cessió esmentada en condició d'eficàcia de la llicència d'edificació, i que s'ha d'incorporar expressament en el seu acte d'atorgament.

3. 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.

En aquest supòsit, la segregació es duu a terme mitjançant certificat de no necessitat de llicència. Alternativament, l'autorització de la segregació es pot dur a terme simultàniament amb ocasió d'atorgament de la llicència d'edificació o de l'ampliació de l'edificació preexistent en la part del terreny que té la condició de solar, sempre que el projecte reflecteixi oportunament els lots resultants, i així es faci constar en l'acte d'atorgament.

4. 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 de transformació urbanística o de sistemes urbanístics, es poden parcel·lar per segregar el lot que té la condició de solar, tot i que l'àmbit de l'actuació de transformació urbanística no s'hagi de gestionar immediatament o que els sistemes urbanístics no s'hagin d'adquirir immediatament per l'administració actuant. En aquest supòsit, la parcel·lació per segregar el lot que té la condició de solar, es duu a terme:

- a) Quan la part destinada a sistema urbanístic té la classificació de sòl rústic, mitjançant certificat de no necessitat de llicència. Alternativament, l'autorització de la segregació es pot dur a terme simultàniament amb ocasió d'atorgament de la llicència d'edificació o de l'ampliació de l'edificació preexistent en la part del terreny que té la condició de solar, sempre que el projecte reflecteixi oportunament els lots resultants, i així es faci constar en l'acte d'atorgament.

b) Quan la part destinada a sistema urbanístic té la classificació de sòl urbà o de sòl urbanitzable, es requereix llicència de parcel·lació. Alternativament, l'autorització de la segregació es pot dur a terme simultàniament amb ocasió d'atorgament de la llicència d'edificació o de l'ampliació de l'edificació preexistent en la part del terreny que té la condició de solar, sempre que el projecte reflecteixi oportunament els lots resultants, i així es faci constar en l'acte d'atorgament.

c) En els casos d'afectació a un àmbit d'actuació de transformació urbanística previst en sòls classificats com a urbans o urbanitzables, la segregació del lot que té la condició de solar es duu a terme mitjançant certificat de no necessitat de llicència en el supòsit que la finca romanent no constitueixi directament una segona unitat edificable, en haver de ser objecte de reparcel·lació posterior, d'acord amb el procés d'execució de l'àmbit corresponent. En altre cas, se subjecta a llicència de parcel·lació. Alternativament, l'autorització de la segregació es pot dur a terme simultàniament amb ocasió d'atorgament de la llicència d'edificació o de l'ampliació de l'edificació preexistent en la part del terreny que té la condició de solar, sempre que el projecte reflecteixi oportunament els lots resultants, i així es faci constar en l'acte d'atorgament.

Article 279

Certificats de no necessitat de llicència de parcel·lació

1. Els certificats de no necessitat de llicència de parcel·lació s'emeten per l'òrgan que tengui atribuïda la competència per resoldre aquests tipus de llicència, previs els informes tècnic i jurídic dels serveis municipals que han de comprovar la conformitat de l'acte de divisió amb la legislació urbanística i el planejament.

2. Les sol·licituds d'emissió dels certificats han d'aportar la documentació que s'estableixi en el planejament urbanístic o en les ordenances municipals, i en tot cas i com a mínim la documentació gràfica suficient que compregui els plànols a escala adequada de la situació i superfície dels terrenys afectats per l'alteració, i de les finques i parcel·les inicials i resultants, així com la identificació cadastral i registral, aportant les dades que resultin necessàries d'acord amb la legislació hipotecària per a l'autorització de les escriptures públiques i la corresponent inscripció.

3. Els certificats de no necessitat han d'incorporar les dades a que es refereix l'apartat anterior, fent constar així mateix, si s'escau, la qualitat indivisible de les parcel·les resultants.

4. L'emissió de certificats de no necessitat de llicència que afectin terrenys classificats com a sòl rústic en els supòsits prevists en l'article 32.2 de la LUIB i en l'article 278 d'aquest Reglament no comporta, per aquest simple fet, l'exempció de les limitacions d'usos o edificacions a les parcel·les resultants, que prevegin la legislació o el planejament territorial i urbanístic vigent, derivades de les normes sobre formació de noves parcel·les a través d'actes de parcel·lació, divisió, segregació o fragmentació.

TÍTOL VIII

Disciplina urbanística

CAPÍTOL I

Execució subsidiària d'ordres de reposició de la realitat física alterada

Secció 1a

Àmbit d'aplicació

Article 280

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 281****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 282**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 del projecte de restabliment 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 per dur a terme l'ordre de reposició que figuren a l'ordre de restabliment. 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 281 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 283**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 infracció, tant de les edificacions, de les construccions o de les instal·lacions com dels terrenys on s'ubiquen. A més, quan es doni el supòsit de l'article 301.5 d'aquest Reglament, ha d'implicar la demolició completa de l'edificació, la construcció o la instal·lació.
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 280 d'aquest Reglament, i sens perjudici de l'obligació de demolir completament l'edificació, construcció o instal·lació quan es doni el supòsit de l'article 301.5 d'aquest Reglament encara que aquesta obligació no estigui prevista expressament en l'ordre dictada per l'administració.
4. 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 284**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 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 287 d'aquest Reglament.

Article 285**Títol administratiu habilitant**

L'execució subsidiària de l'ordre de reposició requereix que l'administració actuant aprovi el corresponent projecte d'obres. Si l'administració actuant no és un ajuntament, ha de seguir el procediment regulat a l'apartat b) de l'article 193.1 de la LUIB.

Article 286**Contractació de les obres**

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 287**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. 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.
3. 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 289 d'aquest Reglament.

Secció 3a**Actuacions d'execució de l'ordre de reposició****Article 288****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 289**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 ho retirin. 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 290**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 291**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 292****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 293****Despeses derivades de la reposició**

1. La persona que, en el moment de notificar-se l'acte a què es refereix l'article 281 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 successores han de respondre subsidiàriament si esdevenen propietàries abans que conclouin 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 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 294**Cobrament de les despeses**

L'import de les despeses s'ha d'exigir mitjançant el procediment previst en les normes reguladores del procediment recaptatori, primer en via voluntària i després, en cas que sigui necessari, 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 II**Altres disposicions relatives a la disciplina urbanística****Article 295****La inspecció urbanística**

1. La data que la propietat ha de comunicar en contestació al requeriment de l'article 162.2 d) de la LUIB ha d'estar dins els quinze dies hàbils següents a la data de recepció del requeriment.

2. Les conseqüències sancionadores a què es refereix l'article 162.2 d), 162.3 b) i 162.3 c) de la LUIB són:

- a) En cas que la persona responsable sigui objecte d'un procediment sancionador per infracció urbanística, l'aplicació de la circumstància agreujant prevista a l'article 184.1 g) de la LUIB.
- b) En cas que la persona responsable no sigui objecte d'un procediment sancionador per infracció urbanística, s'ha d'imposar, mitjançant un procediment sancionador específic, la sanció prevista a l'article 172.2 de la LUIB.

Article 296**Competències municipals i supramunicipals**

1. La competència en matèria d'inspecció urbanística atribuïda per l'article 166.3 a) de la LUIB als consells insulars i entitats de l'article 15.5 de la LUIB, és sense perjudici que els municipis i altres administracions públiques, de manera voluntària, els puguin donar trasllat d'actes d'inspecció aixecades pel seu personal.

2. En els supòsits d'actuació dels consells insulars per competència directa i exclusiva de l'article 166.3 LUIB, o d'actuació per subrogació de competències de l'article 166.4 LUIB, l'ajuntament conserva, sempre i en tot cas, la competència per tramitar i resoldre la sol·licitud de llicència de legalització, que s'ha de presentar davant aquesta administració.

Article 297**Reduccions de les multes**

1. Les reduccions de l'article 176 de la LUIB s'han d'aplicar únicament quan la persona sol·licitant de la llicència de legalització finalment



concedida o la persona promotora del projecte de demolició o restabliment és alguna de les persones responsables en el procediment sancionador per infracció urbanística. No obstant això, les reduccions s'han d'aplicar no només a aquesta persona, sinó també a la resta de persones responsables en el procediment sancionador.

2. Les reduccions de l'article 176.2 de la LUIB són aplicables únicament si es restableix la realitat física alterada de tots els elements que són objecte del procediment de restabliment. En conseqüència, perquè es pugui aplicar la reducció derivada del restabliment voluntari abans de la resolució que l'ordena, s'han d'haver restablert tots els elements que són objecte del procediment de restabliment abans que es dicti la resolució que ordena el restabliment; i perquè es pugui aplicar la reducció derivada del restabliment voluntari dins el termini atorgat en l'ordre de restabliment, s'han d'haver restablert tots els elements que són objecte del procediment de restabliment dins el termini voluntari que figura en la resolució que ordena el restabliment.

Article 298

Mesura cautelar de suspensió

El règim temporal de l'ordre de suspensió de l'article 187.4 de la LUIB implica que l'ordre adoptada dins el procediment de restabliment manté la seva vigència i efectes fins que els actes que la varen motivar no obtinguin el títol urbanístic habilitant o sigui restablerta al seu estat anterior la realitat física alterada, amb independència que això es produeixi abans o després de la resolució del procediment de restabliment.

Article 299

Inici del procediment de restabliment

La resolució d'inici del procediment de restabliment, indicada a l'article 188.2 de la LUIB, ha d'incloure també el termini màxim per executar l'ordre de restabliment.

Article 300

Ordre de restabliment de la realitat física alterada

Quan l'ordre de restabliment és dictada per una administració distinta de la municipal, el termini màxim de dos mesos per presentar el projecte de restabliment regulat a l'article 192.3 de la LUIB, s'ha d'entendre que és el termini per presentar el projecte davant el consell insular o entitat de l'article 15.5 de la LUIB, en aplicació de l'article 193.1 d) de la LUIB.

Article 301

Restabliment de la realitat física alterada

1. Dins el procediment regulat en l'article 193.1 de la LUIB, quan la demolició o el restabliment de construccions, edificacions o usos implica obres o altres actuacions que no necessiten projecte d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, el projecte de restabliment s'ha de substituir per un croquis detallat de les actuacions que s'han d'executar i de la seva ubicació exacta dins la parcel·la.

2. Quan un projecte de restabliment segueix els tràmits de l'article 193.1 de la LUIB, les referències a la llicència d'obra i a la concessió del final d'obra que apareixen en l'article 9 del Pla Director Sectorial de gestió de residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca, s'han d'entendre fetes als següents moments:

- a) Els documents a què es refereixen els apartats 1 i 2 de l'article 9 del Pla director sectorial han d'acompanyar el projecte de restabliment en el moment en què es presenta davant l'ajuntament.
- b) La fiança a què es refereix l'article 9.3 del Pla director sectorial s'ha d'haver dipositat en el Consell Insular abans de la presentació del projecte de restabliment davant l'ajuntament.
- c) La referència al moment de la concessió del final d'obra, que apareix en el darrer paràgraf de l'article 9.3 del Pla director sectorial, s'ha d'entendre feta al moment de l'emissió, per part de l'administració que tramita o ha tramitat el procediment de restabliment, de l'informe o acta d'inspecció que constata l'execució del projecte de restabliment.

3. Les persones sol·licitants de l'informe previst a l'article 193.1 d) de la LUIB disposen d'un termini de quinze dies hàbils, a comptar des de la data de recepció de l'informe, per presentar-lo davant l'ajuntament.

4. En cas que els projectes de restabliment de la realitat física alterada pretenguin la reconstrucció d'edificacions o de part d'edificacions que no es trobin en cap de les situacions de fora d'ordenació de l'art. 129.2 de la LUIB, aquests projectes s'han de regir pel règim de l'article 189.4 de la LUIB.

5. Si l'execució de l'ordre de restabliment ha de donar com a resultat l'existència d'edificacions, construccions o instal·lacions que es varen aixecar sense títol urbanístic habilitant o amb títol declarat nul i que no seran utilitzables sense que s'hi executi algun tipus d'obra, l'execució de l'ordre de restabliment ha d'implicar la demolició completa de l'edificació, construcció o instal·lació encara que això no estigui previst expressament en l'ordre, llevat que s'obtingui llicència de legalització de l'edificació, construcció o instal·lació. En tot cas, es troben en aquest



supòsit les edificacions aixecades sense títol urbanístic habilitant o amb títol declarat nul·l que, arran d'una ordre de restabliment, queden sense sostre.

Article 302**Caducitat del procediment de restabliment**

S'han d'aplicar les següents regles al règim de la suspensió del termini de caducitat del procediment de restabliment de l'article 195.2 de la LUIB:

- a) Els motius de legalitat que impedeixen resoldre expressament la sol·licitud de llicència de legalització o que impedeixen la producció del silenci administratiu han de ser comunicats per l'ajuntament a l'administració instructora. No obstant, l'administració instructora també pot apreciar aquests motius en base a la documentació que obri a l'expedient d'infracció urbanística, de manera que la suspensió del procediment es mantindrà fins que hagin transcorregut sis mesos des de la data en què aquests motius hagin desaparegut.
- b) En el supòsit de l'article 195.2 c) de la LUIB, si el procediment de restabliment és instruït per una administració distinta de la municipal, la suspensió s'inicia el dia en què la persona interessada o l'ajuntament li comuniquen i acrediten que el projecte de restabliment ha estat presentat davant l'ajuntament.
- c) En cas que l'informe previst a l'article 193.1 d) de la LUIB sigui notificat a les persones interessades un cop transcorregut el termini d'un mes des de la data de la seva presentació, el termini de caducitat del procediment de restabliment es mantén suspès des de la data de sol·licitud de l'informe i fins que ha transcorregut el termini de quinze dies establert en l'apartat 3 de l'article 301 d'aquest reglament.
- d) Com a supòsit de suspensió potestativa de l'article 22.1 e) de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, l'administració que tramita els procediments de restabliment o sancionador pot suspendre el termini de caducitat d'aquests procediments des de la data en què la persona interessada al·lega l'existència de títol urbanístic habilitant atorgat que empararia total o parcialment actuacions objecte dels procediments fins el moment en què, un cop sol·licitada i rebuda en el seu cas la documentació completa de l'expedient del títol habilitant, sigui emès per l'administració que tramita els procediments de restabliment o sancionador l'anàlisi diriment en forma d'informe tècnic que analitzi si les actuacions estan emparades total o parcialment pel títol.
- e) Com a supòsit de suspensió de l'article 25.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, l'administració que tramita el procediment de restabliment o sancionador ha de suspendre el termini de caducitat d'aquests procediments des de la data en què la persona interessada sol·licita que es realitzi visita d'inspecció a les actuacions objecte dels procediments fins la data en què sigui aixecada l'acta corresponent a la visita sol·licitada.
- f) Com a supòsit de suspensió de l'article 22.2 a) de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, l'administració insular que tramita el procediment de restabliment o sancionador ha de suspendre el termini de caducitat d'aquests procediments des de la data en què, per aplicació dels apartats 1 o 4 de l'article 185 de la LUIB i els apartats 1 i 3 de l'article 65 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, realitza el requeriment de revisió d'ofici o interposa recurs contenciós administratiu contra una llicència urbanística municipal que empara total o parcialment actuacions objecte dels procediments i que incorr en algun supòsit de nul·litat de ple dret, fins la data de la fermesa de la resolució administrativa que posi fi al procediment de revisió d'ofici o, en el seu cas, la data de la fermesa del pronunciament judicial que posi fi al procés contenciós administratiu.

Article 303**Termini màxim per iniciar el procediment de restabliment**

1. La referència als actes o usos il·legals de l'article 196.2, apartats a) i b), de la LUIB implica la no prescripció de l'acció de restabliment per a qualsevol acte o ús sotmès a títol urbanístic habilitant que s'efectuï o s'hagi efectuat sense aquest en terrenys que tinguin la classificació de sòl rústic o en els béns o espais relacionats a l'apartat b) de l'esmentat article, amb independència que l'acte o ús sigui admès o no admès.
2. La referència a totes les infraccions urbanístiques que apareix a l'apartat 13 de la disposició transitòria vuitena de la LUIB inclou únicament aquelles recollides en l'article 196.1 de la LUIB, en què el termini de prescripció de l'acció de restabliment és de vuit anys des del total acabament dels actes que les fonamenten; sense perjudici, per tant, dels supòsits de no prescripció prevists en els articles 154.2 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, i en l'article 196.2 de la LUIB.

Article 304**Procediment per exercir la potestat sancionadora**

La persona instructora del procediment sancionador, indicat a l'article 197 de la LUIB, ha de ser designada d'entre el personal funcionari de l'administració actuant.

Article 305**Prescripció de les infraccions**

El termini de prescripció d'un any de les infraccions lleus, establert en l'article 205.1 a) de la LUIB, és aplicable únicament als efectes de la

imposició de la sanció corresponent. El termini màxim per iniciar el procediment de restabliment per qualsevol infracció urbanística, també per les infraccions lleus, es regeix pels apartats 1 i 2 de l'article 196 de la LUIB.

Disposició addicional

Informe del seguiment de l'activitat d'execució urbanística

1. En els municipis de l'illa de Mallorca amb una població superior a 5.000 habitants, l'informe del seguiment de l'activitat d'execució urbanística a què es refereix la disposició addicional primera de la LUIB i l'apartat 6 de l'article 22 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, s'ha d'elevat al plens respectius.

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 lucratiu, 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 seves 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. 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 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

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 transitòria primera

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 segona

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 Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, 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 o bé els plans generals adaptats a les determinacions d'aquella Llei que es puguin acollir al que preveu la lletra a) del punt 1 de disposició transitòria segona de la LUIB; o bé els plans generals i els plans d'ordenació detallada adaptats a les determinacions de la LUIB.

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 sistema 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.

3. En el cas que el planejament vigent no prevegi la justificació expressa dels requisits establerts en la legislació estatal en matèria de costes per a determinades autoritzacions d'edificació o construcció de caire excepcional, es poden formular estudis de detall. En tot cas, la

formulació d'aquests estudis de detall ha de respectar les determinacions contingudes en el planejament de jerarquia superior sobre delimitació dels trams de façana marítima el tractament homogeni de la qual es proposi obtenir mitjançant actuacions edificatòries per a les quals se sol·liciti autorització.

Disposició transitòria tercera

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 primera de la LUIB, la remissió dels exemplars dels instruments de planejament urbanístic aprovats definitivament pel Consell Insular de Mallorca o pels municipis d'aquesta illa, així com la resta d'instruments o documentació que, d'acord amb la LUIB 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 quarta

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 LUIB, es poden classificar com a sòl urbà amb els requisits i condicions que s'hi estableixin. L'àmbit que es delimita 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 LUIB, 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 LUIB 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 dita xarxa constitueix un requisit legal derivat de la seva condició com a servei urbanístic bàsic preexistent a què es refereix l'article 22 de la LUIB, 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 LUIB, 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 LUIB, relatives a la prohibició d'increment de l'aprofitament urbanístic de les parcel·les lucratives i al manteniment dels usos dels terrenys.

Disposició transitòria cinquena

Aprovació dels catàlegs d'elements i espais protegits redactats com a instruments autònoms del planejament

1. Els catàlegs de protecció d'elements i espais protegits, o denominació equivalent en la legislació aplicable en el seu moment, que s'hagin aprovat inicialment en la modalitat d'instrument autònom que admetia la normativa aplicable abans de l'entrada en vigor de la LUIB, poden continuar la seva tramitació fins a l'aprovació definitiva. En aquest cas, 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.

2. L'òrgan que aprovi definitivament el catàleg d'elements i espais protegits o les modificacions, en el supòsit previst en l'apartat 1 anterior, n'ha de trametre un exemplar amb les diligències d'aprovació definitiva a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i a l'ajuntament o al Consell Insular de Mallorca, segons qui l'hagi aprovat.

3. S'apliquen als catàlegs a què es refereix l'apartat 1 anterior les previsions que estableix l'article 51 de la LUIB. 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.

Disposició transitòria sisena

Primera aprovació anual de l'inventari del patrimoni públic municipal de sòl

1. Els municipis que no tinguin formalitzat l'inventari separat a què es refereix l'article 210 d'aquest Reglament en el moment de la seva entrada en vigor, l'han d'aprovar en un termini màxim d'un any.

2. El que es disposa en l'apartat anterior no impedeix l'aplicació de la resta de disposicions contingudes en aquest Reglament respecte dels béns i drets que s'hagin d'integrar en l'inventari referit.

Disposició transitòria setena

Aplicació de les normes de l'annex II

Les disposicions en matèria de definicions i paràmetres urbanístics que conté l'annex II d'aquest Reglament, són de compliment obligat en el moment de la primera formulació del pla general i del pla d'ordenació detallada, o en la revisió del planejament vigent. Les normes urbanístiques d'aquests instruments hauran d'indicar la seva aplicació a través de la referència a dit annex, sense necessitat de reproducció.

Disposició derogatòria

En entrar en vigor aquest Reglament, queda derogat expressament 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 definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca adoptat en sessió de 16 d'abril de 2015. Així mateix, 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

Entrada en vigor

Aquest Reglament entra en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

ANNEX I

Disposicions en matèria de qualitat urbana, usos del sòl i sobre les condicions de la xarxa viària

Article 1

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 LUIB 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 el punt 3 d'aquest Annex.
- 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 2

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

1. Als efectes prevists en la LUIB 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 inscriuï 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 inscriuï 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) Han 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 tinguin 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 desmuntats 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 LUIB.

- 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.
- h) Allotjament dotacional: comprèn l'activitat de titularitat pública definida a l'apartat l de l'article 4 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

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 3

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 rodats 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 rodats 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 2'5 metres i han d'incorporar arbratge d'alineació, amb la limitació de no condicionar l'amplària efectiva de pas.

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 planejament 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.

ANNEX II

Disposicions en matèria de definicions i paràmetres urbanístics

Secció 1a

Definicions

Subsecció 1a

Definicions relatives al terreny i altres

Article 1

Definicions relatives al terreny

1. En funció de la seva transformació:

- a) Terreny natural: situació del terreny abans de qualsevol actuació de transformació sobre ell.
- b) Terreny modificat o alterat: situació del terreny que ha estat prèvia i artificialment transformat.
- c) Terreny final: situació del terreny una vegada comesa l'actuació de transformació sobre ell.

2. En funció del seu pendent:

- a) Terreny amb pendent baix: terreny que té un pendent inferior al 10%.
- b) Terreny amb pendent mitjà: terreny que té un pendent entre el 10% i el 20%.
- c) Terreny amb pendent elevat: terreny que té un pendent superior al 20%.

3. Superfície d'un terreny: dimensió de la projecció vertical del terreny sobre un plànol horitzontal. S'amida en m² o en Ha.

Article 2

Definicions relatives a les alineacions i rasants

1. Alineacions:

- a) Alineació de vial: línia que a un plànol d'un planejament representa el pla vertical que delimita els vials i els espais destinats a aparcaments públics amb qualsevol altre espai, sigui de domini públic o privat, i sigui o no edificable.
- b) Alineació de façana: pla vertical a partir del qual se situen les edificacions. Aquestes alineacions poden ser coincidents o reculades

respecte de la de vial, segons es determina en algunes zonificacions.

c) Alineació interior: alineació de façana que, en algunes zonificacions, delimiten el pati interior de les il·letes.

2. Altres:

a) Mitgera: pla vertical que determina l'eix de simetria del mur que separa dues parcel·les confrontants.

b) Profunditat edificable: distància perpendicular compresa entre les façanes al vial i la posterior, que determinen l'àrea edificable. Es mesura en metres.

c) Reculada: separació compresa entre una edificació i una alineació o una mitgera, amidada perpendicularment des del punt més sortint de l'edificació, excepte volades o cornises de fins a 50 cm. Es mesura en metres.

3. Rasants:

a) Rasant: línia que defineix el perfil longitudinal del paviment d'una vorera o calçada.

b) Rasant de calçada: rasant definida per la intersecció del plànol de l'eix del vial i pel paviment de la calçada.

c) Rasant de vorera: rasant definida per la intersecció del plànol d'alineació oficial i pel paviment de la vorera.

Article 3

Definicions bàsiques de construcció i edificació

1. Construcció: element físic constituït per un o més materials resistents que es disposen per sobre o per sota el terreny ocupant una àrea determinada.

2. Edifici o edificació: construcció estable, feta amb materials resistents, que conforma al seu interior espais per habitar o per a altres usos.

Subsecció 2a

Definicions relatives a les edificacions, als seus components i als tipus d'obres

Article 4

Definicions relatives a les tipologies de les edificacions

1. En relació a la situació a la parcel·la:

a) Edificació aïllada: edificació que se situa separada de tots els l·lindars de la parcel·la.

b) Edificació alineada a espai públic (sigui vial o espai lliure): edificació que se situa amb la seva façana confrontant amb el vial o l'espai públic en què es fonamenta.

c) Edificació reculada a espai públic (sigui vial o espai lliure): edificació que se situa amb la seva façana separada, a una distància determinada, amb el vial o l'espai públic en què es fonamenta.

d) Edificació de volumetria específica: edificació amb una morfologia i disposició singular i predeterminada.

2. En relació a les edificacions situades a les parcel·les confrontants:

a) Edificació entre mitgeres: edificació que té els murs de les mitgeres laterals compartits amb els de les edificacions de les parcel·les confrontants.

b) Edificació continua: conjunt d'edificacions entre mitgeres.

c) Edificació aparejada: edificació que té un mur mitger lateral compartit amb una edificació de una de les parcel·les confrontants.

d) Edificació adossada: edificació que té els murs de les mitgeres laterals compartits amb altres semblants conformant totes elles un conjunt ubicat a una única parcel·la.

3. En relació a altres edificacions:

a) Edificació exempta: edificació que està separada de qualsevol altra.

b) Edificació en illa tancada: edificacions en què les alineacions interiors es disposen de manera que configuren un espai interior

4. En relació als espais edificables:

a) Espai edificable de parcel·la a les zonificacions regulades respecte al vial: àrea d'una parcel·la, compresa entre les seves façanes, l'exterior, sigui coincident o reculada respecte de l'alineació de vial, i la posterior que determina la profunditat edificable i els l·lindars laterals, en la qual poden situar-se les edificacions.

b) Espai no edificable de parcel·la: àrea d'una parcel·la que ha de quedar lliure d'edificació. En certs casos s'admeten edificacions



auxiliars.

Article 5

Definicions relatives a les parts que conformen un edifici

1. En relació a les plantes que conformen un edifici:

- a) Planta: porció d'espai d'un edifici, comprès entre un parament de sostre i una superfície trepitjable, susceptible de ser habitat o destinat a algun ús.
- b) Planta baixa: primera de les plantes d'un edifici, la superfície trepitjable de la qual determina el seu pla de referència.
- c) Planta pis: planta situada per sobre de la planta baixa.
- d) Àtic: planta superior amb al menys una façana reculada respecte a alguna de les generals de l'edificació.
- e) Planta semisoterrani: planta, per sota de la planta baixa, en la que els seus paraments verticals no queden totalment per sota del terreny.
- f) Planta soterrani: planta, per sota de la planta baixa, en la que els seus paraments verticals queden totalment per sota del terreny, excepte en l'espai necessari per a l'accés de vehicles a les plantes soterrades.
- g) Forjat sanitari: forjat situat per sobre del terreny, que constitueix el trespol de la planta més baixa d'un edifici.
- h) Cambra sanitària: espai no habitable i sense ús situat entre el terreny i la cara inferior del forjat sanitari.

2. En relació a l'envolupant d'un edifici:

- a) Façana: cara externa de cadascun dels murs de tancament d'un exterior edifici.
- b) Coberta: element constructiu que protegeix i corona la part superior de les edificacions.
- c) Cos sortint: part de l'edificació que sobresurt de la façana, de caràcter fix i que és habitable o ocupable.
- d) Galeria: cos sortint, tancat en tot el seu perímetre, majoritàriament format per elements vidriats.
- e) Balcó: cos sortint, obert en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana.
- f) Element sortint: part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana i de caràcter fix, que no es habitable ni ocupable.
- g) Cornisa: element sortint de la coberta. També rep el nom de ràfec o volada.
- h) Porxo: cos cobert i obert com a mínim en algun dels seus laterals. Es considera que una part del perímetre d'un porxo és tancat quan l'altura del tancament per sobre del paviment es superior a 1,70 metres. També rep el mateix nom una edificació exempta, que pot tenir fins els 4 laterals oberts.
- i) Pèrgola: porxo que té per coberta tan sols un entramat calat de barres repartides uniformement, de tal manera que la relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, amidades ambdues en projecció vertical sobre un plànol horitzontal, ha de ser superior a 5.
- j) Terrassa: espai extern, obert i descobert, pavimentat i transitable, situat sobre un cos d'edificació o sobre el terreny exempt d'edificació.
- k) Pati: espai exterior situat a la part baixa d'un pati de llums, limitat per tancaments verticals de l'edificació.
- l) Pati de llums: espai tancat de manera vertical, totalment o parcialment per edificació i destinat a proporcionar il·luminació i ventilació a les dependències que ho volten, tal com s'indica al punt IV.4 de l'Annex I 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. També rep el nom de montpeller.

Article 6

Definicions relatives a les distàncies, superfícies i volums d'una edificació

1. Distàncies. Es mesuren en metres.

- a) Altura lliure: distància compresa entre el paviment i el sòtil (cel ras o intradós de forjat) tal com s'indica al punt II.3 de l'Annex I 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.
- b) Altures a efectes urbanístics, tal com son l'altura reguladora i l'altura total: paràmetre urbanístic tal com s'indica a l'article 11.1 d'aquest Annex.

2. Superfícies. Es mesuren en metres quadrats (m²). En els casos de superfícies d'un element qualsevol en que els murs exteriors de tancament computen, si aquests son compartits amb un altre element, llavors computen, per cada un d'ells, únicament fins a l'eix de simetria del mur compartit.

a) Superfície útil:

- 1) Superfície útil d'una dependència: superfície transitable compresa entre tots els elements verticals constructius que la delimiten, tal com s'indica al punt II.1.a) de l'Annex I del Decret 145/1997 citat a l'apartat anterior.

2) Superfície útil d'un immoble, ja sigui habitatge o local: és la suma de totes les superfícies, definides i comptabilitzades d'acord amb el punt anterior, de les dependències que la integren, tal com s'indica al punt II.1.b) de l'Annex I del Decret 145/1997 citat a l'apartat anterior.

b) Superfície construïda. També rep el nom de superfície edificada.

1) Superfície construïda d'un element: dimensió de la superfície horitzontal, inclosos els seus tancaments.
2) Superfície construïda d'una edificació: suma de les superfícies horitzontals amb els còmputos corresponents que s'indiquen a continuació:

- i) La superfície de les diferents plantes tancades, inclosos els tancaments, computen al 100 %.
- ii) La superfície dels porxos i les terrasses cobertes, si estan tancades lateralment fins a les dues terceres parts del seu perímetre computen al 100%.
- iii) La superfície dels porxos i les terrasses cobertes, si estan tancades lateralment menys de les dues terceres parts del seu perímetre computen al 50%.
- iv) La superfície de les pèrgoles computen al 25%.
- v) La superfície de les terrasses i patis descoberts no computen.
- vi) El planejament general municipal pot determinar, a més de l'anterior, aquelles altres construccions i instal·lacions que tampoc computen.

3) Superfície construïda a una parcel·la: suma de les superfícies construïdes de totes les edificacions existents al seu interior.

4) Superfície construïda a efectes urbanístics: paràmetre urbanístic resultant d'una parcel·la, tal com s'indica a l'article 12.1.c) d'aquest Annex.

c) Superfície ocupada

1) Superfície ocupada: projecció vertical sobre un pla horitzontal del conjunt de les superfícies compreses entre les línies externes de les edificacions, inclosos els soterranis, semisoterranis, porxos i cossos o elements volats, excepte volades o cornises de fins a 50 cm., així com les piscines, inclosos els murs de contenció.

2) Superfície ocupada a efectes urbanístics: paràmetre urbanístic resultant d'una parcel·la, tal com s'indica a l'article 12.2.c) d'aquest Annex.

d) Altres superfícies:

1) Superfície edificable: paràmetre urbanístic en valor absolut que indica, en funció de la normativa d'aplicació, el que es pot edificar legalment a una parcel·la, tal com s'indica a l'article 12.1.a) d'aquest Annex. També rep el nom de superfície de sostre edificable.

2) Superfície coberta: projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície compresa entre les línies externes de totes les plantes, excloent els soterranis i semisoterranis, i incloent porxos i cossos o elements volats, excepte volades o cornises de fins a 50 cm.

3) Superfície d'ocupació: paràmetre urbanístic en valor absolut que indica, en funció de la normativa d'aplicació, la superfície que l'edificació i resta d'elements indicats al punt anterior poden ocupar legalment a una parcel·la, tal com s'indica a l'article 12.2.a) d'aquest Annex.

3. Volums. Es mesuren en metres cúbics (m³).

a) Volum: dimensió compresa entre la cara superior del forjat més baix, les cares exteriors dels tancaments dels paraments verticals i la cara exterior del parament de coberta, inclosos porxos i cossos volats i exclosos els patis de llums interiors.

b) Volum edificable: paràmetre urbanístic en valor absolut que indica, en funció de la normativa d'aplicació, en el seu cas, el que es pot edificar legalment a una parcel·la, tal com s'indica a l'article 12.3.b) d'aquest Annex.

c) Volum edificat a efectes urbanístics: paràmetre urbanístic resultant d'una parcel·la, tal com s'indica a l'article 12.3.c) d'aquest Annex.

Article 7

Definicions relatives als tipus d'obres i intervencions als edificis

1. Tipus d'obres per la seva entitat

a) Obra nova: obres de construcció de nova planta sobre parcel·les sense edificar o les que puguin sorgir com a resultat de la substitució d'edificis existents a parcel·les prèviament edificades.

b) Obres d'intervenció a edificis existents:

- 1) Enderrocament: eliminació total o parcial d'una edificació existent.
- 2) Manteniment: obres i treballs a efectuar de forma periòdica per a prevenir el seu deteriorament, o bé reparacions puntuals, amb l'objecte de mantenir el seu estat de conservació i complir amb els requisits bàsics de reposar les condicions de seguretat, accessibilitat universal, salubritat i ornament públic, tal com s'indica a l'article 122.1.a de la LUIB.
- 3) Reforma: obres que, sense alterar els seus paràmetres urbanístics, no siguin les estrictament necessàries per al seu manteniment.
- 4) Ampliació: obres que suposen incrementar la superfície edificada a una parcel·la, ja sigui per adició lateral, per superposició, i/o de manera separada de la edificació existent.

2. Tipus d'intervencions en edificis existents

- a) Conservació: obres per al manteniment de les condicions estructurals i resta d'elements d'un edifici en un correcte estat de salubritat i ornat exterior i interior. Es consideren dins d'aquest apartat les obres de manteniment consistents en eventuais reparacions tant d'elements com d'instal·lacions.
- b) Restauració: obres amb la finalitat de retornar una edificació o a una part d'ella a les seves característiques originals, científicament conegudes, tant en les seues estructures com en els seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés sigui recognoscible.
- c) Rehabilitació: obres de millora de les condicions de seguretat, funcionalitat, accessibilitat, eficiència energètica i d'habitabilitat de l'espai interior, sense modificar les característiques estructurals i els aspectes fonamentals de la seva tipologia edificatòria, tal com s'indica a l'article 4.j) de la Llei d'habitatge de les Illes Balears.
- d) Consolidació: obres de recuperació d'elements de les estructures resistents o el seu reforçament o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per a assegurar l'estabilitat de l'edifici.
- e) Reestructuració: obres d'adequació o transformació de l'espai interior de l'edifici, incloent la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals.
- f) Reforma o rehabilitació integral: obres que suposin una afecció superior al 50 % de la seva superfície, tal com s'indica a l'article 4.k) de la Llei d'habitatge de les Illes Balears, i en tot cas amb la renovació completa de les seves instal·lacions.
- e) Reconstrucció: obres de nova planta amb la finalitat de reposició d'un edifici prèviament existent, que pot incloure el enderrocament previ. La reproducció o reconstrucció pot esser parcial.

Secció 2a**Paràmetres urbanístics****Subsecció 1a****Conceptes relatius als paràmetres urbanístics****Article 8****Definició de paràmetres urbanístics**

Els paràmetres urbanístics d'una parcel·la constitueixen el conjunt de condicions que determinen les possibilitats edificatòries i d'ús que des de la normativa urbanística li resulten d'aplicació en funció de la qualificació urbanística assignada i que es precisa per la situació de la parcel·la en el plànol d'ordenació del planejament corresponent.

Article 9**Determinació dels paràmetres urbanístics**

Els paràmetres urbanístics que determinen les possibilitats edificatòries i d'ús d'una parcel·la són, com a mínim, les següents:

1. La classificació i la qualificació del sòl

- a) La classificació del sòl respon a l'indicat als articles 18 a 21 de la LUIB.
- b) La qualificació o la categoria del sòl:

- 1) En el sòl urbà i urbanitzable, la qualificació del sòl respon a l'indicat als articles 25.1 i 42.1.b) de la LUIB.
- 2) En el sòl rústic la categoria del sòl respon a l'indicat als articles 40.1.b) i també al 42.3.d), e) i f) de la LUIB.

2. Les condicions de parcel·lació, respecte tant a la superfície com a l'amplària de la parcel·la, tal com s'indica a l'article 10 d'aquest Annex.

3. L'altura permesa de les edificacions, tant la reguladora i la total, com el nombre de plantes, tal com s'indica a l'article 11 d'aquest Annex.
4. L'edificabilitat i l'ocupació permesa de l'edificació a la parcel·la, tal com s'indica a l'article 12 d'aquest Annex.
5. Els usos urbanístics permesos, tal com s'indica a l'article 1 de l'Annex I d'aquest Reglament.
6. Les densitats de població per parcel·la, tant en nombre d'habitatsges com de places turístiques, tal com s'indica a l'article 13 d'aquest Annex.
7. La tipologia de les edificacions i la seva situació dins de la parcel·la, tal com s'indica a l'article 4 d'aquest Annex. Així com el fons edificable, en el cas de les edificacions alineades a espai públic (sigui vial o espai lliure), i, en el cas de les aïllades, la reculada de les edificacions, tal com s'indiquen a l'article 2 d'aquest Annex.

Subsecció 2a Paràmetres urbanístics

Article 10

Conceptes relatius a les parcel·les

1. Parcel·la mínima: menor superfície que pot tenir una parcel·la per poder edificar-la. Es mesura en metres quadrats (m²), però al sòl rústic també en hectàrees (Ha).
2. Amplada mínima de parcel·la: mínima longitud que ha de haver entre els lindars laterals. Es mesura en metres.

Article 11

Conceptes relatius a l'altura

1. Respecte a la màxima dimensió permesa, que es mesura en metres:

a) Altura reguladora:

- 1) En edificacions alineades a vial: dimensió vertical amidada en cada punt des del punt de referència fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada.
- 2) En edificació aïllada: dimensió vertical amidada des del paviment de la planta baixa, situada en el punt més desfavorable, fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada.

b) Altura total:

- 1) En edificacions alineades a vial: dimensió vertical amidada des del punt de referència fins al punt més elevat de coronació de cobertes.
- 2) En edificació aïllada: dimensió vertical amidada des del paviment de la planta baixa fins al punt més elevat de coronació de cobertes.

El planejament urbanístic podrà determinar els elements i/o instal·lacions que queden exclosos de l'amidament de l'altura total i que poden sobrepassar-la.

2. Respecte al número de plantes:

- a) En general: Número de plantes: número màxim de plantes edificables a la parcel·la, inclosa la planta baixa i excloses les plantes semisoterranis i soterranis.
- b) En edificacions que admeten els àtics: s'indiquen el número màxim de plantes edificables dels dos tipus, tant de les completes com dels àtics que es poden situar sobre aquelles.
- c) Número mínim de plantes: en l'ordenació de l'edificació segons alineació a vial i volumetria específica, és l'alçada mínima en nombre de plantes.

3. Aspectes relacionats amb l'altura

a) Respecte al punt de referència en edificacions alineades a vial:

- 1) En general: el punt mig de l'alineació oficial a la rasant de la via pública. En el cas que la façana del solar amb la via o amb l'espai públic sigui superior al doble del mínim establert a la normativa, es podrà dividir la façana en mòduls iguals o



superiors a l'amplada mínima i escalonar la construcció. Aquest escalonament serà obligatori quan existeixin diferències d'alçada a la rasant de la via pública superiors a 1 m.

2) Si el solar fa front a dues o més vies, formant xamfrà o cantonada, que tinguin assignada la mateixa alçada reguladora, aquesta s'amidarà aplicant el sistema anterior amb el conjunt de façanes desplegades com si fos una sola.

3) Si els vials tenen assignada una alçada reguladora diferent, es podrà prolongar l'edificació més alta per la façana de l'altre carrer fins al límit de la profunditat edificable.

4) En els solars que tenen façanes oposades a dos carrers, es prendrà com a alçada reguladora la corresponent a cada carrer i l'edificació situada a la cota més alta podrà arribar fins a la meitat del solar, sense sobrepassar la profunditat edificable.

b) Respecte a la situació de la planta baixa:

1) Planta baixa d'una edificació alineada a vial: planta que té el paviment situat com a màxim 1 metre per damunt de la rasant de la vorera, mesurat en el punt mig de la façana de la parcel·la.

Si el vial estigués en pendent, de tal manera que entre les cotes dels punts extrems de la rasant de la vorera, en el front de façana de la parcel·la, hi hagués més d'un metre de diferència, es pot fraccionar l'edificació per situar la planta baixa de cada un dels diferents cossos perquè continuïn complimentant l'anterior però ara en referència a la rasant de la vorera en el punt mig del tram de façana corresponent a cada un dels cossos establerts.

2) Planta baixa d'una edificació aïllada:

i) En terreny amb un pendent baix, inferior al 10 %: planta, o part de planta, que té, en qualsevol dels punts del seu perímetre, el seu pla de referència situat per damunt de les cotes del terreny com a màxim a 1,00 metre.

ii) En terreny amb pendent mitjà, entre el 10 % i el 20 %: planta, o part de planta, que té, en qualsevol dels punts del seu perímetre, el seu pla de referència situat per damunt de les cotes del terreny com a màxim a 1,50 metres.

iii) En terreny amb pendent elevat, superior al 20 %: planta, o part de planta, que té, en qualsevol dels punts del seu perímetre, el seu pla de referència situat per damunt de les cotes del terreny com a màxim a 1,90 metres.

Article 12

Conceptes relatius a l'edificabilitat, l'ocupació i el volum

1. Respecte a la màxima edificabilitat permesa:

a) Paràmetre urbanístic en valor relatiu:

1) Edificabilitat: percentatge d'edificabilitat respecte de la superfície de la parcel·la. (%)

2) Coeficient d'edificabilitat: factor que es el resultat del quocient entre la superfície edificable i la superfície de la parcel·la. Es mesura en metres quadrats de superfície de sostre edificable per metres quadrats de superfície de parcel·la (m^2 / m^2)

b) Paràmetre urbanístic en valor absolut:

Superfície edificable: resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat a la superfície de parcel·la. Es mesura en metres quadrats de superfície de sostre edificable (m^2):

En el tipus d'edificació segons alineació a vial on no s'estableixi un coeficient d'edificabilitat proporcional a la superfície de la parcel·la, la superfície edificable és la suma de les superfícies corresponents a:

1) Totes les plantes permeses, compreses dins les alineacions de façana i mitgeres que les limitin, excepte les de soterranis i semisoterranis

2) Els cossos i elements sortints permesos, en els percentatges següents:

i) Si estan tancats lateralment fins a les dues tercers parts del seu perímetre computen al 100%.

ii) Si estan tancats lateralment menys de les dues tercers parts del seu perímetre computen al 50%.

c) Paràmetre urbanístic resultant:

Superfície construïda a efectes urbanístics: suma de les superfícies amb els còmputos corresponents que s'indiquen a continuació:

1) Les superfícies de les diferents plantes tancades, inclosos els tancaments, per sobre la rasant del terreny computen al cent per cent (100 %).

2) La superfície dels porxos i les terrasses cobertes, si estan tancades lateralment fins a les dues tercers parts del seu perímetre computen al 100%.

3) La superfície dels porxos i les terrasses cobertes, si estan tancades lateralment menys de les dues tercers parts del



seu perímetre computen al 50%.

4) Les superfícies de les pèrgoles computen al 25%.

5) La superfície de les plantes sota rasant, ja siguin plantes soterrani o semisoterrani, no computen.

6) La superfície de les terrasses i patis descoberts no computen.

7) El planejament general municipal pot determinar, a més de l'anterior, aquelles altres construccions i instal·lacions que tampoc computen.

Es mesura en metres quadrats de superfície de sostre edificat (m^2).

2. Respecte a la màxima ocupació permesa:

a) Paràmetre urbanístic en valor relatiu:

1) Ocupació: percentatge d'ocupació respecte de la superfície de la parcel·la. (en %)

2) Coeficient d'ocupació: factor que és el resultat del quocient entre la superfície d'ocupació i la superfície de la parcel·la. Es mesura en metres quadrats de superfície d'ocupació per metres quadrats de superfície de parcel·la (m^2/m^2).

b) Paràmetre urbanístic en valor absolut:

Superfície d'ocupació: resultat d'aplicar el coeficient d'ocupació a la superfície de parcel·la.

En el tipus d'edificació segons alineació a vial on no s'estableixi un coeficient d'ocupació proporcional a la superfície de la parcel·la, la superfície d'ocupació és la dimensió compresa entre les seves façanes i les seves mitgeres.

Es mesura en metres quadrats (m^2).

c) Paràmetre urbanístic resultant:

Superfície ocupada a efectes urbanístics: projecció vertical sobre un pla horitzontal del conjunt de les superfícies compreses entre les línies externes de les edificacions, inclosos els soterranis, semisoterranis, porxos i cossos o elements volats, excepte volades o cornises de fins a 50 cm., així com les piscines, inclosos els murs de contenció.

En sòl rústic, a més de les indicades anteriorment, computen també com superfície ocupada a efectes urbanístics tot tipus d'elements constructius, així com els camins pavimentats.

3. Respecte al màxim volum permès:

a) Paràmetre urbanístic en valor relatiu,

1) Volum: percentatge de volum respecte de la superfície de la parcel·la. (en %)

2) Coeficient de volum: factor que és el resultat del quocient entre el volum edificable i la superfície de la parcel·la. Es mesura en metres cúbics edificables per metres quadrats de superfície de parcel·la (m^3 / m^2).

b) Paràmetre urbanístic en valor absolut:

Volum edificable: resultat d'aplicar el coeficient de volum a la superfície de parcel·la. Es mesura en metres cúbics edificables (m^3).

En el tipus d'edificació segons alineació a vial on no s'estableixi un coeficient de volum proporcional a la superfície de la parcel·la, el volum edificable és la suma de les superfícies edificables de cada planta multiplicades cada una d'elles per la seva altura (distància entre les cares superiors dels paraments dels seus forjats de pis i de sostre).

c) Paràmetre urbanístic resultant:

Volum edificat a efectes urbanístics: suma de les superfícies construïdes de cada planta multiplicades cada una d'elles per la seva altura (distància entre les cares superiors dels paraments dels seus forjats de pis i de sostre).

Es mesura en metres cúbics (m^3).

Palma, en la data de signatura electrònica (20 d'abril de 2023)

El cap del servei Jurídic d'Urbanisme

Per delegació del Secretari General del Consell Insular de Mallorca

(Article 3 del Decret de la Presidència del Consell Insular de Mallorca, de 16 d'abril de 2014, BOIB núm. 55, de 22 d'abril de 2014, que aprova la delegació de funcions del secretari general en el secretari adjunt i en els caps de serveis del Consell Insular de Mallorca, modificat pel Decret de Presidència de 29 de gener de 2021, BOIB núm. 15, de 4 de febrer de 2021)

Jaume Munar Fullana

