

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENTO DE TERRITORIO

3633

Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca de aprobación definitiva del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca

El Pleno del Consejo Insular de Mallorca, en sesión celebrada día 29 de marzo de 2023, adoptó el siguiente acuerdo:

«1º. Resolver las alegaciones y sugerencias, derivados de los trámites de información pública y audiencia, que se han presentado al texto del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno adoptado en fecha 12 de noviembre de 2020, en los términos que figuran en la última versión de la memoria de análisis de impacto normativo.

2º. Entender cumplimentado el trámite de consulta preceptiva al Consejo Consultivo de las Illes Balears a que se refiere el artículo 18.8 de la Ley 5/2010, de 16 de junio, reguladora del Consejo Consultivo de las Illes Balears, de acuerdo con los apartados 2 y 4 de su artículo 24, al haber transcurrido el plazo para emitir su dictamen una vez solicitado formalmente, y por lo tanto continuar con la tramitación del procedimiento.

3º. Aprobar definitivamente, en el trámite previsto en el artículo 85 de la Ley 4/2022, de 28 de junio, de consejos insulares, el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca; y publicar su texto íntegro en el Butlletí Oficial de las Illes Balears, que se incorpora como anexo al presente acuerdo.»

Contra este acuerdo, que agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente al de su publicación en el Butlletí Oficial de las Illes Balears. Todo ello, de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

ANEXO

Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca

Preámbulo

I

La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, determina en el artículo 15 que los consejos insulares, como órganos de gobierno y administración de la isla, ejercen las competencias en materia urbanística que se les asigna, y prevé igualmente que disponen de potestad reglamentaria normativa para desplegarla y ejecutarla, en los términos que fija la legislación. Más expresamente, la disposición final primera de la norma legal, autoriza a los consejos insulares para desplegarla reglamentariamente, total o parcialmente; así como para dictar las disposiciones reglamentarias necesarias para cumplir las remisiones que realiza a normas de este carácter.

Asimismo, la disposición final segunda de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, prevé que hasta que no sea sustituido por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera anterior, en el ámbito de la isla de Mallorca, sigue siendo vigente, en todo aquello que sea compatible, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aprobado por acuerdo del pleno del Consejo Insular de Mallorca de 16 de abril de 2015. Indirectamente, también esta disposición final segunda impone la sustitución de la vigente norma reglamentaria de desarrollo de la isla de Mallorca, complementando así de alguna manera el mandato de la disposición final primera.

Aunque en los preceptos indicados de la Ley que efectúan expresamente el reconocimiento de la potestad reglamentaria insular no se han impuesto plazos de aprobación de las normas de desarrollo, se justifica la aprobación de este Reglamento a partir del cumplimiento de un deber que impone al Consejo Insular de Mallorca una norma de rango legal, naturalmente respecto a su ámbito territorial en concreto. Se conforma, por lo tanto, un deber explícito de llevar a cabo la regulación de desarrollo propia de un reglamento ejecutivo.

La opción escogida con el fin de dar cumplimiento al deber legal se ha conformado a través de un texto único, que aborda así el desarrollo

reglamentario general de la materia, y no en términos parciales. Ahora bien, desde esta misma perspectiva, se ha optado por elaborar y aprobar un reglamento de estricta naturaleza ejecutiva limitándose, por lo tanto, a completar la norma legal en la regulación de las cuestiones técnicas y procedimentales no agotadas por la Ley y que es preciso llevar a cabo.

Por ello, ante la actual reglamentación insular que es objeto de derogación por este nuevo Reglamento, el planteamiento de contenido se ha limitado estrictamente a abordar los aspectos legales que requieren desarrollo, evitando precisamente por ello la reproducción de la Ley, e introduciendo una técnica más adecuada de remisión, cuando esta es necesaria, a los principios, criterios o regulaciones en ella contenidos. Se trata por lo tanto de introducir un componente de certeza, ya que se evita así la necesidad de tener que determinar qué partes del Reglamento son reproducción y cuáles son desarrollo y ejecución.

La necesidad de este Reglamento es, por lo tanto, evidente desde el momento en que hace falta el desplazamiento, y la subsiguiente derogación de la norma reglamentaria vigente, tanto porque así lo determina un mandato legal de adecuación a las nuevas reglas legales, como también por el necesario cierre de la regulación del régimen del urbanismo en el ámbito territorial de la isla de Mallorca.

Se ha considerado así más adecuada una nueva redacción, con sustitución íntegra de la norma vigente, que una modificación aislada de sus preceptos; manteniendo sin embargo y como ya se ha anticipado la opción de una reglamentación única e integral de desarrollo, ante una opción alternativa posible de impulso de distintos reglamentos ceñidos a aspectos parciales de la Ley. Esta opción de regulación general, precisamente en el ámbito de los principios de buena regulación, debe conferir mayor claridad y facilidad de comprensión de la materia, contribuyendo así a implementar el principio de simplificación normativa. Desde el punto de vista de la seguridad jurídica, el contenido del Reglamento se adecua y es, asimismo, plenamente coherente con el resto del ordenamiento jurídico autonómico y estatal.

También desde la perspectiva del principio de transparencia, en su proceso de elaboración y aprobación se han seguido y se han asegurado todos los mecanismos de participación y audiencia que establece la normativa vigente, así como otros resortes de participación adicionales y voluntarios, llevados a cabo desde las fases iniciales del procedimiento.

La adecuación del contenido de este Reglamento a los principios de eficacia, proporcionalidad, eficiencia, calidad y simplificación, aparte de especificarse de manera particular con relación a las diferentes regulaciones agrupadas por títulos, parte en primer lugar de las finalidades que persigue y de ser el instrumento adecuado para su consecución. Este principio de necesidad es el que fundamenta la intervención normativa, y que en este caso se no debe justificar originariamente por ninguna otra razón de interés general que no sea el cumplimiento del mandato legal de desarrollo. La eficacia parte de la justificación de la finalidad y de la adecuación del reglamento para garantizar lo que ordena la ley.

El principio de proporcionalidad, trasladado al ámbito de esta norma reglamentaria, comporta que debe contener sólo la regulación imprescindible para atender la necesidad encomendada, que es el desarrollo de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

En este Reglamento no se establecen ni medidas restrictivas de derechos, ni tampoco se imponen menos obligaciones a las personas destinatarias, porque dichas medidas se encuentran prohibidas a las normas reglamentarias en nuestro ordenamiento jurídico. Por lo tanto, se cumple el principio de proporcionalidad, al disponer una regulación de mínimos, la estrictamente imprescindible para desarrollar la Ley, como así ya se ha indicado, evitando reproducciones legales. En otras palabras, se da pleno cumplimiento al principio de proporcionalidad ya que se prescinde de la regulación de lo que no sea estrictamente necesario.

En último término, el contenido de este Reglamento cumple perfectamente el principio de eficiencia, teniendo por ello bien presentes dos de los objetivos fundamentales de la calidad normativa, como son, por una parte, evitar las cargas administrativas innecesarias o accesorias, y, por otra, racionalizar los recursos públicos, en conexión a los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

A partir de estas premisas anteriores, se produce una reducción evidente de la extensión del nuevo Reglamento frente a la normativa insular del mismo rango que se deroga expresamente, quedando de esta manera la nueva regulación, de forma congruente con su función, con un contenido material de acuerdo con las finalidades estrictas asignadas por la Ley al Reglamento. De esta forma, el texto reglamentario se estructura formalmente de la manera que se describe en el apartado siguiente.

II

El título I, que desarrolla contenidos necesarios del título preliminar y del título I de la Ley, se centra en los aspectos siguientes.

Con relación a la regulación de los derechos de información y participación de los ciudadanos y de las ciudadanas en la actividad administrativa urbanística, se desarrollan cuestiones tan significativas como los efectos de los certificados de aprovechamiento urbanístico, la participación ciudadana y la información pública de los instrumentos urbanísticos, y la regulación del registro municipal de urbanismo.

En el desarrollo de la regulación legal sobre competencias y principios de relación de las administraciones urbanísticas, se prevén distintas disposiciones relativas al régimen de organización del Consejo Insular de Mallorca, se define la posibilidad de actuación municipal en régimen de gerencia y se presta una atención especial a la caracterización de las administraciones y los entes dependientes de éstas que

pueden ejercer las funciones propias de la administración actuante.

La regulación de los criterios de clasificación en las diferentes clases de suelo urbano, urbanizable y rústico es lo bastante detallada en la Ley de urbanismo, como no podía ser de otra manera en atención a la naturaleza de esta materia. Lo anterior no impide que en el título primero se afronte el desarrollo reglamentario de algunos aspectos importantes relativos al régimen jurídico del suelo, necesario para la aplicación correcta de la Ley y que no han sido regulados con grado de detalle suficiente. Así sucede con el régimen urbanístico del subsuelo o el de los sistemas urbanísticos, elementos a los que, si bien se hace referencia constante a la Ley, no tienen una regulación conceptual y estructurante.

Se efectúan igualmente en este título las precisiones necesarias en algunos aspectos de detalle sobre el régimen de los derechos y los deberes de las personas propietarias de suelo urbano y de suelo urbanizable, y se cumple el deber de regulación reglamentaria insular de determinados aspectos a los cuales la Ley realiza una específica remisión. Igualmente, a partir de distintos preceptos contenidos en el mismo título de la Ley y en materia de planeamiento, se sistematiza el régimen de derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico ordenado como núcleo rural.

El título segundo está dedicado al desarrollo de las determinaciones, el contenido y la documentación de los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico, con el objeto de completar y sistematizar las previsiones contenidas en la Ley.

En este sentido, en el título expresado se efectúan las precisiones necesarias en lo que se constituye como el instrumento inicial del sistema del planeamiento urbanístico, el plan general municipal, con el desarrollo de las determinaciones legales en cuanto a la necesaria integración documental de esta figura, y asimismo en los aspectos sustantivos que demanda la regulación legal. Sin embargo, en este aspecto hay que indicar que, como no podía ser de otra manera, se acoge el cambio de planteamiento de esta figura del planeamiento urbanístico que hace la Ley, comportando una simplificación tanto de su alcance como del contenido documental, ya que se configura como el plan urbanístico definidor en exclusiva de la ordenación estructural.

Igualmente, se procede a la regulación de complemento legal de los otros tipos de instrumentos, como son los planes de ordenación detallada, los planes parciales y los planes especiales, y desarrolla, con respecto al planeamiento especial, el contenido de las diferentes modalidades que recoge la Ley, tanto las tradicionales como las más innovadoras relacionadas con las actuaciones de reforma interior o rehabilitación, con la regulación del plan especial de reforma como figura de planeamiento idónea para potenciar las actuaciones de rehabilitación. La misma tarea se lleva a cabo en cuanto al último de los instrumentos de planeamiento de desarrollo previstos en la Ley, los estudios de detalle, para concretar su inserción y su función en el sistema de planeamiento, así como respecto al catálogo de protección y su integración en el contenido del plan de ordenación detallada. Con relación a la regulación del plan de ordenación detallada, se implementa la funcionalidad específica que le atribuye la Ley, manteniendo su flexibilidad y completando las determinaciones sustantivas legales que lo requieren.

Con referencia al proceso de formación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, estableciendo una sistemática coherente con las previsiones legales establecidas a este efecto, se desarrollan, entre otros aspectos, las medidas cautelares de suspensión de la tramitación de instrumentos urbanísticos de desarrollo y de otorgamiento de licencias o de presentación de comunicaciones; se establecen mecanismos de incentivo a la participación ciudadana en los procedimientos de formación de los planes, así como las condiciones específicas de la formulación de las distintas figuras, y la regulación de detalle de las fases de aprobación con respeto escrupuloso al sistema de atribuciones de competencia municipal e insular determinadas legalmente. Por otra parte, cabe destacar que con relación a las tareas de redacción o formulación del planeamiento, el título segundo remite a dos anexos normativos para conseguir un marco seguro para los múltiples operadores urbanísticos, públicos o privados, tendente a homogeneizar las regulaciones técnicas, y con el fin de facilitar la comprensión de las definiciones y conceptos urbanísticos que incorporen los distintos instrumentos.

El título tercero se refiere a la gestión urbanística, acogiendo el planteamiento de la Ley que, por una parte, mantiene con algunas modificaciones los sistemas clásicos de gestión, y de otra y como novedades más significativas, incorpora nuevas técnicas o modalidades instrumentales de gestión urbanística con el fin de intervenir en los ámbitos de la ciudad consolidada. En concreto, y por lo que se refiere a la materia regulada también en el título tercero de la Ley, prevé especificidades de las actuaciones de dotación y la introducción de una previsión de los complejos inmobiliarios que deben permitir la coexistencia de usos de dominio público con usos de dominio privado compatibles, localizados en una misma edificación. De esta forma, el título tercero de la norma reglamentaria, aborda la regulación de la gestión urbanística desde esta dualidad.

Se pueden destacar así, por una parte, la regulación detallada de los supuestos en que procede el cambio de modalidad dentro del sistema de reparcelación, así como el desarrollo de las modalidades de reparcelación voluntaria y de reparcelación económica. En la regulación de la reparcelación, que de acuerdo con la Ley aparece configurada como el eje central en torno al cual se estructuran las diversas modalidades de ejecución, excepto el sistema de expropiación, se pueden destacar, entre otros aspectos, la concreción de los derechos de las personas propietarias, que necesariamente debe tener en cuenta las previsiones de la legislación aplicable sobre valoraciones. Se establecen también las diferentes formas en que se puede producir la participación de las personas propietarias en las diversas modalidades, y se regula como las indicadas personas pueden comprometer su participación en la ejecución, así como la aplicabilidad de la expropiación para los casos de falta de participación. Se regula también, de forma específica, la cesión de fincas en pago de los gastos de urbanización.

En el desarrollo de las diversas modalidades del sistema de reparcelación, se debe hacer mención en la modalidad de compensación de la mayor agilidad en los procesos de ejecución urbanística impulsados por las personas propietarias, sin que esta mayor eficiencia vaya en detrimento de las garantías del resto de personas propietarias del ámbito. La concesión de la gestión urbanística integrada aparece, igualmente, como un instrumento adecuado para mejorar la eficacia de los procesos de gestión urbanística en los casos en que esta la lleve a cabo la iniciativa pública, a través de la modalidad de cooperación.

Con relación al desarrollo y ejecución de las actuaciones de dotación, la regulación de la Ley se lleva a cabo en dos extensos artículos que conforman la sección cuarta del capítulo tercero de su título tercero, y que junto con otras determinaciones contenidas en la norma legal confieren una regulación que alcanza un nivel de detalle. Sin embargo, sí que se requiere una regulación mínima complementaria con relación al desarrollo de la figura del complejo inmobiliario, a partir de la definición de su alcance y del establecimiento de unos requisitos aplicables en materia de dotaciones y de compatibilidad de usos de estos complejos.

Por otra parte, el Reglamento contiene una regulación detallada de las entidades urbanísticas colaboradoras, adaptada a las disposiciones legales sobre gestión urbanística, y en la que se introducen las previsiones adecuadas para agilizar su proceso de constitución e inscripción al registro correspondiente.

También dentro del título tercero se desarrolla la modalidad de gestión por expropiación, que prevé la posibilidad, con las oportunas garantías de publicidad y concurrencia, de la gestión de la expropiación por parte de personas concesionarias. También se contiene en este título la regulación de desarrollo de los supuestos de ocupación directa y de la situación jurídica de las personas titulares de derechos afectados por estos procedimientos.

Finalmente, siguiendo la sistemática por la que ha optado la Ley, en este título se despliegan aspectos relativos a las figuras de los convenios urbanísticos.

El título IV se dedica a la regulación de los instrumentos de intervención en el mercado de suelo y se divide en dos capítulos. El capítulo I desarrolla el mandato de la Ley sobre la regulación reglamentaria de los registros municipal e insular del patrimonio público de suelo. En este sentido, partiendo del principio de simplificación y de economía de medios, configura en el inventario del patrimonio público de suelo como el instrumento que tendrá asignada la función de registro público que prevé la LUIB. Se evita así la creación de un registro específico redundante, ya que su función es perfectamente insertable, con las especificaciones oportunas reglamentarias que se llevan a cabo, en el inventario separado del inventario general de bienes que ya prevé la legislación sobre régimen local. El capítulo II complementa los aspectos necesarios de la regulación legal de los derechos de tanteo y retracto, esencialmente en lo que se refiere a los procedimientos de delimitación de las áreas sujetas a estos derechos.

El título V, dedicado al ejercicio de las facultades relativas al uso y a la edificación del suelo, desarrolla en el capítulo I las cuestiones relativas a la obligación de urbanizar y las consecuencias del incumplimiento de este deber, como también la institución de la ejecución expropiatoria aplicable eventualmente ante el incumplimiento de los deberes legales. Igualmente se regula el desarrollo de los registros municipales sin edificar o de las edificaciones sujetas a rehabilitación, y el procedimiento de ejecución sustitutoria forzosa y concertada mediante el concurso para la adjudicación de programas de rehabilitación edificatoria. Se desarrollan igualmente los aspectos no regulados por la Ley relativos al procedimiento de selección de la persona operadora responsable de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora, garantizando la libre concurrencia y objetivando de manera oportuna los criterios de adjudicación.

El capítulo segundo, con la rúbrica de conservación de obras y construcciones, regula, en primer lugar, la conservación de las obras de urbanización, y sistematiza los procedimientos relativos a su recepción; los deberes legales de conservación y rehabilitación del suelo y de las construcciones, así como las órdenes de ejecución que la administración municipal puede dictar para su cumplimiento. En este contexto se regula también la situación de estado ruinoso de los inmuebles que amenacen ruina en alguna de sus variantes: técnica, económica o urbanística, respecto de los que se deba declarar el estado mencionado antes de dictar la orden oportuna en la resolución que ponga fin al procedimiento. Por otra parte, se regulan los supuestos de ruina física inminente de un inmueble con peligro para la seguridad de las personas y los bienes. Se lleva a cabo igualmente en este título V el desarrollo reglamentario en lo referente al régimen de los usos y obras de carácter provisional y de las edificaciones e instalaciones fuera de ordenación.

Dentro del título sexto se desarrollan los supuestos de expropiación por razón de urbanismo, y se detallan los trámites del procedimiento de expropiación por tasación conjunta que resultan necesarios para complementar las determinaciones de la Ley, como también el general a partir de esta misma pauta, y se confiere así a estas figuras una regulación completa en cuanto a las cuestiones procedimentales.

El título séptimo se distribuye en cinco capítulos y se destina a regular los instrumentos de intervención preventiva de los actos de edificación y uso del suelo y el régimen de las parcelaciones urbanísticas. El capítulo primero de este título séptimo contiene un único artículo de carácter general, seguido del capítulo segundo, que se estructura en varias secciones para regular las licencias urbanísticas, y se dedica a los aspectos generales que requieren el desarrollo reglamentario y a las características particulares derivadas de los actos autorizables de que se trate.

Entre estas particularidades destacan las que afectan a las licencias para la ejecución de obras, en relación con las cuales se concretan los supuestos que requieren proyecto de ejecución y el contenido de este proyecto que, en caso de que sea exigible de conformidad con la

legislación sobre ordenación de la edificación, también se debe elaborar de acuerdo con esta legislación. Se regula igualmente, de una manera precisa, la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación, para garantizar su compatibilidad, como excepción a la condición de solar requerida en los terrenos que se pretenden edificar, y se complementan las determinaciones legales con aspectos no regulados en la norma superior pero que requieren su previsión, como la concreción de las condiciones de transmisión de las licencias.

El capítulo tercero regula el régimen de comunicación previa de determinados actos no sujetos a licencia, dentro de los márgenes de configuración que posibilita la Ley al desarrollo reglamentario, y establece una regulación homogénea de esta figura para todos los municipios de la isla de Mallorca. Siguiendo la definición legal, la comunicación previa es una manifestación de voluntad de la persona interesada ante la administración, que le permite la ejecución posterior del acto sujeto a este régimen que, en el caso de ejecución de obras, requiere la determinación de un plazo cierto para llevarlas a cabo. En este sentido, la comunicación previa no es propiamente un instrumento de intervención administrativa preventiva; no obstante, se opta por regularla acto seguido de las licencias urbanísticas, dado que, de acuerdo con la configuración legal, es un régimen sustitutivo del otro en supuestos determinados. En todo caso, el Reglamento efectúa el complemento necesario de regulación de esta figura, y garantiza que la comunicación previa no limite las potestades de la administración urbanística ante los actos ilegales que se pretendan amparar en la comunicación mencionada.

El capítulo cuarto se dedica a las disposiciones comunes a licencias y actuaciones sujetas a comunicación y, en último término, y con respecto a la parcelación, el capítulo quinto precisa el concepto dentro de los márgenes legales y regula de forma detallada su régimen. No obstante, el Reglamento regula situaciones particulares de terrenos en diferentes supuestos, por la afectación a sistemas urbanísticos o a una actuación urbanística, o porque sólo tienen la condición de solar en parte; supuestos en que se permite su parcelación en función del interés público prevalente en la ejecución del planeamiento, aunque alguno de los lotes resultantes no alcance la superficie mínima exigida. Asimismo, y con relación a la fiscalización previa que la administración municipal competente debe llevar a cabo de todo acto de parcelación, se clarifican las diversas situaciones.

El título octavo del Reglamento desarrolla algunos de los aspectos del mismo título de la Ley en materia de disciplina urbanística. En su capítulo I se desarrollan a nivel de detalle las cuestiones de regulación material y procedimental referentes a la ejecución subsidiaria de las órdenes de reposición de la realidad física alterada, mientras que dentro del capítulo II se incluyen otras disposiciones de complemento de la regulación legal relacionadas con la inspección urbanística, las medidas cautelares, las órdenes de ejecución y el procedimiento sancionador.

Cierra la regulación del Reglamento una disposición adicional, siete disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una disposición final.

La disposición adicional complementa una de la misma naturaleza de la Ley que así lo requiere, como es el caso de la regulación del contenido material del informe del seguimiento de la actividad de ejecución urbanística. Las disposiciones transitorias perfilan igualmente, y en el grado de detalle propio de una disposición reglamentaria, las situaciones de transitoriedad que así lo han requerido, la disposición derogatoria abarca obviamente la norma reglamentaria anteriormente vigente, como es el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca adoptado en sesión de 16 de abril de 2015, así como el resto de las disposiciones del mismo rango o de un rango inferior aprobadas por el Consejo Insular de Mallorca que se opongan a la nueva norma reglamentaria, y en último término la disposición final prevé la fecha de entrada en vigor.

TÍTULO I

Objeto, derechos de participación e información, competencias administrativas y régimen del suelo

Capítulo I

Objeto, derechos de participación y competencias

Sección 1ª

Objeto

Artículo 1

Objeto y ámbito de aplicación del Reglamento

Este Reglamento tiene por objeto, en el ámbito de la isla de Mallorca, desarrollar la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en adelante, LUIB.

Sección 2ª**Participación ciudadana y derecho de información****Artículo 2****Participación ciudadana**

1. A los efectos de este Reglamento, se entiende por información urbanística toda la documentación de que dispongan las administraciones públicas, en cualquier forma de expresión y en cualquier soporte material, referida a los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y, en general, al régimen urbanístico del suelo y a las actividades y a las limitaciones que puedan afectarlo.

2. Los edictos o los anuncios a través de los que se someten a información pública los procedimientos en materia urbanística que prevé la LUIB y este Reglamento, deben indicar expresamente:

- a) El instrumento o el expediente sometido a información pública.
- b) El plazo de exposición al público del proyecto o del instrumento de que se trate.
- c) La dirección y el horario de la oficina o dependencia en la que se puede ejercitar el derecho de información.
- d) El medio telemático en que puede consultarse el instrumento o el expediente.

El plazo de información pública se computa desde la última publicación obligatoria de entre las reguladas en la LUIB y en este Reglamento.

Artículo 3**Publicidad y derecho de información**

Las administraciones públicas competentes deben garantizar los derechos de publicidad y de información a que se refiere el artículo 12 de la LUIB. Asimismo, las administraciones públicas tienen que facilitar a los ciudadanos y a las ciudadanas la consulta de los datos que se refieran:

- a) A los actos administrativos de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas de las previstas en la LUIB y en este Reglamento; de otorgamiento o denegación de las autorizaciones ligadas a la instalación o a la adecuación de actividades permanentes o a infraestructuras comunes previstas en la legislación reguladora de actividades; y también a los actos de autorización de proyectos promovidos por el ayuntamiento.
- b) A las comunicaciones previas presentadas para la realización de actuaciones sujetas a este procedimiento de acuerdo con la LUIB y con este Reglamento, incluyendo las órdenes de suspensión de obras o actuaciones iniciadas previa presentación de una comunicación si la actuación está sujeta al régimen de licencias o autorizaciones, y de las comunicaciones previas de las obras ligadas a la instalación o a la adecuación de actividades permanentes o a infraestructuras comunes previstas en la legislación reguladora de actividades.
- c) A los actos administrativos que impongan la realización de órdenes de ejecución o efectúen declaraciones de estado ruinoso.

La consulta prevista en este apartado sólo puede ser limitada motivadamente cuando afecte datos específicos que se incluyan en el ámbito de aplicación de la legislación estatal sobre protección de datos de carácter personal.

Artículo 4**Registro municipal de urbanismo**

1. Todos los ayuntamientos de la isla de Mallorca deben crear y gestionar un registro municipal de urbanismo, que tiene como objeto garantizar la transparencia y la publicidad en el ejercicio de la función pública urbanística.

Este registro es público, y cualquier persona puede consultar los documentos que contiene y solicitar la obtención de copias, sin perjuicio de que se le pueda exigir el pago de las tasas correspondientes.

2. El registro municipal de urbanismo se integra por todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, de gestión y de ejecución que han sido aprobados definitivamente, así como por las resoluciones y los acuerdos que suponen su alteración. Es igualmente objeto de inscripción cualquier resolución posterior, administrativa o judicial, que afecte su contenido.

3. El ayuntamiento titular de cada registro debe garantizar el derecho de las personas particulares de acceso a los documentos, o a la obtención de copias autenticadas de éstos, y debe procurar favorecer la consulta y la utilización. A estos efectos, las instalaciones que se habiliten tienen que favorecer la consulta material de los documentos en soporte papel que existen en el registro y, si corresponde, disponer de los medios informáticos que permitan su consulta.

4. El registro municipal de urbanismo depende de la secretaría general del ayuntamiento o de la unidad administrativa en quien delegue, a



quién corresponden las tareas relacionadas con la práctica de inscripciones y asientos, la expedición de certificados y documentos acreditativos, y también su vigilancia y buen funcionamiento.

La persona encargada del registro practica de oficio los asientos. No obstante, las personas particulares que acrediten un interés legítimo pueden instar la práctica del asiento que corresponda.

5. Si existe disconformidad entre los asientos practicados y la documentación depositada, prevalecerá la información de que disponga la administración competente para la aprobación del instrumento urbanístico sobre el que se manifieste esta disparidad. Lo anterior, sin perjuicio de la necesidad de emprender las actuaciones de colaboración interadministrativas necesarias con el fin de aclarar y corregir esta circunstancia, y practicar los asientos de rectificación que correspondan.

En todo caso, los datos contenidos en la publicación correspondiente en el Butlletí Oficial de las Illes Balears prevalecen sobre las del registro.

Artículo 5

Certificaciones, consultas y peticiones de información urbanística

1. Todos los ciudadanos y todas las ciudadanas tienen el derecho de obtener de los organismos de la administración competente los datos certificados que les permitan asumir las obligaciones y el ejercicio de las actividades urbanísticas que pretendan realizar, referidas a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento, de gestión y de ejecución aprobados y, en general, al régimen del suelo y a las condiciones de naturaleza urbanística de los terrenos.

2. De acuerdo con el apartado anterior, las personas interesadas pueden instar ante el ayuntamiento correspondiente:

- a) La emisión de certificados de régimen urbanístico, en los términos que prevé el artículo 107 de este Reglamento.
- b) La consulta a que se refiere el apartado 3 del artículo 30 de la LUIB.

3. Los municipios, en el ámbito de sus competencias, deben adoptar las medidas necesarias para:

- a) Garantizar el acceso a la información urbanística a todas las personas sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad de los datos que puedan afectar el honor o intimidad personal o familiar, o contengan información personal sobre datos sensibles, dentro del ámbito establecido en la legislación estatal sobre protección de datos de carácter personal.
- b) Reconocer una especial prioridad en el acceso a la información urbanística a las personas propietarias de suelo y del resto de bienes inmuebles y, en general, a las afectadas por las actuaciones urbanísticas, incluidas las entidades representativas de sus intereses.
- c) Disponer que sus servicios técnicos y jurídicos atiendan las consultas verbales de las personas particulares durante su horario de atención pública, con la indicación en la web o en el punto de acceso electrónico municipal del expresado horario de atención para facilitar información urbanística.

4. De acuerdo con el apartado anterior, además de cumplir sus obligaciones en materia de registro municipal urbanístico, los ayuntamientos deben procurar establecer las formas de colaboración más adecuadas con el Centro de Gestión Catastral, el Consejo Insular de Mallorca y el Gobierno de las Illes Balears, y las entidades dependientes de la Administración del Estado, y también con los registros de la propiedad, con la finalidad de mejorar la accesibilidad de la información urbanística de que dispongan.

5. Sin perjuicio de lo que disponen los apartados anteriores, se podrá denegar la información urbanística cuando la solicitud sea manifiestamente genérica o abusiva, o la persona solicitante no identifique concretamente los documentos que pida y no sea posible determinar con precisión suficiente el objeto de la información requerida.

Sección 3ª

Competencias administrativas urbanísticas y formas de ejercicio

Artículo 6

Administraciones con competencias urbanísticas

Las competencias en materia urbanística corresponden a la isla de Mallorca y a los municipios, y las ejercen el Consejo Insular y los ayuntamientos, sin perjuicio de las competencias que se puedan atribuir en esta materia a otras entidades locales previstas en la legislación estatal y autonómica de régimen local, o a las entidades urbanísticas especiales que se constituyan, en los términos previstos en el artículo 15 de la LUIB y, asimismo, sin perjuicio de las competencias del Gobierno de las Illes Balears a que se refiere su apartado 4.

Artículo 7**Órganos urbanísticos del Consejo Insular de Mallorca**

1. Son órganos urbanísticos del Consejo Insular de Mallorca los que determinen sus normas de organización que se aprueben en el marco de la legislación de régimen jurídico de los consejos insulares. En todo caso, actúa como órgano urbanístico el Pleno del Consejo Insular cuando una norma con rango de ley así lo determine expresamente al asignarle una atribución específica.
2. En el caso de las entidades urbanísticas especiales que se puedan constituir para la protección de la legalidad urbanística o para otras finalidades específicas se deberá estar además, al régimen organizativo que dispongan los respectivos estatutos.

Artículo 8**Régimen de las relaciones interadministrativas**

1. El régimen de las relaciones interadministrativas en el ejercicio de las competencias administrativas en materia urbanística se deberá ajustar a las normas y a los principios establecidos en los artículos 16 y 17 de la LUIB.
2. El Consejo Insular de Mallorca, en los supuestos que especifica en cada caso la LUIB y en las condiciones que prevé este Reglamento, se deberá subrogar en el ejercicio de la competencia urbanística municipal correspondiente. A estos efectos, la subrogación se puede acordar en la formulación y la tramitación de los instrumentos de planeamiento de iniciativa municipal; o bien se debe acordar necesariamente a instancia de las personas promotoras de instrumentos de planeamiento o de gestión y ejecución, así como también con relación a las medidas de protección de la ordenación urbanística y para la exigencia de la responsabilidad sancionadora que prevé la LUIB y este Reglamento.

Artículo 9**Gerencias urbanísticas locales**

1. Los municipios de la isla de Mallorca pueden ejercer las competencias urbanísticas que les corresponden mediante sus órganos de gobierno ordinarios o constituir gerencias con este objeto.
2. El régimen de gerencia urbanística puede comportar una diferenciación orgánica o funcional, o ambas, respecto de la organización y funciones generales propias de la entidad local. La gerencia urbanística puede consistir en un órgano de carácter individual o colegiado, o en una entidad pública de gestión directa que, en este último caso, tendrá la condición de entidad urbanística especial.
3. Los municipios pueden atribuir a las gerencias urbanísticas el ejercicio de todas las competencias o las funciones en materia urbanística que no tengan carácter intransferible de acuerdo con lo que establece la legislación de régimen local.
4. Las gerencias pueden tener una duración indefinida o temporal, de conformidad con lo que establezca su acuerdo de constitución.
5. En todo lo no previsto en este Reglamento, la creación de gerencias urbanísticas se rige por la legislación de régimen local.

Artículo 10**Sociedades urbanísticas**

1. Las administraciones públicas pueden constituir, de forma individual o conjunta, sociedades mercantiles o bien participar en sociedades ya constituidas, que tengan por objeto la realización de actividades en materia urbanística que no impliquen ejercicio de autoridad.
2. Las sociedades de capital íntegramente público pueden tener la condición de entidades urbanísticas especiales si lo determinan sus estatutos.

Artículo 11**Entidades urbanísticas especiales**

1. Tienen la condición de entidades urbanísticas especiales si lo determinan sus estatutos:
 - a) Los consorcios.
 - b) Las mancomunidades.
 - c) Las entidades públicas empresariales y los organismos autónomos.
 - d) Las sociedades de capital íntegramente público.
2. La constitución y el funcionamiento de las entidades urbanísticas especiales se rigen, en todo lo no regulado en este Reglamento, por la legislación aplicable a las administraciones públicas que las constituyen. El régimen de las entidades urbanísticas especiales que eventualmente estén adscritas al Gobierno de las Illes Balears se regula por su régimen específico.

3. Las entidades urbanísticas especiales pueden tener por finalidad llevar a cabo cualquier actividad de carácter urbanístico cuyo ejercicio no tenga carácter intransferible, de acuerdo con lo que establezca la legislación aplicable en cada caso.

Artículo 12

Condición de administración actuante

1. La condición de administración actuante corresponde:

- a) A los ayuntamientos, en el ejercicio de las competencias urbanísticas municipales en materia de planeamiento y de gestión que les atribuye la LUIB y este Reglamento.
- b) A otras entidades urbanísticas especiales constituidas o integradas por ayuntamientos, si lo determina un acuerdo expreso del pleno del ayuntamiento o de los ayuntamientos correspondientes, que se podrá referir a una actuación urbanística concreta o podrá tener carácter general. Este acuerdo se deberá publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

2. Las entidades urbanísticas especiales, si operan como administración actuante, podrán:

- a) Formular cualquier figura de planeamiento urbanístico.
- b) Formular, tramitar y aprobar definitivamente los instrumentos de gestión correspondientes, incluyendo la aprobación de las bases en la modalidad de compensación del sistema de reparcelación.
- c) Ser receptoras del suelo con aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita.

3. Los consorcios y las mancomunidades en materia urbanística, si así lo prevén sus estatutos, pueden ejercer también las competencias municipales de tramitación y aprobación de los planes urbanísticos que se determinen en el acuerdo municipal por el que se les reconozca la condición de administración actuante, con excepción, en todo caso, de la competencia para adoptar el acuerdo o resolución de aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes urbanísticos, que corresponde al órgano que determine la legislación de régimen local.

4. La condición de administración actuante, que se haya acordado por el ayuntamiento, de las sociedades de capital íntegramente público que sean entidades urbanísticas especiales, no comporta la cesión de la titularidad de la competencia ni de los elementos sustantivos de su ejercicio, a pesar de lo que establece el apartado 2, y es responsabilidad del órgano competente del ente local dictar los actos o las resoluciones de carácter jurídicoadministrativo que den apoyo a la actividad material y técnica objeto de la encomienda o en los que se integra la actividad mencionada.

5. El suelo de cesión obligatoria y gratuita con aprovechamiento urbanístico que se integra al patrimonio de las entidades urbanísticas especiales que operan como administraciones actuantes queda vinculado a las finalidades que determina el artículo 101 de la LUIB. De conformidad con este precepto, en el caso de entidades urbanísticas especiales integradas o dependientes exclusivamente de entidades locales, el destino de este suelo y de los rendimientos que se obtienen de gestionarlo o de enajenarlo se deberá ajustar a lo que establece el artículo 104 de la LUIB, tanto si los gestiona la entidad urbanística especial como si el suelo o los rendimientos se adjudican a los entes públicos que la integran.

6. Los acuerdos que, como administración actuante, adopten las entidades urbanísticas especiales, se rigen por el derecho administrativo.

CAPÍTULO II

Régimen urbanístico del suelo

Artículo 13

Clases de suelo

El plan general clasifica todo el territorio del término municipal en todas o algunas de las clases de suelo que determinan los artículos 19 a 21 de la LUIB. En todo caso, debe delimitar los ámbitos territoriales a los que correspondan cada una de las clases de suelo que establezca, y la asignación de las superficies correspondientes se deberá justificar para cada clase de suelo en función de las determinaciones establecidas en la LUIB, en este Reglamento y en el marco que establezcan los instrumentos de ordenación territorial.

Artículo 14

Requisitos para la edificación del suelo

1. Para que el suelo pueda ser edificado, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico, y mediante el otorgamiento de la licencia de edificación correspondiente, es necesario que haya alcanzado la condición de solar en los términos que determina el artículo 25 de la LUIB.



No obstante, el ayuntamiento correspondiente podrá autorizar, excepcional y motivadamente dejando constancia en el expediente, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, que las obras de edificación sean simultáneas a la ejecución de las de urbanización o reurbanización, en los supuestos de actuaciones de transformación urbanística de las previstas en las letras a), b) y d) del apartado 2 del artículo 23 de la LUIB, si se cumplen las condiciones y requisitos que establece el artículo 265 de este Reglamento.

2. Si para la edificación es necesaria la reparcelación previa del suelo, se aplicará lo que determina el apartado 2 del artículo 28 de la LUIB
3. No se aplicará lo que establecen los apartados 1 y 2 de este artículo en el caso de ejecución anticipada de sistemas urbanísticos de titularidad pública.

Artículo 15

Sistemas generales y locales

1. Integran los sistemas urbanísticos generales los terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para las comunicaciones, para las infraestructuras o servicios urbanos, para los equipamientos comunitarios y para los espacios libres públicos, si su nivel de servicio es de alcance municipal. Los sistemas urbanísticos generales configuran la estructura general del territorio y determinan el desarrollo urbano.
2. Integran los sistemas urbanísticos locales los terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para las comunicaciones, para las infraestructuras o servicios urbanos, para los equipamientos comunitarios y para los espacios libres públicos, si su nivel de servicio es un ámbito de actuación de suelo urbano o de suelo urbanizable.
3. Los terrenos reservados para sistemas urbanísticos de titularidad pública, si se incluyen en un ámbito de actuación urbanística sometido al sistema de reparcelación, se adquieren mediante cesión obligatoria y gratuita, sin perjuicio de lo que establece el artículo 96 de la LUIB. Si es necesario adelantar la obtención de la titularidad pública y la ocupación directa regulada por el artículo mencionado no es suficiente, se podrá también efectuar una actuación aislada expropiatoria, supuesto en el cual la administración adquirente se subrogará en los derechos y los deberes de la anterior persona propietaria.
4. Los terrenos reservados para sistemas urbanísticos públicos que no se incluyan en un ámbito de actuación urbanística sometido al sistema de reparcelación se podrán adquirir mediante la actuación expropiatoria que corresponda.

Artículo 16

Compatibilidad entre sistemas urbanísticos y otras calificaciones

1. El planeamiento urbanístico podrá prever que el subsuelo de los sistemas urbanísticos de titularidad pública se destine a usos diferentes de los atribuidos al suelo, siempre que sean compatibles con la funcionalidad del sistema.
2. En suelo urbano, en los ámbitos incluidos en actuaciones urbanísticas, el planeamiento urbanístico podrá establecer que el subsuelo del suelo que se destine a sistemas de titularidad pública sea susceptible de aprovechamiento de titularidad privada, destinado al uso de aparcamiento, de almacén, a usos propios de los equipamientos o a otros usos admitidos por el planeamiento en el subsuelo, cuando sea necesario para garantizar el equilibrio de beneficios y cargas derivado de la cesión gratuita del suelo destinado a nuevos sistemas de titularidad pública.
3. En suelo urbano, el planeamiento urbanístico podrá calificar como sistema de titularidad pública parte de las edificaciones existentes, de las edificaciones de nueva construcción, o del suelo o del subsuelo de los inmuebles, por razón de la necesidad de implantación de equipamientos comunitarios, y también para facilitar la accesibilidad de los peatones a las redes viarias y de espacios libres en las tramas urbanas consolidadas. La obtención de estos sistemas se podrá llevar a cabo por expropiación cuando el inmueble afectado no forme parte de un ámbito de actuación urbanística que prevea la cesión gratuita del sistema.

Artículo 17

Régimen urbanístico del subsuelo

1. El uso urbanístico del subsuelo se deberá adecuar a las previsiones del planeamiento urbanístico, y la existencia de aprovechamiento quedará subordinada en cualquier caso a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos e infraestructuras vinculadas a la prestación de servicios públicos o de interés público, como telecomunicaciones, suministros, transporte y otros análogos. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico enterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supone delimitar su contenido urbanístico, y deberá condicionar la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico que le atribuya el planeamiento.
2. Lo subsuelo queda sometido a las servidumbres administrativas necesarias para prestar los servicios públicos, siempre que sean compatibles con el uso del inmueble privado sirviendo de acuerdo con el aprovechamiento urbanístico atribuido.



Artículo 18**Determinación del carácter anticipado de las modificaciones del planeamiento a efectos indemnizatorios**

Si el planeamiento no prevé expresamente sus plazos de ejecución, a efectos indemnizatorios, las modificaciones y las revisiones no tendrán carácter anticipado si han transcurrido tres años desde la aprobación definitiva del plan urbanístico derivado, cuando sea preceptivo, o desde que se haya establecido la ordenación detallada correspondiente.

Artículo 19**Alternativa de cesión de suelo lucrativo en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano**

A los efectos exclusivo y en las condiciones que prevé el apartado 4 del artículo 29 de la LUIB, el deber de cesión de suelo lucrativo libre de cargas de urbanización a que se refiere la letra d) del apartado 3 del mismo artículo, se podrá llevar a cabo mediante la cesión de suelo urbano con aprovechamiento lucrativo equivalente en otros terrenos exteriores a la actuación, o de superficie edificada en esta clase de suelo urbano, cuando la ordenación urbanística dé lugar a una parcela única e indivisible o si resulta materialmente imposible individualizar el aprovechamiento objeto de cesión en una parcela urbanística del interior de la actuación correspondiente.

Artículo 20**Derechos de las personas propietarias de suelo urbanizable**

1. Las personas propietarias de suelo clasificado como urbanizable, mientras no exista un proceso de transformación, tienen derecho a usar los terrenos de su propiedad, a su disfrute y a su disposición, de conformidad con su naturaleza rústica. No obstante, en suelo urbanizable, y salvo el régimen de uso provisional del suelo establecido en el artículo 128 de la LUIB, no será posible autorizar los usos y las obras que supongan construcción o edificación y que se regulan por la legislación de suelo rústico.
2. Además de lo previsto en el apartado anterior, salvo los casos en que el planeamiento general prevea la promoción por parte de las administraciones públicas, las personas propietarias de suelo urbanizable, de acuerdo con el artículo 30.1 de la LUIB y con sujeción a los criterios de graduación temporal y espacial que establecen los planes generales, tendrán el derecho de promover la transformación instando a la administración a que apruebe el planeamiento de desarrollo, cuando se trate de suelo urbanizable no ordenado en el plan de ordenación detallada, o los instrumentos de gestión y ejecución correspondientes, de conformidad con lo que establece la LUIB y este Reglamento. Asimismo, tendrán el derecho de formular y de recibir la respuesta a la consulta que prevé el artículo 30.3 de la LUIB.
3. Cuando se trate de suelo urbanizable que disponga de ordenación detallada, las personas propietarias tendrán derecho al porcentaje de aprovechamiento urbanístico del sector referido a sus fincas que fije el planeamiento.

Artículo 21**Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico ordenado como núcleo rural**

1. En el caso de que las personas propietarias de terrenos ordenados como núcleo rural pretendan la construcción de nuevas edificaciones o la sustitución de las existentes, las parcelas deberán disponer de los servicios establecidos en el planeamiento; deberán ceder al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o la regularización del vial que sea necesaria, y ejecutar a su cargo las obras de conexión con los servicios existentes en el núcleo.
2. En los ámbitos en los que el planeamiento prevea actuaciones urbanísticas en los núcleos rurales con respecto a la implantación o renovación de infraestructuras de servicios, las personas propietarias estarán igualmente obligadas a:
 - a) Costear y ejecutar las obras de implantación de infraestructuras de servicios urbanísticos, en el grado que prevea el plan.
 - b) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas de infraestructuras generales exteriores al núcleo y las obras para ampliar o reforzar estos sistemas, que sean necesarias como consecuencia de la magnitud de la actuación, de acuerdo con lo que determina el planeamiento urbanístico.
 - c) Ceder al ayuntamiento de manera obligatoria y gratuita los terrenos para los que el planeamiento eventualmente prevea su destino a equipamientos y espacios libres públicos, de acuerdo con el resultado de la memoria de viabilidad económica correspondiente.



TÍTULO II

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 22

Entorno urbano e intervención en áreas urbanas

1. Las políticas públicas en materia de planeamiento en áreas urbanas, especialmente en núcleos históricos o degradados, tendrán como objetivo su revitalización, la regeneración de la morfología urbana tradicional o la consecución de una mejor integración urbanística o social en el conjunto del municipio, respetando, en su caso, la trama y el conjunto de edificios que dispongan de valor patrimonial o cultural.

2. Para conseguir los objetivos anteriores, los instrumentos de planeamiento deberán adoptar medidas tendentes a la potenciación de la edificación en solares vacantes ubicados en núcleos históricos o zonas degradadas, para lo cual los ayuntamientos, en su caso, dictarán las correspondientes órdenes individualizadas de ejecución de la edificación, en los términos establecidos en la LUIB y en este Reglamento.

Asimismo, se adoptarán las medidas adecuadas de generación de espacios libres, rehabilitación y construcción de edificios con destino a equipamientos públicos o a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, y se procurará, en todo caso, incrementar las dotaciones públicas en las zonas urbanas infradotadas.

3. Las políticas públicas de desarrollo de los núcleos poblacionales tendrán en cuenta, en todo caso, la perspectiva de género, en los términos establecidos en la LUIB y en este Reglamento. A estos efectos, de acuerdo con la legislación sectorial en materia de igualdad de oportunidades, se deberá incluir sistemáticamente la variable de sexo en las estadísticas, las encuestas y la recogida de datos que se lleven a cabo.

Artículo 23

Perspectiva climática y mitigación del cambio climático

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán incorporar necesariamente la perspectiva climática de acuerdo con los estándares o los objetivos que prevé la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética y la legislación estatal, así como el Plan de Transición Energética y Cambio Climático.

2. En todo caso, el planeamiento urbanístico tendrá que seguir como mínimo las siguientes directrices básicas, encaminadas a un cambio de modelo urbanístico que priorice la rehabilitación del parque de viviendas y los edificios de consumo energético casi nulo y a reducir la vulnerabilidad y las emisiones de gases con efecto invernadero:

- a) La protección y custodia de los ecosistemas naturales de los entornos de los núcleos de asentamiento, asegurando el mantenimiento de su funcionalidad ecosistémica, estableciendo a través del planeamiento urbanístico un grado de protección elevado para las zonas naturales, agrarias, y de espacios verdes, en especial para las más arborizadas.
- b) La minimización de la antropización del suelo mediante la promoción de un crecimiento adecuado a las necesidades de la población limitando el aumento de la ocupación del suelo. En todo caso, en los asentamientos se deberá incrementar la permeabilidad de los suelos y la implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible que reduzcan el riesgo de inundaciones y permitan la infiltración del agua.
- c) El fomento de la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos para crear entornos urbanos diversificados y complejos en los que la mezcla de actividades incremente la eficiencia energética global y disminuya el consumo de recursos.
- d) El fomento de la densidad y la compacidad para evitar la dispersión urbana, proponiendo estructuras urbanas compactas a través de la definición de umbrales de densidad, para reducir el consumo de suelo, las emisiones asociadas al transporte y hacer viables y optimizar los equipamientos, el transporte público y un determinado nivel de actividades económicas de proximidad, como comerciales o productivas.
- e) La maximización del aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético de los asentamientos y controlar las emisiones de gases de efecto invernadero, fomentando el uso de las energías renovables y su implantación progresiva.
- f) La reducción y optimización del uso del agua, adecuando usos a calidades. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán disponer de un nivel mínimo de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua.
- g) El fomento del uso eficiente de los materiales, y la promoción del uso de materiales ecológicos o de bajo impacto ambiental, preferentemente de origen local, atendiendo todo su ciclo de vida, fomentando la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos con la finalidad de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero. En la regulación de las condiciones edificatorias, se deberá promover el cálculo de la huella de carbono en los proyectos de nuevas edificaciones.
- h) La minimización de las necesidades de movilidad y su reducción, con el fomento de las estrategias de proximidad entre usos y



actividades y las formas de movilidad no motorizada y el transporte público, como vectores principales de la estructura urbana, modulando o restringiendo selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas.

i) El fomento de la regeneración del tejido urbano existente a través del mantenimiento o mejora de la vitalidad urbana y la calidad de las personas residentes en los tejidos consolidados, priorizando las operaciones de recalificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje en el ámbito de la ciudad consolidada.

j) Las normas de los instrumentos de planeamiento urbanístico tendrán que minimizar las barreras a la rehabilitación energética del parque edificado existente. Se podrán establecer y aplicar justificadamente condiciones urbanísticas en relación con los efectos de ocupación del suelo y volumen edificable u otras que se consideren oportunas para hacer viables y favorecer estas rehabilitaciones de edificios con la finalidad de mejorar su eficiencia energética, y se deberá facilitar e incentivar la rehabilitación de los edificios existentes y la construcción de nuevos edificios con una calificación energética superior a la que exija la normativa vigente.

Asimismo, deberán prever la adaptación de la edificación existente y de la edificación nueva a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad, con el diseño y adaptación de la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales a través de una ordenación detallada que tenga en cuenta especialmente aspectos como la orientación, las posibilidades de aprovechamiento de la radiación solar y el sombreado, la distribución interior, la iluminación y la ventilación naturales y el aislamiento térmico.

k) El establecimiento del espacio público como eje del desarrollo de los pueblos y ciudades, con la adaptación de los espacios urbanos existentes y los de nueva creación a los criterios bioclimáticos.

l) El fomento de los espacios urbanos verdes para reducir el efecto isla de calor urbano y fijar carbono en estos espacios, así como objetivos de plantación de árboles. Se considerará el incremento de la capacidad de regulación climática de las zonas verdes, mediante la previsión de una red de parques y jardines conectada con el entorno periurbano y rural a través de corredores ecológicos, y la inserción de verde urbano en el tejido edificado a través de patios, fachadas y cubiertas verdes.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se sujeten a evaluación ambiental estratégica deben incorporar la perspectiva climática en el proceso de evaluación ambiental correspondiente, de acuerdo con los requerimientos del artículo 20 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, y establecer las reservas que determina sobre áreas de suelo destinadas a la generación de energía renovable en los nuevos desarrollos urbanísticos que prevean.

Artículo 24

Accesibilidad, movilidad urbana y transporte público

1. Las administraciones públicas con competencias urbanísticas de la isla de Mallorca tendrán que procurar un diseño de los espacios y los edificios de uso público que garantice la utilización efectiva por parte de la ciudadanía y su accesibilidad, especialmente mediante la eliminación de barreras arquitectónicas.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán establecer las condiciones que tienen que reunir los espacios públicos de manera que se garantice a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial la accesibilidad y el uso libre y seguro de su entorno. Los proyectos de urbanización o, en su caso, el planeamiento urbanístico que los incorpore en los términos previstos en la LUIB y en este Reglamento, tendrán que definir los detalles técnicos para garantizar la accesibilidad a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial, tanto con respecto a la obra de urbanización como a las instalaciones que se deban ejecutar.

3. Se deberá asegurar una movilidad en coste y tiempo razonable, sobre la base de un equilibrio adecuado entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos de peatones y los no motorizados.

4. Los equipamientos y las dotaciones públicas más significativos deberán estar conectados entre sí mediante una red de recorridos de peatones o no motorizados prevista en el planeamiento urbanístico, cuyo diseño concreto tendrá que evitar los peligros que pueda generar el tránsito rodado. No obstante, cuando la intensidad del tráfico sea escasa y así se acredite en la memoria del instrumento de planeamiento, o bien la movilidad y el transporte queden garantizados por la existencia efectiva de servicios públicos, se podrá eximir de la obligación de prever recorridos de peatones o no motorizados a que se refiere este apartado.

Artículo 25

Utilización racional del suelo y suficiencia de recursos hídricos

1. Los instrumentos de ordenación urbanística, de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y los instrumentos de planificación hidrológica, deben establecer los criterios que se señalan en los apartados siguientes de este artículo.

2. Los planes generales deben establecer de forma expresa un índice máximo de ocupación del suelo adecuado a los umbrales de consumo de recursos y emisión de contaminantes, en el marco de la normativa o planificación sectorial que afecten al término municipal respectivo. A estos efectos, el plan general ha de establecer en la memoria justificativa el porcentaje de suelo efectivamente ocupado y el susceptible de ocupación en ejecución del planeamiento vigente, como también la intensidad de los usos previstos.

3. Con el fin de conseguir la preservación de la calidad de los recursos hídricos, el planeamiento urbanístico, en los términos establecidos por la legislación y planificación sectorial, deberá:

- Identificar y caracterizar las masas de aguas superficiales y subterráneas, naturales, artificiales y mineromedicinales.
- Prevenir la contaminación de las masas de agua mediante la delimitación de zonas y perímetros de protección.
- Proteger las masas de agua destinadas a consumo humano con la previsión, de acuerdo con la planificación hidrológica, de las medidas de prevención de su deterioro, de mejora o de restauración.
- Establecer los perímetros de protección de las captaciones de agua destinadas a consumo humano que disponga la planificación hidrológica.

4. A los efectos establecidos en el apartado anterior en la elaboración de un nuevo plan general o en su revisión, se deberá acompañar un estudio de los recursos hídricos que ha de contener los puntos siguientes:

- El origen del agua con que se atiende la demanda existente y la nueva demanda generada.
- La calidad del agua destinada a los diferentes usos, incluida la del agua depurada destinada para los usos primarios, industriales y terciarios.
- La identificación de los riesgos de contaminación del agua, si existen, como también las actividades o la intensidad de estas que no se deban efectuar en determinadas zonas por la presencia de un alto riesgo de contaminación.

5. Sin perjuicio de los informes que determina la legislación aplicable con relación a las actuaciones de urbanización, la implantación de nuevos usos residenciales, turísticos, industriales, terciarios u otros que impliquen un incremento del consumo de agua, requerirá la obtención previa de un informe favorable del organismo competente en materia de recursos hídricos.

Artículo 26

Planificación urbanística y prevención de riesgos naturales

- El planeamiento urbanístico debe establecer medidas de prevención de riesgos naturales y de reducción de sus impactos.
- De acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y la normativa y la planificación sectorial, el planeamiento urbanístico deberá identificar en la memoria informativa y en los planos de información las zonas sobre las que existan riesgos naturales, y tendrá que indicar tanto las causas que han dado lugar a su presencia, como en la medida en que sea posible, las actuaciones que lo minimicen, y en consecuencia deberá orientar la ordenación de los futuros desarrollos a zonas no afectadas por estos riesgos.
- El planeamiento urbanístico está obligado a respetar la normativa de emergencias, así como, antes de su aprobación definitiva, a someterse al informe preceptivo de la Comisión de Emergencias y Protección de las Illes Balears sobre los aspectos de protección civil relacionados con las situaciones de grave riesgo colectivo que pueda provocar la ordenación adoptada.

Artículo 27

Planeamiento urbanístico y riesgos de accidentes graves por intervención de sustancias peligrosas

En caso de existencia sobre el territorio de una actividad, construcción o instalación legalmente implantada sobre la que se realiza una actividad que, de acuerdo con la normativa aplicable, esté comprendida entre las que comportan un riesgo de accidentes graves en que intervengan sustancias peligrosas, se deberá establecer el régimen urbanístico que determine el organismo sectorial competente en materia de dichos riesgos, en la formulación o revisión del planeamiento o bien en cualquier alteración que afecte a su ámbito.

Artículo 28

Estrategia de Infraestructura Verde y protección de las masas arbustivas.

- El planeamiento urbanístico tendrá que incluir, tanto en la memoria informativa y en los planos de información, como en su evaluación ambiental estratégica, un análisis de las masas arbóreas, arbustivas o las formaciones vegetales existentes en el territorio, así como de la infraestructura verde en los términos que resulten de la Estrategia Nacional y autonómica de las Illes Balears cuando estas se lleven a cabo.
- La memoria justificativa tendrá que indicar, motivadamente, que masas o formaciones vegetales, así como, de acuerdo con las estrategias a que se refiere el apartado 1 anterior, que hábitats naturales se pueden ver afectados por las actuaciones urbanísticas contenidas en el planeamiento.

Artículo 29

Paisaje y patrimonio cultural

- Toda actuación urbanística que se desarrolle sobre el territorio deberá considerar sus efectos en el paisaje. El planeamiento urbanístico ha de establecer una estructura urbana apropiada para la integración paisajística de los núcleos de población en relación con el medio físico que

los rodea, una definición calificada de las características de los límites urbanos, su silueta y los puntos de conexión a las infraestructuras de comunicación supramunicipales.

2. En los términos que disponga la legislación sectorial y la LUIB, el planeamiento urbanístico tendrá que asegurar la protección del patrimonio cultural, esté o no declarado expresamente, mediante la conservación, la recuperación y la mejora de los inmuebles que lo integran, de los espacios urbanos relevantes, de los elementos y las tipologías arquitectónicas singulares, de los paisajes de valor cultural e histórico y de las formas tradicionales de ocupación humana del suelo.

3. El planeamiento urbanístico, así como las administraciones, deberán considerar la disponibilidad de edificios de interés para la localización de servicios y equipamientos públicos y privados, y la definición de estrategias de rehabilitación.

CAPÍTULO II

Instrumentos de planeamiento urbanístico

Sección 1ª

El plan general

Artículo 30

Determinaciones del plan general

1. Los planes generales deben contener las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el artículo 37 de la LUIB, desarrolladas, en su caso, en los términos que establece esta sección.

2. Las delimitaciones perimetrales de los ámbitos sujetos a las actuaciones de transformación urbanística que de acuerdo con el artículo 36.1 de la LUIB prevea el plan general, y las de los terrenos que integran los sistemas generales de espacios libres públicos, equipamientos y centros de infraestructuras y servicios, no se podrán determinar con el propósito exclusivo de ajustarlas a límites de la propiedad. Tendrán que obedecer a criterios de coherencia urbanística y no a la simple conveniencia de ajustar las determinaciones a condiciones prediales, dominicales o administrativas preexistentes.

Artículo 31

Determinaciones del plan general sobre capacidades de población

1. La capacidad de población para cada zona de ordenación en suelo urbano y de cada sector de suelo urbanizable es una determinación estructural del plan general, cuyo cálculo se basa en los índices de intensidad del uso que se fijan en el plan de ordenación detallada y que, aplicados a cada proyecto que deba ser objeto de licencia municipal de obras, tienen que garantizar que en la ejecución efectiva no se superarán las capacidades mencionadas.

2. La memoria justificativa del plan general tendrá que incluir el cálculo de la capacidad máxima de población que resulte de sus determinaciones, considerando:

a) En el suelo urbano, y en el suelo urbanizable directamente ordenado mediante el plan de ordenación detallada, la capacidad máxima de población será el resultado de aplicar los índices de intensidad de uso, en la forma que se dispone en el apartado 3 del artículo 42 de este Reglamento, excepto en los ámbitos de suelo urbano consolidados por la edificación en más del 90% y no sujetos a actuaciones de transformación urbanística, que se tendrá que determinar en función de la existente y de las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de quince años.

b) En cada sector de suelo urbanizable previsto en el plan general y en cada ámbito de suelo urbano que deba ser objeto de planeamiento especial, la capacidad máxima de población asignada se tendrá que determinar de forma global.

Artículo 32

Determinaciones del plan general sobre estructura general y orgánica

1. La definición de los sistemas generales por el plan general deberá asegurar la racionalidad y la coherencia del desarrollo urbanístico municipal, y la calidad y la funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. En todo caso, el plan general tendrá que prever parte de la reserva de suelo de los sistemas generales para equipamientos de usos docentes o sanitarios, con la superficie necesaria para que queden correctamente atendidas las necesidades de la población.

2. Los sistemas generales de espacios libres públicos se constituyen por los parques y los jardines públicos en una proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles y que no podrá ser inferior a 5 m² por habitante con referencia a la población prevista en el planeamiento.



Para calcular la superficie, se tendrá que considerar como población prevista la que resulta del número máximo de habitantes y de plazas de alojamiento turísticas que admita el plan general. Asimismo, para ser computables para el cumplimiento del estándar que prevé este apartado, los espacios libres públicos deberán formar parte de un sistema coherente desde el punto de vista de la accesibilidad de la población a la que sirva. No podrán computar, a efectos de prever las superficies mínimas, los terrenos calificados como espacios libres públicos que, en ejecución del planeamiento general anterior, o del planeamiento parcial o especial, fueran considerados como superficies de reserva para dotaciones públicas de la red de sistemas locales.

3. El plan general tendrá que señalar, asimismo, otros sistemas de infraestructuras, espacios libres y otras dotaciones de cualquier naturaleza y titularidad, que, por su función o destino específico, sus dimensiones o por su posición estratégica, integran o tienen que integrar la estructura del desarrollo urbanístico del municipio en su conjunto.

4. A efectos de lo que establece el artículo 29.3.e) de la LUIB, con respecto a las actuaciones urbanísticas en suelo urbano de las previstas en las letras b) y c) del apartado 2 del artículo 23; así como de lo que establece el artículo 30.2.c) con respecto a las actuaciones de urbanización en suelo urbanizable; el plan general tendrá que prever las infraestructuras de conexión con los sistemas urbanísticos generales exteriores y las obras para la ampliación o el refuerzo de estos sistemas que sean necesarias como consecuencia de la magnitud de las expresadas actuaciones, cuya ejecución y coste se asignen al ámbito de actuación respectivo en suelo urbano o en suelo urbanizable.

Artículo 33

Determinaciones del plan general sobre desarrollo temporal y prioridades de actuación

1. El plan general debe establecer las reglas relativas a las previsiones temporales para el desarrollo del resto de sus determinaciones o, en su defecto, debe señalar como mínimo las prioridades de actuación para coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, de acuerdo con los planes y los programas del resto de administraciones públicas. En la programación u orden de prioridades que establezca, se tendrán que detallar las actuaciones de iniciativa y de responsabilidad pública, esencialmente las referentes a la realización y ejecución de los sistemas generales.

2. En todo caso, el plan general deberá determinar una secuencia lógica del desarrollo territorial de los ámbitos de actuaciones urbanísticas o de los sectores. Con esta finalidad, de manera justificada, tendrá que establecer las condiciones objetivas que se deban cumplir para que sea posible delimitar los ámbitos o sectores e incorporarlos al contexto global del territorio, definiendo un orden básico de prioridades para ejecutar las actuaciones integradas.

Artículo 34

Densidades máximas y estándares dotacionales mínimos del plan general

1. El plan general deberá determinar la capacidad máxima de población y fijar la densidad máxima de población en las zonas de ordenación urbanística en suelo urbano y para los sectores de suelo urbanizable de uso residencial, en los términos previstos en el artículo 37 de la LUIB. La densidad residencial por hectárea no puede superar las 75 viviendas o la más restrictiva que determine el Plan Territorial Insular de Mallorca u otros instrumentos de ordenación territorial, salvo la excepción prevista en el artículo 37 de la LUIB, antes expresado.

En el caso de las zonas de ordenación urbanística en las que la densidad del planeamiento preexistente sea superior a 75 viviendas por hectárea, el nuevo plan general no estará sujeto a este límite de densidad residencial, sin que en ningún caso pueda aumentarla respecto del planeamiento anterior.

En los ámbitos, zonas o sectores de uso turístico, la densidad máxima de este uso que puede fijar el plan general se tendrá que ajustar a los límites que prevean los instrumentos de ordenación territorial o turísticos a los que la legislación sectorial turística asigna esta definición de densidades.

2. Cuando el plan general, en caso de que no se haya superado la limitación establecida en el apartado anterior, determine, en coherencia con los criterios estructurales a que responda el modelo territorial establecido, un incremento de techo edificable o un cambio de uso del suelo en los términos que define el apartado 2 del artículo 59 de la LUIB, para ámbitos de ordenación espacial concretos, categorías o zonas, deberá prever las reservas mínimas de cesión de suelo que se establecen, aplicadas al incremento de aprovechamiento atribuido.

3. Las alteraciones de la ordenación urbanística del plan general, a través de su modificación puntual o su revisión, no podrán afectar a la calidad urbana mediante el decremento de la superficie dotacional de la ciudad ya edificada y consolidada que supongan una merma en la calidad de la ciudadanía. A estos efectos:

- a) Los terrenos que el plan general clasifique como suelo urbano por ejecución del planeamiento general anterior, del plan de ordenación detallada, del planeamiento parcial o especial, se encuentran sujetos a la limitación de mantener en los ámbitos que se delimiten en futuras modificaciones realizadas de forma independiente al proceso de revisión del plan general, las superficies de reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales establecidas para el suelo urbano sujeto a las actuaciones de las previstas en el apartado 3 del artículo 29 de la LUIB o para el suelo urbanizable.



b) La limitación anterior rige para la revisión del plan general, y se deberá mantener el uso dotacional de las parcelas y solares que hayan tenido este destino en el planeamiento que se revisa, si bien excepcionalmente se podrá variar previa justificación y motivación del mantenimiento de la calidad urbana en cuanto al nivel de dotaciones y respetando en todo caso los estándares mínimos de la ordenación, y sin perjuicio de la exigencia de lo que determina el apartado 2 de este artículo en los casos de incremento de edificabilidad.

4. Las superficies de los terrenos con destino dotacional o de aparcamiento que tengan carácter de sistema local, y que son independientes de las correspondientes a la estructura general y orgánica, en los casos de suelo urbano sujeto a actuaciones urbanísticas que comporten deber de cesión de suelo dotacional de acuerdo con el artículo 29 de la LUIB, y de acuerdo con el artículo 43 de la LUIB en el supuesto de suelo urbanizable, se deberán ajustar a los mínimos establecidos en los expresados artículos, y podrán ser incrementadas por el plan general.

5. A los efectos que determinan los apartados anteriores, las zonas verdes se dividen en las categorías a que se refiere el artículo 2 del anexo I de este Reglamento. Asimismo, los destinos posibles de las parcelas dotacionales destinadas a equipamiento público serán los establecidos en el expresado artículo 2 del anexo I.

6. La distribución por usos detallados del suelo destinado a equipamientos públicos a que se refiere el apartado 3 del artículo 2 del anexo I de este Reglamento no está sujeta a estándares genéricos. Las distribuciones expresadas y las superficies asignadas se fijarán, en cada caso, teniendo en cuenta las necesidades específicas del ámbito o sector y su posición relativa en el entorno urbano y territorial.

En todo caso, los planes generales en suelo urbano, y también cuando se refieren al uso residencial, deberán ser informados por los órganos del Gobierno de las Illes Balears competentes en materia de educación y de sanidad. Estos informes se podrán solicitar de forma potestativa durante los trabajos de redacción del plan general, y el ayuntamiento correspondiente deberá solicitarlos preceptivamente en el trámite a que se refiere el apartado 3 del artículo 55 de la LUIB, y se tendrán pronunciar sobre la necesidad de destinar parte de la reserva de suelo para equipamientos a usos docentes o sanitarios, como también de la superficie necesaria para que queden correctamente atendidos dichos usos.

7. Sin perjuicio de lo que establece el apartado 6 anterior, los planes generales, respecto a los equipamientos y dotaciones que integran los sistemas generales pertenecientes a la estructura general y orgánica del territorio, tendrán que prever la reserva de suelo para equipamiento público escolar que resulte necesaria tanto para la enseñanza infantil y primaria como para la enseñanza secundaria obligatoria y bachillerato, de acuerdo con el mapa escolar y los planes de los órganos competentes del Gobierno de las Illes Balears.

Artículo 35

Documentación de los planes generales

1. Los planes generales se formalizan mediante los documentos que determina el artículo 38 de la LUIB, con las especificaciones de contenido que determinan los artículos siguientes de este Reglamento.

2. En función de los informes de sostenibilidad económica correspondientes a cada actuación de transformación urbanística, el plan general tendrá que fijar una programación detallada de dichas actuaciones, que se deberá actualizar periódicamente y, como máximo, cada seis años, por acuerdo del pleno del ayuntamiento, después de un plazo de un mes de información pública mediante un anuncio en el Butlletí Oficial de las Illes Balears y en la dirección o punto de acceso electrónico correspondiente, que deberá incorporar el contenido íntegro de la propuesta de actualización de la programación. Este acuerdo de actualización y su contenido documental, se deberá publicar en los referidos Butlletí Oficial de las Illes Balears y en la dirección o punto de acceso electrónico y se tendrá que comunicar al Consejo Insular de Mallorca y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears con el envío de la documentación que se haya actualizado.

Asimismo, el plan general deberá fijar una programación temporal para el desarrollo del resto de actuaciones que prevea y que no sean de transformación urbanística, o de cualquiera otra de sus determinaciones, en especial las relativas a las previsiones específicas sobre la realización y ejecución de los sistemas generales, en coherencia, si corresponde, con las previsiones del estudio económico y financiero y, eventualmente, de acuerdo con los planes y programas del resto de administraciones públicas.

Artículo 36

Contenido de la memoria social del plan general

1. En la memoria social del plan general, la evaluación y justificación de las necesidades sociales de acceso a la vivienda deberán hacer referencia a los aspectos siguientes:

- a) Necesidades cuantitativas y de localización de suelo residencial y vivienda, en relación con el medio ambiente urbano en que se insertan, con estimación de las necesidades de vivienda social de acuerdo con las características socioeconómicas de la población.
- b) Análisis de las posibles localizaciones alternativas de las reservas para construir viviendas de protección pública, atendiendo a los objetivos de evitar la concentración excesiva de viviendas de este tipo y de favorecer la cohesión social, impidiendo la segregación espacial de los ciudadanos y de las ciudadanas por razón de su nivel de renta, y las posibilidades de rehabilitar edificaciones para destinarlas a dichos tipos de viviendas.



- c) Cuantificación de las reservas mínimas obligatorias de acuerdo con el artículo 37.i) de la LUIB, y cuantificación de la totalidad de las reservas previstas para construir viviendas de protección pública.
- d) Mecanismos previstos para obtener suelo para construir vivienda protegida promovida a iniciativa pública.
- e) Previsión de las necesidades de viviendas dotacionales públicas, en su caso, con indicación de los colectivos a los que se dirigen, a los efectos de establecer las calificaciones y las reservas adecuadas.
- f) Análisis de las necesidades de equipamientos comunitarios de acuerdo con las previsiones de nuevas viviendas y de la adecuación del emplazamiento y de los usos previstos para estos equipamientos.

2. En la memoria social, para dar cumplimiento a los aspectos a que se refiere el artículo 39.3 de la LUIB, deberá figurar:

- a) Una diagnosis de la situación a partir del análisis de la información sobre la población a la que afecte al plan, con la identificación de las problemáticas y de las necesidades de bienestar de los diferentes colectivos afectados.
- b) La valoración del impacto social y de género del plan, que comprende:

1º. La justificación de la coherencia de la ordenación propuesta con las necesidades detectadas de las mujeres y los hombres y de los otros colectivos por lo que respecta en especial a los parámetros de accesibilidad, movilidad, seguridad y uso del tejido urbano, teniendo en cuenta particularmente las necesidades de las personas que llevan a cabo las tareas de cuidado y gestión doméstica, así como las que reciben esta atención.

2º. Medidas o determinaciones previstas en el plan que contribuyan al desarrollo de los objetivos de igualdad de oportunidades entre las mujeres y los hombres, como también entre los diversos grupos sociales.

3º. Previsión de cómo incidirá la ordenación propuesta sobre la situación originaria de los diferentes colectivos analizados.

Artículo 37

Planos de información

Los planos de información del plan general del estado actual y de las afecciones existentes sobre el territorio deberán contener la información gráfica sobre las características naturales, ambientales, culturales, socioeconómicas, demográficas o del desarrollo urbanístico que sean relevantes para la ordenación urbanística y se tendrán que elaborar sobre la base de la cartografía digital más actualizada. Los planos se tendrán que materializar sobre soporte físico a escala no inferior a 1:10.000 y tendrán que incluir, en todo caso, los aspectos siguientes:

- a) Características topográficas del territorio, con expresión de los límites de pendiente del 20%, y red hidrológica.
- b) Estructura catastral vigente; usos y aprovechamiento del suelo existentes.
- c) Áreas vulnerables por la existencia de riesgos naturales, geológicos o tecnológicos y áreas afectadas por impactos ambientalmente relevantes y la indicación de las masas arbóreas, arbustivas o las formaciones vegetales existentes.
- d) Ámbitos y elementos objeto de protección de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial.
- e) Redes generales de servicios existentes, con indicación de las redes principales de distribución de energía eléctrica, de telecomunicaciones, de abastecimiento y distribución de agua, de hidrantes para incendio, de saneamiento, unitarias y separativas, tanto de pluviales como de residuales y, en su caso, de abastecimiento y de distribución de gas.
- f) Red general vial y de ferrocarriles, existentes o planificadas, a los efectos de delimitar el rango, las posibilidades de utilización de los puntos de acceso, y las servidumbres y restricciones del territorio impuestas por la legislación sectorial respectiva, y otras infraestructuras de interés general.
- g) Mapas de vulnerabilidad y capacidad del territorio con respecto a la contaminación atmosférica, mapas de protección de la contaminación lumínica y mapas estratégicos de ruido y zonificación acústica, en caso de que se hayan elaborado o aprobado, de acuerdo con lo que dispone la legislación sectorial.
- h) Planos de delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altere la vigente, con expresión de su situación y alcance de la alteración.
- i) Planos de ubicación y definición de los bienes inmuebles que integren el patrimonio público de suelo en el momento de la formulación del plan general.

Artículo 38

Planos de ordenación

1. Los planos de ordenación del plan general expresan gráficamente las determinaciones de este planeamiento y se tendrán que elaborar sobre la base de la cartografía digital más actualizada y, si corresponde, con los criterios de estandarización y normalización que pueda fijar reglamentariamente el Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional segunda de la LUIB.

2. Los planos de ordenación del plan general deberán ser, como mínimo, los siguientes:

- a) Para todo el territorio comprendido en su ámbito y materializado sobre soporte físico a una escala mínima de 1:5.000:

- 1º. Planos de clasificación del suelo, con expresión de las superficies de cada una de las clases de suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico, y dentro de este último, de las dos categorías básicas de rústico común y rústico protegido.
- 2º. Planos de estructura general del territorio, en los que se señalen, conjunta o separadamente, los diferentes sistemas generales, tanto el viario y de comunicaciones, como el de espacios libres y zonas verdes públicas y el de equipamientos e infraestructuras.
- 3º. Planos de delimitación de los sectores urbanizables y, en su caso, de los ámbitos de planeamiento especial externos al suelo urbano, con expresión de sus superficies.

b) Para el suelo urbano, planos materializados sobre soporte físico a una escala mínima de 1:2.000, que expresen las determinaciones señaladas en los artículos 36 y 37 de la LUIB y los artículos de este Reglamento que los desarrollan, y en especial:

- 1º. Planos de delimitación de las zonas de ordenación urbanística.
- 2º. Planos de delimitación de los ámbitos de las áreas sujetas a actuaciones de transformación urbanística, con expresión de sus superficies, especificando sus tipos, de reforma interior o de renovación urbana. También se establecerán los ámbitos de las actuaciones de dotación, que ya pueda prever este instrumento de planeamiento.

c) Para el suelo urbanizable, planos materializados sobre soporte físico a escala adecuada, que reflejen la situación y delimitación de los sectores, con expresión de sus superficies.

d) Para el suelo rústico, planos materializados sobre soporte físico a una escala mínima de 1:5.000, que expresen las distintas categorías asignadas, de acuerdo con la legislación aplicable y los instrumentos de ordenación territorial, diferenciando, si corresponde, distintas zonas, según la regulación.

3. Los planos de ordenación relativos a las redes generales de servicios tendrán que reflejar las propuestas y soluciones del plan respecto de:

- a) Las redes generales de alcantarillado, tanto de aguas pluviales como residuales, así como los correspondientes colectores y estaciones depuradoras.
- b) La red general de distribución de energía eléctrica, centrales y subestaciones transformadoras.
- c) Las redes de telecomunicaciones que den cobertura adecuada a la totalidad del territorio.
- d) Las redes generales de abastecimiento de agua y, en su caso, de agua contra incendios, con la indicación de la situación de los depósitos y de las estaciones de bombeo.
- e) La red general de distribución de gas cuando el plan lo determine.
- f) Las instalaciones de gestión de residuos.

Artículo 39

Normas urbanísticas

1. Las normas urbanísticas del plan general establecen, mediante un texto articulado, las determinaciones que corresponden, en cada clase y categoría de suelo, a este plan. A estos efectos, las normas urbanísticas:

- a) Deberán contener las disposiciones explicativas que faciliten el uso y la comprensión de los documentos que integran el plan. Podrán incorporar disposiciones aclaradoras del significado y de los efectos jurídicos de las determinaciones que se establezcan de acuerdo con la legislación aplicable.
- b) No tendrán que contener o reproducir determinaciones que sean objeto de regulación de detalle de acuerdo con la legislación o normativa sectorial, sin perjuicio de efectuar las oportunas remisiones genéricas.

2. Las normas urbanísticas integrarán las reglas técnicas y jurídicas que precisen las condiciones sustantivas y temporales a que se tienen que ajustar las actuaciones urbanísticas que prevé el plan general. Asimismo, tendrán que establecer las disposiciones que definan el régimen jurídico transitorio a que se encuentren sujetas las determinaciones del planeamiento general anterior que el nuevo plan asuma. Tampoco se deberán introducir las definiciones sobre los elementos y los parámetros urbanísticos, así como la manera de medirlos, que figuran en el anexo II de este Reglamento, que tendrán el significado exacto que en él figura. No obstante, de manera excepcional y justificada, se podrán utilizar definiciones o subclasificaciones complementarias para alcanzar el grado de detalle que se requiera.

3. Además de las determinaciones previstas en los apartados anteriores, las normas urbanísticas deberán contener también las reglas básicas relativas a la ejecución urbanística, con el fin de regular, con carácter general, los aspectos constructivos, técnicos o similares de las actuaciones urbanísticas establecidas en el artículo 23 de la LUIB, que deberán respetar los planes de ordenación detallada.



Artículo 40**Contenido de los estudios económicos del planeamiento**

1. El estudio económico y financiero del plan general contiene la estimación del coste económico de las obras de urbanización, servicios y dotaciones, ya sea de nueva implantación, de ampliación o de modificación de las existentes, de todas las actuaciones urbanísticas, así como el coste para la obtención de los terrenos en los casos en que su adquisición sea a cargo de la administración.

Se deberá realizar la identificación de los sujetos privados o públicos responsables de su ejecución, en el segundo supuesto habrá que identificar las administraciones responsables, así como el establecimiento de los plazos en que se prevé su desarrollo.

2. Los informes de sostenibilidad económica en los diferentes instrumentos de planeamiento, deberán tener en cuenta todas las actuaciones urbanísticas que afecten a las haciendas locales. Su contenido será el que determina el apartado 2 del artículo 47 de la LUIB.

3. Las memorias de viabilidad económica, tanto en el plan general como en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, se tendrán que referir a las actuaciones previstas en los artículos 47.3 de la LUIB, y el 22.5 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana.

4. Las memorias de viabilidad deberán incluir el siguiente contenido:

a) Un estudio comparado entre los parámetros urbanísticos de la situación previa y los de la situación final que plantea el planeamiento, con la identificación de las determinaciones urbanísticas básicas, en cada una de las situaciones, referidas a edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias, y de las redes públicas que, en su caso, se tuvieran que modificar, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de manera diferenciada.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uno de los usos urbanísticos propuestos, la estimación del importe de la inversión necesaria para ejecutar la actuación que plantea el planeamiento, incluyendo tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) En las actuaciones de transformación urbanística previstas en el planeamiento:

- Cálculo de los aprovechamientos urbanísticos previstos en el artículo 24 de la LUIB.

- Comparativo de los valores de repercusión de suelo, de los diferentes usos urbanísticos previstos, entre la situación previa y la propuesta por el planeamiento.

5. La determinación de los valores del suelo en la memoria de viabilidad económica se realizará de acuerdo con lo que se indica a continuación:

a) En términos generales los valores del suelo se obtendrán en los términos establecidos en el Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo, justificados en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por una persona perito tasadora, de prestigio reconocido, especializada en valoraciones urbanísticas.

b) Para las actuaciones de rehabilitación edificatoria la inversión para llevarla a cabo no puede superar el deber legal de conservación.

6. Cada vez que se redacte un instrumento de planeamiento de desarrollo más preciso, así como después en los correspondientes instrumentos de gestión, hasta el momento previo de la ejecución de una actuación, habrá que actualizar los documentos de la memoria de viabilidad y/o del informe de sostenibilidad económica que correspondan, mediante la nueva realización de un estudio de mercado riguroso que identifique los nuevos valores de repercusión de suelo correspondientes a cada uso atribuido y en función de sus resultados, determinar los nuevos coeficientes de ponderación aplicables a la obtención del aprovechamiento objetivo actualizado, a los efectos finales de recuperar la condición de equilibrio económico y de rentabilidad que ha de tener la actuación para llevarla a cabo.

7. En relación a cada uno de los documentos indicados en los apartados 1 y 2 de este artículo, el personal del ayuntamiento que lleve a cabo las funciones interventoras específicas en materia de control financiero, singularmente en materia económico-financiera y presupuestaria, deberá emitir un informe sobre la procedencia de implantación de nuevos servicios o reforma de los existentes a efectos de evaluación de la repercusión económico-financiera y de estabilidad presupuestaria.

Este informe se tendrá que emitir preceptivamente en los términos que establece la normativa estatal reguladora del régimen jurídico de los funcionarios de la administración local con habilitación de carácter nacional, y la legislación estatal reguladora de las haciendas locales, con respecto a los principios de control interno de la gestión económica, control financiero y de eficacia, analizando la corrección de las propuestas del estudio económico y financiero que impliquen financiación a cargo de la hacienda pública municipal, o la conformidad de la administración o entidad correspondiente distinta del ayuntamiento, y asimismo la corrección de las propuestas y conclusiones del informe de sostenibilidad económica, en relación en el objeto que le asigna el apartado 2 de este artículo.

Sección 2ª**Los planes de ordenación detallada****Artículo 41****Determinaciones de los planes de ordenación detallada**

1. Los planes de ordenación detallada deben contener las determinaciones establecidas en el artículo 42 de la LUIB, establecidas bien con carácter general o de acuerdo con las distintas clases de suelo urbano, urbanizable y rústico previstas en el plan general. Dentro de las determinaciones del plan de ordenación detallada en suelo urbano y en suelo urbanizable directamente ordenado a que se refiere el artículo 42.1 de la LUIB, se tendrán que considerar los aspectos siguientes:

- a) En las funciones de calificación de suelo y de reglamentación de las condiciones de edificación, tiene que diferenciar, en su caso, el uso correspondiente al suelo, al vuelo y al subsuelo; como también especificar las características de la parcela mínima indivisible.
- b) El trazado detallado y las características de la red viaria, con la clasificación en función del tráfico previsto, precisando la anchura de los viales, en su caso, y de los espacios destinados a aparcamiento con señalamiento de la totalidad de sus alineaciones y de las rasantes. La red viaria tiene que garantizar, en todo caso, que se cumple la normativa sectorial que sea aplicable en materia de itinerarios adaptados y de accesibilidad.
- c) La reglamentación detallada de los parámetros y condiciones a que se refiere la letra f) del apartado 1 del artículo 42 de la LUIB. Esta reglamentación tendrá que incluir igualmente la dotación de aparcamientos exigible a las edificaciones y otras determinaciones análogas, y tendrá que considerar la oportunidad de establecer criterios de eficiencia energética e incluir determinaciones sobre la orientación de edificios, y la relación entre la altura y el espacio libre.
- d) En su caso, en los planes de ordenación detallada se deben determinar los elementos de urbanización que se tendrán que completar o acabar para que los terrenos adquieran la condición de solar.
- e) El plan de ordenación detallada deberá incluir como suelo urbanizable ordenado los terrenos que, estando anteriormente clasificados como urbanizables, ya dispusieran de planeamiento parcial de desarrollo aprobado definitivamente, aunque no hayan culminado la ejecución de dicho planeamiento parcial.

2. En los sectores de suelo urbanizable no ordenados directamente, el plan de ordenación detallada tendrá que contener las determinaciones siguientes:

- a) Las previstas en las letras b) a g) del apartado 1 del artículo 42 de la LUIB, excepto el caso de que no corresponda la determinación a que se refiere la letra g) por inexistencia de edificaciones o por la necesaria desaparición de las preexistentes por efecto de la actuación de transformación de primera urbanización.
- b) La delimitación de su ámbito y concreción de los sectores para su desarrollo. La delimitación del ámbito tendrá que respetar, en todo caso, la prevista como ordenación estructural en el plan general, y la concreción de los sectores tendrá que conseguir una correcta integración de los terrenos que se deben desarrollar y las áreas urbanas existentes, evitando la redacción de planes parciales que confieran una visión fragmentaria del territorio y generen disfunciones en el desarrollo urbano. Asimismo, la concreción de los sectores se sujeta a las condiciones que determina el apartado 2 del artículo 30 de este Reglamento sobre ajuste a límites de propiedad.
- c) La definición de los ámbitos de los sistemas generales de espacios libres públicos, equipamientos e infraestructuras correspondientes a la estructura general y orgánica que el planeamiento parcial de desarrollo deba prever, y, en su caso, su vinculación al sector de suelo urbanizable a los efectos de gestión, de acuerdo con lo que establecen los artículos 30.2.a); 36.2 y 42.2.b) de la LUIB.
La definición anterior de ámbitos de sistemas generales es independiente y diferente de la concreción de la superficie de los terrenos que integran los sistemas locales dotacionales de espacios libres y de equipamientos públicos a que se refieren el segundo inciso del artículo 30.2.a) y el artículo 43.4 de la LUIB, que se deben definir y concretar mediante el plan parcial del ámbito o ámbitos de ordenación correspondientes.
- d) Trazado de las conexiones con las redes y centros de los sistemas generales de infraestructuras existentes y determinación de las actuaciones de ampliación de estas que, si procede, sean necesarias.
- e) La fijación de los estándares que determinan las reservas mínimas para los sistemas urbanísticos locales de espacios libres y de equipamientos comunitarios que deban ser de titularidad pública en función de la dimensión y la intensidad de uso de cada sector, respetando las superficies mínimas establecidas en el artículo 43 de la LUIB.
- f) El establecimiento, en coherencia con el modelo de implantación urbana y la estructura general de ordenación urbanística adoptada, de un esquema de ordenación que tendrá que completar la ordenación de detalle.
- g) La determinación, si corresponde, de la participación de los sectores en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público, de acuerdo con lo que establece la legislación sectorial.
- h) El establecimiento de los plazos para la formulación y la tramitación del planeamiento parcial y para su ejecución, determinando la graduación espacial y temporal para su desarrollo y ejecución, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el plan general.



3. En el suelo rústico, además de las determinaciones establecidas por el artículo 42.3 de la LUIB, en la ordenación urbanística de los núcleos rurales que prevea eventualmente, el plan de ordenación detallada tendrá que priorizar el mantenimiento de su carácter y su integración paisajística en el entorno, y necesariamente deberá regular:

- a) La definición de los usos admisibles en los ámbitos así delimitados de acuerdo con las determinaciones de la LUIB. El uso mayoritario o predominante del ámbito deberá ser el residencial. Se consideran como usos compatibles los que tengan relación directa con el residencial y que den respuesta a las necesidades de la población, y se permiten usos de pequeño comercio, dotacional y los vinculados con los servicios públicos.
- b) La preservación y conservación de las edificaciones que tengan valor arquitectónico, histórico o etnográfico, sin perjuicio de admitir la demolición de los añadidos que desvirtúen la tipología, la forma y el volumen de la edificación originaria, o que por los materiales utilizados en los añadidos supongan un efecto distorsionador para la armonía y la estética del conjunto edificatorio, así como cualquier construcción o edificación que se encuentre en las mismas condiciones.
- c) La prohibición de las edificaciones características del suelo urbano, así como la apertura de calles o caminos que no estén previstos en el planeamiento.
- d) La regulación de las condiciones de la edificación, respetando los límites que determina el artículo 26 de la LUIB y teniendo en cuenta que las nuevas edificaciones que se quieran implantar se tendrán que identificar con las características propias del ambiente y con la finalidad de consolidar la trama existente. Las características estéticas y constructivas, como también los materiales, colores y acabados deberán estar en consonancia con el paisaje rural. En todo caso, se tendrán que prever las medidas correctoras necesarias para garantizar el menor impacto visual sobre el paisaje y la alteración mínima del relieve natural de los terrenos.
- e) El cálculo de su población potencial para evaluar las necesidades en el ámbito del núcleo, y prever potestativamente, si procede, las zonas de reserva para equipamientos y espacios libres públicos del núcleo correspondiente.
- f) En caso de que el núcleo rural esté incluido o afectado por alguna de las figuras o instrumentos de protección establecidas en la legislación de patrimonio histórico, cultural o de protección medioambiental, la ordenación se tendrá que adecuar a los límites que determinan las figuras o instrumentos de protección expresados.

4. Con carácter general, el plan de ordenación detallada tendrá que definir las medidas que se consideren adecuadas para garantizar la accesibilidad universal, de acuerdo con lo que establece la legislación específica aplicable. A estos efectos, la ordenación deberá dar prioridad al hecho de establecer medidas técnicas que no comporten la exención de las determinaciones sobre volumen edificable ni de distancias mínimas a linderos, a las edificaciones, a la vía pública o a las alineaciones, siempre que estas medidas consigan en la práctica la misma finalidad de garantizar la accesibilidad. El plan de ordenación detallada contendrá igualmente las medidas y las condiciones necesarias para la conservación y la protección del patrimonio cultural.

Asimismo, el plan de ordenación detallada podrá contener otras determinaciones que se consideren adecuadas para completar el marco general de su ordenación propia.

Artículo 42

Determinaciones sobre índice de intensidad de usos

1. El índice de intensidad del uso residencial y el índice de intensidad del uso turístico, determinan, respectivamente, para cada unidad de vivienda o para cada plaza de alojamiento turístico, la superficie mínima de parcela neta necesaria para construirla o implantarla. En la definición del índice de intensidad del uso turístico, el plan de ordenación detallada se tendrá que ajustar a las determinaciones sobre ratio turística establecidas en los instrumentos de ordenación territorial o turísticos a los que la legislación sectorial turística asigna esta definición. En los terrenos en que sea posible implantar ambos usos se tendrán que definir los índices respectivos de cada uno.

El índice de intensidad constituye un parámetro que se tendrá que incluir en el acto de otorgamiento de la correspondiente licencia municipal de obras como condición limitativa de esta, que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, juntamente y si procede, con la condición de indivisibilidad de la parcela.

2. Los índices se deberán de expresar en forma de fracción, en la que el numerador será siempre la unidad de vivienda o la plaza turística, según corresponda, y el denominador la superficie de parcela neta necesaria para la construcción de estas unidades, de acuerdo con las reglas siguientes.

El plan de ordenación detallada, o su revisión, tendrá que definir los índices de intensidad, con respecto a los suelos clasificados como urbanos y no remitidos a ordenación posterior y a los suelos con planeamiento parcial o especial de desarrollo aprobado definitivamente, atendiendo a los criterios siguientes:

- a) En ámbitos de suelo urbano consolidado por la edificación en más del 90% de su superficie y que no estén sujetos a actuaciones de transformación urbanística, se tendrá que limitar la capacidad máxima poblacional estableciendo un índice de uso residencial,



turístico o mixto de tal manera que los núcleos urbanos consolidados mantengan su propio tipo edificatorio tradicional y se garantice el equilibrio adecuado entre la población máxima servida y las dotaciones de infraestructuras, equipamientos, espacios libres, aparcamientos y otros servicios urbanísticos.

A estos efectos, se entiende este ámbito como la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el instrumento de ordenación urbanística correspondiente, disponga de unos parámetros juridicourbanísticos concretos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías de la edificación con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite aplicar una normativa propia para desarrollarlo.

La aplicación del índice de uso residencial o turístico en el ámbito que se fije no puede dar lugar a un número mayor de habitantes de los que resulten de la capacidad de población determinada en función de la existente y de las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de quince años. Por ello, las características de la edificación que se establezca en la normativa que rija el ámbito tendrán que adecuarse a este índice.

b) En el resto de suelo urbano, y en el suelo urbanizable directamente ordenado mediante el plan de ordenación detallada, se tendrá que definir según el tipo edificatorio que la ordenación establece siempre que se garantice el equilibrio adecuado entre la población máxima servida y las dotaciones de infraestructuras, equipamientos, espacios libres, aparcamientos y otros servicios urbanísticos.

3. El producto del índice de intensidad del uso residencial o del uso turístico de cada calificación o zona de ordenación por la superficie total de terrenos que tengan asignada estas calificaciones o correspondan a la zona de ordenación mencionada, determinará la capacidad máxima de población posible en dicha zona, excepto con respecto a los ámbitos de suelo urbano consolidados por la edificación en más del 90% y no sujetos a actuaciones de transformación urbanística, que se tendrá que determinar en función de la existente y de las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de quince años.

Para el cómputo de la superficie afectada por cada calificación, sólo se tendrán en cuenta las superficies de parcela neta, edificada o no, cuyo uso detallado incluya la posibilidad de un uso residencial o uso turístico.

Para el cómputo de la población posible en los terrenos calificados para uso exclusivo residencial, se entiende que en cada vivienda corresponde una población de 2,5 personas. Esta capacidad se entiende como mínima y es de aplicación, a menos que los planes generales, de acuerdo con las características específicas de la tipología de que se trate, determinen una capacidad mayor.

La suma de las poblaciones máximas posibles en cada calificación o zona de ordenación determina las capacidades máximas de población que derivan de las determinaciones del planeamiento en los suelos a que hace referencia el apartado 2.

Si el producto del índice de intensidad del uso residencial o del uso turístico por la superficie de parcela neta no da un número entero de viviendas o de plazas turísticas, se deberá redondear, al alza si la fracción decimal es mayor que 5 y a la baja si es igual o menor que 5.

Artículo 43

Contenido de la memoria del plan de ordenación detallada

1. La memoria informativa y justificativa del plan de ordenación detallada se deberá referir a los aspectos siguientes:

- a) Información urbanística del ámbito ordenado, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberán considerar los aspectos que pueden condicionar la estructura urbanística del territorio.
- b) Objetivos y criterios de la ordenación de los distintos ámbitos, y análisis, en su caso, de las alternativas planteadas y descripción y justificación de la propuesta de ordenación.

2. En los casos de modificaciones de los planes de ordenación detallada que sean de iniciativa privada, se tendrá que incorporar a la memoria un anexo que justifique la necesidad de la iniciativa, y su oportunidad y la conveniencia con relación a los intereses públicos y privados concurrentes.

Artículo 44

Planos de información

1. Los planos de información del estado actual y de las afecciones existentes sobre el territorio de los planes de ordenación detallada son de carácter complementario a los correspondientes de los del plan general y por lo tanto únicamente tienen que contener la documentación específica que se considere necesaria para este instrumento de planeamiento, siempre que no figure en los correspondientes de los del plan general.

2. Los planos se deberán materializar sobre soporte físico a escala no inferior a 1:10.000 y tendrán que incluir, en todo caso, los aspectos siguientes:

- a) En el suelo urbano, y en el suelo urbanizable directamente ordenado, los que sean necesarios para expresar de manera detallada el estado actual de estos suelos en cuanto a su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones



existentes.

b) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altere la vigente, con expresión de su situación y alcance de la alteración.

Artículo 45

Planos de ordenación

1. Los planos de ordenación del plan de ordenación detallada expresan gráficamente las determinaciones de este planeamiento y se deberán elaborar sobre la base de la cartografía digital más actualizada.

2. Los planos de ordenación detallada deberán ser, como mínimo, los siguientes:

a) Para el suelo urbano, siempre que no esté sujeto a planes especiales de reforma interior que se elaboren con posterioridad en el propio plan de ordenación detallada, y para el suelo urbanizable, y materializados sobre soporte físico a una escala 1:1.000, planos que reflejen:

1º. Las diferentes calificaciones, de acuerdo, en su caso, con los criterios de estandarización y normalización que pueda fijar reglamentariamente el Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional segunda de la LUIB.

2º. Las diferentes alineaciones, en el caso de calificaciones de edificación continua con alineación retranqueada y/o con fachada interior de manzana mediante una profundidad edificable.

3º. La delimitación de los ámbitos de gestión de las diferentes unidades de actuación, establecidas para llevar a cabo actuaciones de renovación urbana; de dotación, o para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas, o cualquier otra actuación que requiera una delimitación de este tipo.

4º. El resto de determinaciones señaladas en el artículo 42 de la LUIB para estos tipos de suelo, y con respecto a las diferentes redes de infraestructuras:

- Las redes de abastecimiento de agua potable, con la indicación de la situación de los depósitos y de las estaciones de bombeo, en su caso, y de abastecimiento de agua contra incendios.
- Las redes de distribución de energía eléctrica y, en su caso, centrales y subestaciones transformadoras que no formen parte del sistema general de infraestructuras.
- Las redes de telecomunicaciones
- Las redes de distribución de gas, si corresponde.
- Las redes de alumbrado público.
- Las redes de alcantarillado, separativas, residuales y pluviales, y /o unitaria y, en su caso, colectores y estaciones depuradoras que no formen parte del sistema general de infraestructuras.
- La red de instalaciones de gestión de residuos.

b) Para el suelo rústico, y materializados sobre soporte físico a una escala mínima 1:5.000, planos que reflejen las distintas categorías incluidas en cada una de las básicas, así como los ámbitos que eventualmente se ordenen como núcleo rural.

c) En todo el ámbito municipal, planos de catalogación, en los que se señalen los elementos incluidos en el catálogo de elementos y espacios protegidos tal como requieren los artículos 48.3 de la LUIB y 80.c) de este Reglamento; a escalas adecuadas para facilitar su identificación.

Artículo 46

Normas urbanísticas

1. Las normas urbanísticas del plan de ordenación detallada establecen, mediante un texto articulado, las determinaciones que corresponden, bien con carácter general, bien en cada clase y categoría de suelo, a este plan, de acuerdo con el artículo 42 de la LUIB. A estos efectos, las normas urbanísticas:

a) Deberán contener las disposiciones explicativas que faciliten el uso y la comprensión de los documentos que integran el plan de ordenación detallada. Podrán incorporar disposiciones aclaradoras del significado y de los efectos jurídicos de las determinaciones que se establecen de acuerdo con la legislación aplicable.

b) No tendrán que contener o reproducir determinaciones que sean objeto de regulación de detalle de acuerdo con la legislación o normativa sectorial, sin perjuicio de efectuar las oportunas remisiones genéricas. En todo caso, las referencias literales en las normas urbanísticas a leyes, reglamentos u otros documentos normativos externos se tendrán que distinguir con tipografía diferente al resto del articulado, indicando con claridad su procedencia.

Tampoco se tendrán que introducir las definiciones sobre los elementos y parámetros urbanísticos así como la manera de medirlos que figuran en el anexo II de este Reglamento, que tendrán el significado exacto que en él figura. No obstante, de manera



excepcional y justificada, se podrán utilizar definiciones o subclasificaciones complementarias para alcanzar el grado de detalle que se requiera.

c) Se tendrán que redactar de manera articulada, y se organizarán en títulos, capítulos y, en su caso, secciones y subsecciones.

d) Tendrán que establecer las disposiciones que definan el régimen jurídico transitorio a que se encuentran sujetas las determinaciones del planeamiento de ordenación detallada anterior que el nuevo plan asuma.

2. Además de las determinaciones previstas en el apartado anterior, las normas urbanísticas deberán contener igualmente:

a) Ordenanzas de urbanización o de edificación con el fin de regular con carácter detallado los aspectos constructivos, técnicos o similares de las actuaciones de urbanización, edificación, rehabilitación, reforma o uso del suelo. Las ordenanzas locales de edificación y de urbanización a que se refiere el artículo 49 de la LUIB y los artículos 83 y 84 de este Reglamento pueden complementar, sin contradecirlas en ningún caso, las determinaciones de las normas expresadas del plan de ordenación detallada.

b) Fichas de planeamiento y de gestión en los términos establecidos en el artículo 47 de este Reglamento.

Artículo 47

Fichas de planeamiento y de gestión

1. Como documento integrante de las normas urbanísticas del plan de ordenación detallada, se deberán redactar fichas de planeamiento y de gestión, aplicables a cada una de las actuaciones, previstas o sujetas a redacción de planes especiales, y cada ficha deberá referir las determinaciones, tanto si son actuaciones de transformación urbanística como aisladas, que se deberán tener en cuenta en los planes de desarrollo o que se prevean directamente en el plan de ordenación detallada.

2. Para cada una de las actuaciones de transformación urbanística, definidas en el artículo 23.2 de la LUIB, las fichas como mínimo deberán tener el contenido siguiente:

a) La delimitación gráfica y la superficie total del ámbito de cada actuación de acuerdo con el planeamiento correspondiente, con su identificación y la correspondiente codificación, con numeración correlativa y en su caso, con los criterios de estandarización y normalización que pueda fijar reglamentariamente el Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional segunda de la LUIB.

b) La previsión de los diferentes usos:

1º. Los usos globales.

2º. Los usos permitidos: compatibles según determinadas condiciones con el uso dominante, con el nivel de detalle adecuado para describirlos.

3º. Los usos no permitidos: incompatibles con la ordenación propuesta.

c) Los parámetros urbanísticos de la ordenación estructural y detallada.

d) Las condiciones de ordenación: se deberán resumir las condiciones establecidas en el plan general y en el plan de ordenación detallada.

e) Los tipos y las condiciones de edificación y la edificabilidad, diferenciando la máxima para cada uso.

f) El aprovechamiento urbanístico.

g) Los criterios de diseño de los espacios públicos.

i) Las condiciones de gestión: se debe expresar el sistema de gestión y la programación y/o condiciones temporales para su ejecución. Se debe tener en cuenta la situación de cada una de estas actuaciones respecto de la secuencia lógica de desarrollo del plan, estableciendo las que requieren programación previa de otra o de otras actuaciones integradas.

j) Las condiciones de integración y de conexión de la actuación integrada.

k) La delimitación de las unidades de ejecución o, en su caso, los criterios que se deben seguir para futuras delimitaciones o redelimitaciones. Como criterio general, se entenderá que cada unidad de actuación urbanística en suelo urbano o urbanizable y cada sector de suelo urbanizable constituye una actuación integrada.

3. Para cada una de las actuaciones aisladas definidas en el artículo 23.3 de la LUIB y en el artículo 114.c) de este Reglamento, las fichas como mínimo deberán tener el contenido siguiente:

a) La delimitación gráfica y la superficie total del ámbito de cada actuación, de acuerdo con el planeamiento correspondiente, con su identificación y la correspondiente codificación, con numeración correlativa y en su caso, con los criterios de estandarización y normalización que pueda fijar reglamentariamente el Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional segunda de la LUIB.

b) En su caso, la identificación de los usos de sistemas generales o de dotaciones públicas que prevé el planeamiento.

c) La identificación del sistema de ejecución de la actuación aislada, según sea:



- 1º. Expropiación.
- 2º. No necesidad por incorporación previa de los terrenos afectados al dominio público.
- 3º. Cesión por convenio urbanístico.
- 4º. Cesión gratuita a los efectos de cumplir la condición de solar.
- 5º. Compra o permuta.
- 6º. Obra complementaria de urbanización u obra pública ordinaria, en concordancia, en su caso, a las previsiones de los estudios económicos.

d) Las condiciones temporales para su ejecución, de acuerdo con las previsiones del plan general y, en su caso, del plan de ordenación detallada.

e) La forma de financiación, pública o privada, de la actuación aislada.

Artículo 48

Catálogo de elementos y espacios protegidos del plan de ordenación detallada

1. El plan de ordenación detallada deberá incluir el catálogo de elementos y de espacios protegidos, según disponen los artículos 41 y 48 de la LUIB. Si se revisa un plan de ordenación detallada, el catálogo del plan sujeto a revisión podrá formar parte de la ordenación anterior que asuma. En este caso, no se requiere la nueva elaboración integral del catálogo, sin perjuicio de efectuar las adecuaciones oportunas de la base cartográfica o de cualquier otra documentación del planeamiento anterior y del mismo catálogo.

2. Lo previsto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de que, en el proceso de revisión del plan de ordenación detallada o, en su caso, mediante un procedimiento de modificación del documento de catálogo, se amplíe el número de elementos y espacios protegidos incluidos.

Artículo 49

Estudios económicos del plan de ordenación detallada

1. El plan de ordenación detallada tendrá que incorporar un estudio económico y financiero que especifique el coste económico de todo el resto de actuaciones que no sean de transformación urbanística ya evaluadas en el plan general, singularmente las de adquisición de sistemas generales no adscritos.

Se tendrá que especificar detalladamente las obras y los servicios cuyos costes se atribuyan al sector público y al sector privado, indicando, en el primer caso, los organismos o entidades públicas que asuman el importe de las inversiones necesarias, en correspondencia con los plazos en que se prevé su ejecución en el planeamiento. Si para la ejecución de la actuación en concreto se prevé la expropiación, el estudio económico y financiero deberá contener un cálculo estimativo de los costes de la expropiación, en conexión con el plazo o etapa de ejecución prevista.

2. El plan de ordenación detallada incorporará el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica, de acuerdo con el contenido que define el artículo 40 de este Reglamento, en los casos y para aquellas actuaciones a que se refiere la letra d) del artículo 41 de la LUIB, así como el artículo 22 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana.

Estos documentos únicamente se deberán incorporar al plan de ordenación detallada si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general con relación a los casos y actuaciones a que se refiere el párrafo anterior.

Sección 3ª

Los planes parciales

Artículo 50

Determinaciones relativas a los usos del suelo y a los parámetros edificatorios

1. A efectos de establecer y completar la ordenación detallada de los usos y los parámetros edificatorios, los planes parciales, de acuerdo con la ordenación estructural del plan general y la del plan de ordenación detallada, tendrán que concretar:

- a) La calificación del suelo, con determinación de los usos globales principales, compatibles y la determinación de los usos detallados, tanto los que sean compatibles como los que estén prohibidos, y su proporción y especificando los terrenos que se destinen a vivienda con protección oficial, de acuerdo con las reservas establecidas por el plan general.
- b) Los índices de edificabilidad neta aplicable a cada parcela en función de lo que corresponda a la edificabilidad bruta establecida por el plan general, expresados en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo.



c) Los índices de intensidad de uso residencial o turístico, para cada calificación o zona de ordenación que los prevean, justificando adecuadamente que el resultado de la aplicación no supera la capacidad máxima asignada por el plan general al sector de suelo urbanizable.

d) La reglamentación detallada del uso y condiciones higienicosanitarias de los terrenos y construcciones, así como de la ordenación de las características estéticas y tipológicas de las construcciones, de las edificaciones y de su entorno, que expresen la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, parámetros básicos sobre volúmenes, como también la dotación de aparcamientos exigible a las edificaciones y otras determinaciones análogas no incluidas en la ordenación estructural del plan general o en el plan de ordenación detallada.

Esta ordenación tendrá que introducir criterios de eficiencia energética, reducción de emisiones contaminantes y arquitectura bioclimática, y podrá incluir determinaciones sobre orientación de edificios, relación entre la altura y el espacio libre, el aislamiento térmico y las condiciones de aireación de las edificaciones.

e) La definición de la parcela mínima indivisible.

f) La definición de los parámetros básicos de la ordenación de volúmenes.

g) El señalamiento de todas las alineaciones y las rasantes.

h) En general, el resto de determinaciones propias de la ordenación detallada sobre usos del suelo y parámetros de la edificación que no contradigan las determinaciones estructurales del plan general y las del plan de ordenación detallada.

2. A la hora de establecer las determinaciones relativas a los usos del suelo y parámetros de edificación, los planes parciales se deberán ajustar a las clasificaciones y definiciones a las que se refiere el artículo 94 de este Reglamento.

Artículo 51

Determinaciones relativas a los sistemas urbanísticos

1. Con respecto a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos, corresponderá a los planes parciales:

a) Definir el trazado y las características de los sistemas de comunicaciones previstos y de la conexión con los sistemas exteriores al sector.

b) Determinar los terrenos destinados a los sistemas de espacios libres públicos y de equipamientos comunitarios, con indicación de los destinados a titularidad pública y, en su caso, de los que sean susceptibles de titularidad privada, y establecer las condiciones de ordenación.

c) Determinar los terrenos destinados, en su caso, al sistema de alojamiento dotacional público, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento general.

2. Las condiciones relativas a las determinaciones sobre reservas de suelo para sistemas urbanísticos y de los estándares mínimos urbanísticos aplicables a los planes parciales son las fijadas en el artículo 4 del anexo I de este Reglamento.

Artículo 52

Determinaciones relativas a la ejecución del plan

Los planes parciales, de acuerdo con el artículo 43 de la LUIB, deberán marcar el plazo para iniciar y para finalizar la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización que prevén, o determinar un plan de etapas. En caso de prever distintas etapas de ejecución, tendrán que establecer:

a) Los plazos para iniciar y finalizar la urbanización de cada una de las etapas, así como otras condiciones de obligado cumplimiento para iniciar cada etapa.

b) Las obras de urbanización que correspondan a cada etapa.

c) Las reservas de suelo para equipamientos comunitarios que se tengan que poner en servicio en cada una de las etapas.

d) Los servicios urbanísticos que se deban poner en servicio para que se puedan utilizar los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

e) Los plazos para iniciar y finalizar la edificación.

Artículo 53

Determinaciones sobre reservas de suelo para sistemas urbanísticos en los planes parciales

1. Las superficies de reserva de terrenos dotacionales, de espacios libres públicos o destinados a aparcamiento serán independientes de las correspondientes a la estructura general y orgánica y tendrán que ser adecuadas a las necesidades derivadas de los usos previstos para el ámbito ordenado por el plan parcial. En cualquier caso, de acuerdo con la habilitación a que se refiere el artículo 43.4 de la LUIB, las superficies se tendrán que ajustar a los siguientes estándares:

a) En los ámbitos de uso predominante residencial o turístico:

i. Para espacios libres públicos: un 10% de la superficie del sector que no resulte inferior a 20 m² por vivienda o por cada



100 m² de edificación residencial, y a 7 m² por plaza turística, según resulte de la aplicación de los índices de edificabilidad correspondientes.

ii. Para equipamientos públicos: 21 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, o 7 m² por plaza turística.

b) En los ámbitos de uso industrial y terciario:

i. Para espacios libres públicos: un 10% de la superficie del sector.

ii. Para equipamientos públicos: un 5% de la superficie del sector.

c) En los dos casos anteriores, la superficie destinada a aparcamientos tendrá que garantizar un mínimo de una plaza por cada 100 m² de edificación, de las que al menos un 50% tendrán que situarse en áreas de aparcamiento público externas al vial. En todo caso, se han de prever plazas para carga de vehículos eléctricos.

En los sectores con un uso global industrial, la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas tendrá que distinguir las plazas para vehículos de turismo y las plazas para vehículos pesados; y en los sectores de uso global terciario, el plan parcial tendrá que considerar asimismo una reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada que sea suficiente para atender los volúmenes de tráfico que generen los usos comerciales, administrativos o recreativos.

2. La edificabilidad del sistema de equipamientos comunitarios de titularidad pública no tiene la consideración de techo edificable a efectos de determinar los estándares que establece el apartado 1 anterior, sin perjuicio de las determinaciones que, en su caso, el planeamiento tiene que establecer para hacer frente a los requerimientos de espacios libres o de otros equipamientos que se deriven del destino establecido para el referido techo.

En los sectores con un uso global dotacional de equipamientos de titularidad pública, el plan parcial tendrá que considerar y establecer los requerimientos de plazas de aparcamiento que sean suficientes para atender los volúmenes de tráfico que generen, estén en superficie de suelo o mediante la dotación de aparcamiento exigible a las edificaciones de equipamiento, atendiendo en todo caso las determinaciones aplicables sobre los grandes centros generadores de movilidad.

3. Cuando, vista la concurrencia de varios usos en un mismo ámbito de planeamiento parcial, se tengan que computar independientemente los estándares correspondientes, el cálculo se efectúa de la manera siguiente:

a) Los estándares mínimos de zonas verdes y espacios libres públicos y de equipamientos públicos en relación con los usos residenciales, se determinan en función del techo en el que se admite este uso. Con el fin de acreditar el cumplimiento de las superficies mínimas que establece, se computa, como superficie del ámbito de actuación urbanística, la parte proporcional de la superficie del ámbito del planeamiento correspondiente al porcentaje de la edificabilidad con uso residencial con respecto a la edificabilidad total del sector.

b) En relación con las reservas derivadas de usos no residenciales, se computa, como superficie del ámbito de actuación urbanística, la parte proporcional de la superficie del ámbito del planeamiento correspondiente al porcentaje de la edificabilidad destinada a usos no residenciales con respecto a la edificabilidad total del sector.

4. La configuración y dimensión de los terrenos destinados a los sistemas de espacios libres públicos y equipamientos comunitarios tendrán que ser adecuadas a su funcionalidad y deberán evitar el fraccionamiento que la dificulte o la invalide.

5. La distribución por usos detallados del suelo destinado a equipamientos públicos no está sujeta a estándares genéricos. Las distribuciones expresadas y las superficies asignadas se fijan, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector.

En todo caso, los planes parciales, cuando se refieren al uso residencial, deberán contar con los informes de los órganos del Gobierno de las Illes Balears competentes en materia de educación y de sanidad. Estos informes se podrán solicitar de forma potestativa durante los trabajos de redacción del plan parcial, y el ayuntamiento correspondiente deberá solicitarlos preceptivamente en el trámite a que se refiere el artículo 55.3 de la LUIB, y tendrán que pronunciarse sobre la necesidad de destinar parte de la reserva de suelo de equipamiento público para usos docentes o sanitarios, como también de la superficie necesaria para que queden correctamente atendidos dichos usos.

Artículo 54

Disposiciones generales

Los planes parciales se formalizan mediante los documentos que determina el artículo 44 de la LUIB, con las especificaciones de contenido que prevén los artículos siguientes de esta subsección.

Artículo 55**Contenido de la memoria**

1. La memoria de los planes parciales tiene que justificar la adecuación de la ordenación propuesta al plan general y al plan de ordenación detallada que desarrolle y a la información y a los objetivos del plan.

2. La memoria de los planes parciales se tendrá que referir a los aspectos siguientes:

a) Justificar que su formulación es procedente de acuerdo con el planeamiento general y con el plan de ordenación detallada que desarrollan.

b) Información urbanística del ámbito, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberán considerar los aspectos que pueden condicionar la estructura urbanística del territorio y, en todo caso, los siguientes:

1º. Características naturales del territorio: geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas, y otras que puedan ser relevantes en la descripción geográfica del territorio, con indicación de los riesgos naturales y geológicos existentes.

2º. Los usos presentes en el suelo, la vegetación y los elementos a que se refiere el artículo 14 de este Reglamento, con indicación de los que se vean afectados por actuaciones de urbanización, y las edificaciones e infraestructuras existentes.

3º. Estructura de la propiedad del suelo.

c) Objetivos y criterios de la ordenación del ámbito, análisis, en su caso, de las alternativas planteadas y descripción y justificación de la propuesta de ordenación y, concretamente, de los aspectos siguientes:

1º. De la adecuación de la ordenación a las determinaciones del plan general y del plan de ordenación detallada para el sector.

2º. De la observancia del objetivo del desarrollo urbanístico sostenible, teniendo en cuenta las conclusiones del informe ambiental que integra la documentación del plan.

3º. De la adecuación de la ordenación a las determinaciones, en su caso, de los instrumentos de ordenación territorial, y de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

4º. Del cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico general sobre movilidad sostenible, de acuerdo con el estudio de evaluación de la movilidad generada que tendrá que formar parte de la documentación del plan.

5º. De la división en unidades de actuación.

3. En caso de que el plan parcial sea de iniciativa privada, se ha de incorporar a la memoria un anexo que justifique la necesidad de la iniciativa, y su oportunidad y conveniencia con relación a los intereses públicos y privados concurrentes.

Artículo 56**Planos de información**

1. Los planos de información de los planes parciales se tendrán que elaborar sobre la cartografía digital más actualizada, a escala 1:5.000, y tendrán que reflejar la situación y las determinaciones previstas en el plan general y en el plan de ordenación detallada que se desarrolla, y el estado de los terrenos con respecto a la morfología, las construcciones, la vegetación y los usos existentes, y la estructura de la propiedad del suelo.

2. La información sobre la situación y determinaciones previstas en el plan general y en el plan de ordenación detallada se tendrá que reflejar en los planos siguientes, que se han de materializar sobre soporte físico a escala no inferior a la utilizada en estos planeamientos:

a) De situación en relación con la estructura orgánica del plan general.

b) De la ordenación establecida en el plan general y en el plan de ordenación detallada para el ámbito territorial incluido en el plan parcial.

3. La información sobre el estado de los terrenos se tendrá que reflejar en los planos siguientes, que se han de materializar sobre soporte físico como mínimo, a escala 1:2.000:

a) Topográfico.

b) Catastral.

c) De usos del suelo y del subsuelo, con indicación de las edificaciones, las infraestructuras y formaciones vegetales y masas arbóreas o arbustivas existentes, señalando, en este último caso, las que se vean afectadas por la actuación de urbanización.

d) Geomorfológico y de áreas de riesgos geológicos y naturales.

e) Si corresponde, de contaminación de suelos y de ámbitos y de elementos ambientales con valores que se deban preservar.



Artículo 57**Planos de ordenación**

1. Los planos de ordenación de los planes parciales, que tendrán que reflejar la delimitación del sector, expresan gráficamente las determinaciones previstas en el artículo 43 de la LUIB y en los artículos 50 y 51 de este Reglamento. Estos planos se deberán elaborar sobre la base de la cartografía digital más actualizada y han de materializar sobre soporte físico a una escala mínima 1:1.000, y en su caso, con los criterios de estandarización y normalización que pueda fijar reglamentariamente el Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional segunda de la LUIB.

2. Los planes parciales contendrán, como mínimo, los planos de ordenación siguientes:

- a) Zonificación, con asignación detallada de usos y señalando los sistemas urbanísticos.
- b) Red viaria, en los que se definan suficientemente los perfiles longitudinales y transversales.
- c) Esquema de las redes de suministro de agua, riego e hidrantes para incendio; alcantarillado con redes separadas de pluviales y de residuales; distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- d) Delimitación de unidades de actuación urbanística, en su caso.
- e) Plan de etapas, si se prevé más de una en la ejecución del plan.

3. El plan parcial podrá incluir, además, todos los planos que se consideren necesarios para definir mejor la ordenación prevista.

Artículo 58**Normas reguladoras**

Las normas de los planes parciales tendrán que regular el uso de los terrenos y de las edificaciones públicas y privadas, y deberán hacer referencia, como mínimo, a los aspectos siguientes:

- a) Calificaciones previstas, con expresión detallada de los usos admitidos y compatibles.
- b) Normas de edificación, con referencia a las condiciones comunes a todas las zonas y las normas particulares de cada zona, con previsión de las condiciones de integración paisajística.
- c) Instrumentos para desarrollar y ejecutar el plan y determinación del sistema o sistemas de actuación.
- d) Normas de los parámetros de parcelación de los terrenos.

Artículo 59**Documentos económicos**

El plan parcial incorporará el documento de evaluación económica de la promoción, del que formará parte el presupuesto de las obras de urbanización y de los servicios que prevea, y consistirá en una estimación del conjunto de gastos que comporte la ejecución del plan, incluidas, en su caso, las que deriven de ejecutar y costear las infraestructuras y obras a que se refiere el artículo 30.2.c) de la LUIB. En el caso de que el sistema de actuación previsto sea el de expropiación, la evaluación económica también tendrá que contener el cálculo estimativo del coste de la expropiación. Asimismo incorporará el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica de la actuación, formulados ambos estudios en los términos que se establezcan en la LUIB y en este Reglamento.

Artículo 60**Medidas de accesibilidad universal en la documentación de los planes parciales**

1. En la memoria y en los planos de información de los planes parciales se deberá evaluar y señalar la problemática que las características del terreno presente para garantizar las condiciones de accesibilidad, para considerarlo en el proceso de urbanización, así como las barreras existentes con relación a su integración con el resto de la ciudad para garantizar una accesibilidad externa idónea.

2. En la memoria y en las normas que regulen las actuaciones de urbanización, así como en los planos de ordenación que correspondan, se tendrá que justificar y establecer la obligación de que se cumplan las condiciones siguientes:

- a) La identificación de los itinerarios de peatones exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
- b) Que la ordenación de los espacios libres responda a un concepto de urbanismo inclusivo, en los términos que define el artículo 24 de este Reglamento.
- c) Que los itinerarios de peatones, las aceras, los carriles bici y resto de elementos de la red viaria estén adaptados a lo que se indica en el artículo 3 del anexo I de este Reglamento
- d) La previsión de la reserva de plazas de aparcamiento accesibles.
- e) Que se favorezcan el encuentro y las relaciones sociales de la ciudadanía, atendiendo las necesidades de los principales colectivos a que se dirigen las mejoras en la accesibilidad y la confortabilidad de los espacios públicos, como son los niños, las mujeres, las personas mayores o los de las personas con cualquier tipo de discapacidad.



3. Asimismo se tendrán que justificar y regular las condiciones específicas siguientes:

- a) Calles y vías sin escalones o cambios de nivel no accesibles.
- b) Anchura suficiente de las aceras.
- c) Rebajas en los cruces.
- d) Iluminación y señalización adecuada para mejorar la seguridad ciudadana.

4. En las normas que regulan los parámetros de uso y edificación, se deberá establecer la obligación de que los proyectos de edificación cumplan todos los requisitos de accesibilidad, referidos especialmente a los:

- a) Equipamientos y servicios de carácter público.
- b) Edificios de uso residencial y turístico.

Artículo 61

Catálogo de elementos y espacios protegidos de los planes parciales

Los planes parciales podrán contener un catálogo de elementos y espacios protegidos cuando el plan general lo exija expresamente para sectores determinados, por su gran extensión o complejidad, o en el caso de que el catálogo del plan general vigente no disponga de un grado de detalle suficiente respecto del nuevo sector.

Sección 4ª

Los planes especiales

Artículo 62

Planes especiales, objeto y límites

1. Los planes especiales son instrumentos de planeamiento que se podrán formular al objeto y con las finalidades previstas en el artículo 45 de la LUIB, y con los efectos que en él se prevén.

2. Los planes especiales no podrán sustituir en ningún caso al plan general en la función de ordenación integral del territorio, ni podrán alterar la clasificación del suelo, pero sí podrán modificar su calificación sin alteración del uso global para conseguir el objetivo legal que justifica su aprobación. Tampoco podrán sustituir al plan de ordenación detallada en las funciones propias que le asigna la LUIB y este Reglamento.

3. Se consideran compatibles con el plan general y con el plan de ordenación detallada, y no se requerirá su modificación previa, los planes especiales siguientes:

- a) Los planes especiales que, sin alterar los usos principales que establezca el planeamiento general o el plan de ordenación detallada, establecen restricciones de uso para ordenar la incidencia y los efectos urbanísticos ambientales y sobre el tejido urbano que las actividades producen sobre el territorio o para impedir la desaparición o la alteración de los bienes que integran el patrimonio cultural, de las zonas de un gran valor agrícola, forestal o ganadero, de espacios rurales o periurbanos o del paisaje.
- b) Los planes especiales que tienen por objeto implantar nuevos sistemas urbanísticos de carácter general o local o modificar los previstos por el planeamiento urbanístico general o detallado, siempre que las infraestructuras o elementos a implantar estén previstos en un plan o en un proyecto aprobado de acuerdo con la legislación sectorial y que esta imponga la calificación de sistema de los terrenos para ejercer las competencias propias de los entes supramunicipales.
- c) Los planes especiales que sean necesarios para implantar las infraestructuras o para desarrollar otras determinaciones establecidas por un instrumento de ordenación territorial que no requiera la adaptación previa del plan general y del plan de ordenación detallada.
- d) Los planes especiales que modifiquen el destino concreto de los terrenos que califica el plan general o el plan de ordenación detallada como sistemas urbanísticos de equipamientos comunitarios, manteniendo la calificación como sistema de equipamientos comunitarios.
- e) Los planes especiales para implantar y ejecutar los servicios urbanísticos básicos, las infraestructuras de telecomunicaciones y otras infraestructuras de interés local.

4. Excepto los supuestos específicos previstos en el artículo 42.1.a) y en el artículo 45.2.e) de la LUIB, relativos a las actuaciones de reforma interior, regeneración o renovación urbanas para desarrollar en suelo urbano, en ningún caso se podrá prever en el plan general o en el plan de ordenación detallada la regulación de un ámbito o materia determinada por remisión a un plan especial ulterior, si por su propia finalidad u objeto corresponde llevarse a cabo dicha regulación en el plan general o en el plan de ordenación detallada expresados. Los planes especiales no se podrán prever en los instrumentos de superior jerarquía con el pretexto de demorar el establecimiento de las medidas de ordenación estructurales o detalladas que les son propias, ni comportar la extensión indefinida de medidas de suspensión de licencias o autorizaciones urbanísticas en los ámbitos clasificados como suelo urbano.

Artículo 63**Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de elementos o conjuntos protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico**

1. Los planes especiales de ordenación de elementos o conjuntos protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico contendrán, en todo caso, las determinaciones que señale la normativa estatal y autonómica sectorial aplicable y, si corresponde, el Plan Territorial Insular de Mallorca, como igualmente las medidas y limitaciones que sean consecuencia de los actos de declaración de bienes de interés cultural o de bienes catalogados adoptados por el organismo competente en la materia.

2. En el marco definido en el apartado anterior, corresponde a estos planes especiales como mínimo establecer las determinaciones siguientes:

- a) Identificar los elementos de interés que se quieran preservar.
- b) Definir las medidas de conservación, estética y funcionalidad, de acuerdo con las prescripciones de la normativa sectorial que sea aplicable, así como las que sean consecuencia de los actos de declaración de bien de interés cultural o bien catalogado.
- c) Regular la composición y el detalle de las construcciones u otros elementos que integran el patrimonio histórico.
- d) Ordenar y preservar la estructura parcelaria histórica, en su caso.
- e) Catalogar, si se trata de la ordenación de conjuntos históricos, los elementos que forman el conjunto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 39 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de patrimonio histórico de las Illes Balears, mediante el catálogo de elementos y de espacios protegidos a que se refiere el artículo 48 de la LUIB y el artículo 76 de este Reglamento.

3. Lo previsto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de la formulación de los otros instrumentos urbanísticos de protección o de la adecuación de los instrumentos vigentes para la misma finalidad de ordenación de elementos o conjuntos, en los términos y con los efectos que determina la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de patrimonio histórico de las Illes Balears.

Artículo 64**Determinaciones específicas de los planes especiales de protección del paisaje y de protección y conservación del medio natural y rural**

Los planes especiales que tengan por objeto proteger el paisaje y proteger y conservar el medio natural y rural deberán adoptar las medidas y establecer las normas sobre usos que exige la legislación sectorial que sea aplicable a los terrenos objeto del plan, en los que concurren valores de carácter paisajístico, natural o rural. Asimismo, tendrán que establecer las previsiones necesarias para utilizar de manera ordenada los recursos naturales, garantizando el principio de desarrollo territorial sostenible establecido en la LUIB; y asegurar la conservación de los procesos ecológicos esenciales.

Artículo 65**Determinaciones específicas de los planes especiales de protección de las vías de comunicación**

1. Los planes especiales que tengan como finalidad la protección de las vías de comunicación deberán establecer las determinaciones siguientes:

- a) Análisis y control de su incidencia territorial, de acuerdo con lo establecido en la legislación específica y, en su caso, con lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial, y podrán dividir los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.
- b) Regulación de los retranqueos con relación a las fincas confrontantes y los accesos, respetando las prohibiciones o limitaciones establecidas de acuerdo con la legislación sectorial relativas al acceso directo a las fincas desde las carreteras.
- c) Regulación de las conexiones o los enlaces entre vías públicas y, en su caso, la ordenación de estacionamientos y las áreas de descanso.
- d) Establecimiento de las previsiones que deban facilitar la implantación de instalaciones que mejoren la funcionalidad de la vía de comunicación.
- e) Establecimiento de las medidas que deban restringir la implantación de instalaciones o de desarrollos urbanísticos que puedan perturbar el uso público de las infraestructuras de comunicación.
- f) Establecimiento de las medidas para mantener y mejorar la estética de las vías y de sus zonas confrontantes.
- g) Protección y regulación de los caminos, los senderos u otros elementos que se requieran para facilitar la accesibilidad a los conjuntos naturales o urbanos.

2. Los planes especiales de caminos de ámbito municipal y los planes especiales de ordenación de rutas senderistas locales deberán cumplir las determinaciones específicas de contenido y de formalización documental que establece la Ley 13/2018, de 28 de diciembre, de caminos públicos y rutas senderistas de Mallorca y Menorca.



Artículo 66**Determinaciones específicas de los planes especiales de desarrollo y ejecución de elementos de la estructura general y orgánica**

1. Los planes especiales que tengan como finalidad el desarrollo y la ejecución de elementos de la estructura general, contienen, en su caso, las determinaciones relativas a los sistemas urbanísticos, generales o locales, previstas en el planeamiento general, de ordenación detallada o parcial y legitiman la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura o a los elementos determinantes del desarrollo urbano, con respecto a las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, a la infraestructura hidráulica general, a las infraestructuras de gestión de residuos, al abastecimiento y al suministro de agua, al saneamiento, al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, a las redes de transporte y distribución, a las telecomunicaciones y al resto de sistemas urbanísticos.

2. En la regulación de la implantación de las obras de infraestructura, los planes especiales, entre otras, deberán contener las determinaciones siguientes:

- a) El establecimiento, de acuerdo con el plan general o parcial, de la calificación como sistema urbanístico del suelo que requiera la implantación de la infraestructura.
- b) La regulación de sus características y del ámbito afectado por la implantación o, en su caso, los parámetros de edificación aplicable.
- c) El establecimiento de las condiciones de carácter urbanístico exigibles, relativas a los accesos, servicios urbanísticos y a la integración de la infraestructura en la ordenación del entorno.
- d) La regulación, si corresponde, de otros criterios o normas a los que se deberá ajustar el proyecto técnico.

Artículo 67**Determinaciones específicas de los planes especiales de adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones históricas y ambientales de los núcleos de población**

1. Los planes especiales que tengan como finalidad la adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones históricoambientales de los núcleos de población comprenden tanto las áreas urbanas como los núcleos rurales de carácter histórico o tradicional que presenten valores históricos y monumentales, y son un instrumento sectorial de protección del área, tanto si se inserta o no en el marco de un plan especial de protección de los que regula la legislación del patrimonio histórico.

2. Los planes especiales de adecuación de las redes de instalaciones deberán establecer las determinaciones necesarias para reformar y ampliar la totalidad de las redes de instalaciones en el área histórica y ambiental de que se trate. En todos los casos, tendrán que referirse a los extremos siguientes:

- a) Ámbito de actuación y su justificación con relación a las medidas específicas de protección del área y los grados de adecuación para todos los elementos que la componen, su interrelación con el resto de las áreas, así como los sistemas urbanísticos que le afectan o que modifica.
- b) Estimación de las necesidades de suministro o evacuación globales y detalladas por sectores, con previsiones para un plazo mínimo de diez años.
- c) Estimación de las dificultades previstas para la adecuación de las instalaciones a las condiciones históricas y ambientales, y también las soluciones generales para estas.
- d) Determinación de las características generales de las redes de instalaciones, así como de las medidas de adecuación al medio histórico y ambiental.
- e) Establecimiento de las servidumbres, los límites y las alineaciones forzosas necesarias.
- f) Previsión de etapas, de plazos de actuación y de sistemas de gestión, con inclusión de los cambios pertinentes en los sistemas de suministro, evacuación y tomas, y también la retirada de las instalaciones que se deban reformar.
- g) Previsión, si procede por la magnitud de la actuación, del sistema de actuación mediante cualquiera de los que se determinan en la LUIB y en este Reglamento, con preferencia por el sistema de cooperación.
- h) Evaluación económica, con determinación de la distribución de cargas y beneficios, con especial referencia a las servidumbres y las alineaciones forzosas, así como de la participación en dichas cargas de las personas propietarias implicadas, la administración, las compañías suministradoras y, si corresponde, las personas usuarias de los diferentes servicios de suministro.
- i) Estimación global de las consecuencias económicas y sociales de adecuar las redes de instalaciones sobre las personas usuarias de los diferentes servicios de suministro, así como las medidas adecuadas para que continúe el suministro.
- j) Normativa referente a las condiciones particulares de conexión, redes y elementos.

Artículo 68**Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de los núcleos rurales**

Los planes especiales de ordenación de los núcleos rurales contendrán las determinaciones a que se refiere el apartado 3 del artículo 41 de este Reglamento, a no ser que estén previstas con el grado de detalle suficiente en el plan general o en el plan de ordenación detallada.

Artículo 69**Documentación de los planes especiales**

1. La documentación de los planes especiales se tendrá que elaborar con el grado de precisión adecuado a su objeto y su finalidad y, en todo caso, con el mismo o mayor grado de detalle que el del planeamiento que desarrollen o complementen. Se deberá formalizar tanto en soporte físico como en soporte digital.

2. Integra la documentación a que se refiere el apartado anterior:

- a) La memoria descriptiva, que tendrá que reflejar de forma escrita y gráfica todos los aspectos del planeamiento en vigor que resulten afectados por el plan especial.
- b) La memoria justificativa del objeto y la finalidad del plan, que incluye su necesidad o su conveniencia.
- c) El estudio o los estudios complementarios elaborados en función del objeto específico del plan especial en concreto. Singularmente, si el objeto específico del plan especial incide en todas o algunas de las materias asociadas a la memoria social prevista en el artículo 36 de este Reglamento y que no hayan sido evaluadas por el plan general en relación al correspondiente ámbito del plan especial, tendrá que justificar estos extremos mediante los estudios adecuados.
- d) Los planos de información y los planos de ordenación, a la escala adecuada para la ubicación e identificación correcta de sus determinaciones y contenido.
- e) Las normas urbanísticas, que comprenden, en su caso, las medidas de protección que sean procedentes de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.
- f) Las condiciones a las que deberán ajustarse, en su caso, los proyectos técnicos de desarrollo de obras de infraestructura.
- g) La regulación de las condiciones de la edificación, cuando el desarrollo del plan especial prevea la construcción de edificios o instalaciones destinadas a equipamiento público o vinculadas a infraestructuras.
- h) El catálogo de elementos y de espacios protegidos, que se tendrá que redactar de acuerdo con lo que prevé el artículo 48 de la LUIB y los artículos 76 a 81 de este Reglamento, cuando en el ámbito del plan existan bienes susceptibles de protección.

3. En función de su objeto y finalidad, los planes especiales tendrán que incluir un estudio de evaluación de la movilidad generada que, en su caso, definirá las medidas a adoptar respecto de los grandes centros generadores de movilidad que se prevean.

4. Los planes especiales tendrán que incorporar el estudio ambiental estratégico, según lo establecido en la legislación medioambiental, a no ser que, por su finalidad y objeto específicos, el órgano ambiental acuerde su exoneración por el hecho de no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

5. Los planes especiales que delimiten y ordenen actuaciones urbanísticas de las previstas en el artículo 23 de la LUIB, han de incorporar la documentación específica que determina su artículo 45.6.

Artículo 70**Planes especiales de reforma interior**

1. Los planes especiales de reforma interior son instrumentos de planeamiento que, en áreas de suelo urbano, regulan actuaciones urbanísticas en los ámbitos delimitados por el plan general o por el plan de ordenación detallada, en los términos definidos en la LUIB.

2. Los planes especiales de reforma interior, respetando la ordenación estructural del plan general y la del plan de ordenación detallada, completan o complementan la ordenación del área de suelo urbano afectada, que pueden desarrollar, además de las actuaciones de reforma interior definidas en el artículo 23.2.d) de la LUIB, cualquiera de las siguientes:

- a) Actuaciones edificatorias, tanto de edificación y sustitución como de rehabilitación edificatoria, entendidas en los términos definidos en el artículo 23.1 de la LUIB.
- b) Actuaciones de renovación urbana, entendidas en los términos definidos en el artículo 23.2.b) de la LUIB.
- c) Actuaciones de dotación, entendidas en los términos definidos en el artículo 23.2.c) de la LUIB.
- d) Actuaciones de regeneración urbana, entendidas en los términos definidos en el artículo 23.2.d) de la LUIB.
- e) Actuaciones aisladas en el suelo urbano, para la obtención de dotaciones o equipamientos, entendidas en los términos definidos en el artículo 23.3.b) de la LUIB; o para el saneamiento de barrios, la mejora de la circulación, de la estética del medio ambiente urbano o de los servicios públicos. Si el plan especial limita su objeto a una actuación aislada que no requiera delimitar un ámbito de gestión sistemática, deberá prever la expropiación forzosa de los terrenos que sean necesarios.

Artículo 71**Ámbito y determinaciones de los planes especiales de reforma interior**

1. El ámbito de los planes especiales de reforma interior es el que define el plan general o el plan de ordenación detallada, y en caso que estos lo difieran, el propio plan especial. En todo caso, el ámbito de los planes especiales de reforma interior se deberá delimitar de acuerdo con

criterios de racionalidad, y tendrá que justificar que es coherente desde la perspectiva de la integración adecuada de la ordenación que establezcan con la del entorno urbano inmediato.

2. Las determinaciones de los planes especiales de reforma interior serán las que sean necesarias para alcanzar las finalidades a que se refiere el artículo 70 de este Reglamento. Los planes especiales no podrán modificar la estructura fundamental que establezca el plan general o las determinaciones del plan de ordenación detallada, requisito que se deberá acreditar mediante un estudio justificativo que demuestre su necesidad o conveniencia de su formulación, y su coherencia e incidencia sobre los planes expresados.

3. Sin perjuicio de las especialidades de esta subsección, los planes especiales deberán contener las determinaciones y los documentos propios de los planes parciales que resulten apropiados de acuerdo con su finalidad, con las características de las operaciones que prevean y con los usos asignados al suelo, a no ser que alguna de las determinaciones expresadas o algunos de los documentos no fueran necesarios por no tener relación con la actuación prevista.

4. En todo caso, los planes especiales de reforma interior que ordenen actuaciones de renovación urbana, reforma interior y regeneración urbana, deberán contener las determinaciones de carácter detallado propias del ámbito de suelo urbano que se vea afectado. Asimismo, tendrán que diferenciar los terrenos que quedan sujetos al régimen de actuaciones de urbanización, de los que queden sometidos al régimen de actuaciones de edificación.

Artículo 72

Documentación de los planes especiales de reforma interior

1. Los planes especiales de reforma interior deberán formalizarse con los documentos que correspondan en cada caso, en función de su finalidad, de acuerdo con lo establecido en los artículos 69 y 71 de este Reglamento.

2. En el caso de planes especiales que prevean operaciones integradas de reforma interior, la memoria justificativa, de acuerdo con el estudio de las características y las condiciones de los terrenos que sean objeto de ordenación, tendrá que acreditar los extremos siguientes:

- a) Justificar que se adecua a la ordenación que ha establecido el plan general y el plan de ordenación detallada.
- b) Justificar que la solución que se adopta garantiza la existencia de una unidad funcional integrada adecuadamente y conectada con su entorno urbano.
- c) Describir y justificar la ordenación detallada que proponga y las previsiones relativas al destino de terrenos a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
- d) Definir y calcular los elementos que integran los sistemas urbanísticos locales y, en su caso, generales, justificando que se cumplen los estándares mínimos exigibles.
- e) Delimitar, si corresponde, los ámbitos o las unidades de gestión de las actuaciones de urbanización o de edificación, justificando que cumplen los requisitos establecidos en la LUIB y en este Reglamento.
- f) Incorporar fichas que resuman el ámbito global de ordenación del plan especial y, en su caso, de cada uno de los ámbitos o unidades en que se prevean actuaciones de urbanización o de edificación, con cuadros de características que prevean las superficies, las densidades, los usos, las edificabilidades, los volúmenes y el resto de aspectos relevantes de la ordenación prevista, que deberá figurar como anexo de la memoria.
- g) Determinar el impacto sobre la población afectada, expresando las consecuencias sociales y económicas que, previsiblemente, resulten de la actuación. En la recogida de datos para acreditar este impacto, se deberá incluir la variable de sexo.

Sección 5ª

Los estudios de detalle

Artículo 73

Objeto y determinaciones de los estudios de detalle

1. Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea estrictamente necesario, completar o, en su caso, adaptar, las determinaciones de la ordenación del plan de ordenación detallada, del plan parcial o de un plan especial relativas a la adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes en los suelos urbanos y urbanizables, en los casos y condiciones previstos en los apartados siguientes de este artículo.

2. No se podrán tramitar ni aprobar estudios de detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el plan general, el plan parcial o el plan especial los haya previsto y regulado de manera expresa y precisa, concretando sus condiciones o especificaciones. Asimismo, en ningún caso los estudios de detalle podrán prever el primer señalamiento originario de alineaciones y rasantes que corresponde determinar, de acuerdo con la LUIB y este Reglamento, a los planes generales, parciales o especiales.

3. En suelo urbano y en suelo urbanizable, los estudios de detalle podrán adaptar o reajustar, si es necesario, las alineaciones y rasantes previstas y señaladas en el plan de ordenación detallada, parcial o especial, en las condiciones que fijen los instrumentos expresados de jerarquía superior. En todo caso, la adaptación o reajuste se deberá justificar a partir de la realidad topográfica o geográfica de los terrenos, y en circunstancias objetivas que la hagan necesaria para configurar mejor las zonas viarias y los espacios públicos, y para evitar retranqueos o trazados forzados o que resulten antiestéticos. En ningún caso podrá comportar reducción de la anchura y la superficie del espacio destinado a zona viaria ni de las superficies destinadas a espacios libres. La adaptación o reajuste de alineaciones tampoco podrá suponer aumento del volumen edificable en la aplicación de las normas urbanísticas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. En suelo urbano y en suelo urbanizable directamente ordenado, los estudios de detalle podrán ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan de ordenación detallada o, en su caso, del plan especial, y completar, si corresponde, la red de comunicaciones prevista en los planes con las vías interiores que sean necesarias para proporcionar acceso a los edificios, cuya ordenación tipológica o morfológica se establezca como ámbito y objeto del mismo estudio de detalle.

Los estudios de detalle no podrán aumentar o disminuir las determinaciones volumétricas fijadas por el plan al que se encuentren subordinados. Al concretar la tipología edificatoria, el estudio de detalle deberá optar por las posibilidades que le permita el plan al que se encuentre subordinado.

5. En suelo urbanizable no ordenado directamente por el plan de ordenación detallada, cuando el plan parcial preceptivo no haya previsto una ordenación de volúmenes concreta con carácter obligatorio, o no haya previsto varias alternativas con especificación gráfica, los estudios de detalle podrán ordenar los volúmenes de acuerdo con los parámetros sobre los que el plan parcial admita variación, sin que en ningún caso pueda alterar el aprovechamiento urbanístico de la zona o manzana objeto del estudio de detalle.

Artículo 74

Límites de los estudios de detalle

1. No se podrán aprobar estudios de detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que el plan de jerarquía superior que desarrollen haya previsto de manera expresa su formulación, en los términos que establece el artículo 73 de este Reglamento.

2. Los estudios de detalle deberán respetar las determinaciones del plan urbanístico de jerarquía superior así como las normas que haya establecido para su formulación, y en ningún caso podrán:

- a) Alterar el uso que define el destino del suelo y la densidad de población o de cualquier otro parámetro que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito.
- b) Alterar, sea con aumento o disminución, las alturas máximas previstas de las edificaciones o construcciones o el aprovechamiento urbanístico.
- c) Prever o autorizar trasvase de edificabilidades entre manzanas o zonas.

3. Según el objeto concreto de los estudios de detalle, se sujetan a los límites específicos establecidos en los apartados 3 y 4 del artículo 73 de este Reglamento, y las determinaciones que contengan en ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.

4. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones normativas originarias o de alcance innovador respecto de las contenidas en el planeamiento de jerarquía superior, ni tampoco asumir la función ordenadora integral propia de los instrumentos que desarrollan.

Artículo 75

Documentación de los estudios de detalle

Los estudios de detalle contendrán los documentos siguientes, que deberán elaborarse tanto en soporte escrito y gráfico como en soporte digital:

- a) Memoria justificativa, que deberá desarrollar los puntos siguientes:

- 1º. Justificación de las soluciones adoptadas y de su adecuación a las previsiones del plan correspondiente.
- 2º. En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.

- b) Planos de información relativos a:

- 1º. La ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
- 2º. La perspectiva de la manzana o la zona y su entorno visual.



c) Planos de ordenación, elaborados a la escala que resulte adecuada para la medición y la identificación correctas de sus determinaciones y contenido, relativos a:

- 1º. Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con las referencias precisas a la nueva ordenación y la relación que tenga con el anterior.
- 2º. La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y en su entorno.
- 3º. La ordenación de las alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.

Sección 6ª

Los catálogos de elementos y espacios protegidos

Artículo 76

Objeto y función de los catálogos de elementos y espacios protegidos

Los municipios deberán elaborar, de acuerdo con el artículo 48.1 de la LUIB y en los términos que dispone esta sección, un catálogo en el que se prevean los bienes como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico o científico, las formaciones geológicas y los elementos geomorfológicos singulares que, bien en función de sus características singulares tengan un interés local relevante, o bien según la legislación sectorial específica sobre bienes de valor cultural de las Illes Balears, deban ser objeto de preservación, estableciendo el grado de protección adecuada y los tipos de intervenciones que en cada caso se permitan.

Artículo 77

Relación del catálogo con el resto de instrumentos de ordenación urbanística y territorial

1. El catálogo de elementos y espacios protegidos se deberá formular y aprobar como documento normativo que se integra en el plan de ordenación detallada, y tendrá entre sus finalidades, o, en su caso, como único objeto, la protección y conservación de los elementos señalados en el artículo anterior.
2. Sin perjuicio de lo que dispone el apartado 1 anterior, se podrán aprobar como documentos integrantes de los planes parciales o de los planes especiales, con referencia a su ámbito territorial, en los términos establecidos en este Reglamento. Se podrán formular catálogos, asimismo, como documentación complementaria e integrante de los instrumentos de ordenación territorial en los términos establecidos en la legislación aplicable.
3. De acuerdo con el principio de protección del patrimonio cultural a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la LUIB, prevalecerán las determinaciones de los catálogos municipales de elementos y de espacios protegidos que confieran un grado o nivel de protección mayor de un bien inmueble respecto de las declaraciones de bienes catalogados que adopte la administración competente en materia de patrimonio histórico u otras declaraciones equivalentes en materia de espacios naturales protegidos, siempre que no exista una contradicción abierta con dichas declaraciones. En todo caso, en el procedimiento de formulación del catálogo municipal deberán articularse, a este efecto, las medidas de cooperación interadministrativa y técnica adecuadas.

Artículo 78

Determinaciones del catálogo de elementos y espacios protegidos

1. El catálogo deberá identificar los bienes y los espacios objeto de protección, tendrá que contener la información física y jurídica necesaria en relación con estos bienes y espacios y establecer el grado de protección al que estén sujetos y los tipos de intervenciones o actuaciones posibles, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el plan de ordenación detallada, o en su caso, parcial o especial del que formen parte.
2. En todo caso, las determinaciones del catálogo de elementos y espacios protegidos han de respetar las reglas siguientes:
 - a) A los efectos de preservar la imagen de los inmuebles y mantener su coherencia; la instalación de letreros de carácter comercial o análogo se deberá restringir para todos los elementos catalogados, y las obras de reforma parcial admisibles en las plantas bajas se deberán limitar.
 - b) A no ser que el planeamiento o el mismo catálogo establezca una disposición en contra, se entenderá que el grado de protección afecta toda la parcela o solar donde se ubica el elemento catalogado.
 - c) En caso de desaparición de construcciones o edificaciones catalogadas, la desvinculación jurídica del régimen que derive de la catalogación del suelo que les hubiera servido de soporte, requerirá la modificación del catálogo de bienes protegidos.
3. Los bienes o espacios con valores culturales protegidos de acuerdo con la legislación sectorial se deberán incluir preceptivamente en el



catálogo a que se refiere este Reglamento, y el grado de protección previsto y la regulación de las actuaciones permitidas sobre estos bienes, elementos o espacios, tendrán que ser acordes con la protección derivada de esta legislación; ello sin perjuicio de lo que se establece en el apartado 3 del artículo 77 de este Reglamento.

4. Asimismo, deberán incluirse en el catálogo municipal los elementos que, con carácter preceptivo, establezca el Plan Territorial Insular de Mallorca.

Artículo 79

Niveles de protección de los elementos incluidos en el catálogo

El catálogo de elementos y espacios protegidos deberá establecer las determinaciones de preservación de acuerdo con los niveles de protección siguientes:

1. Nivel de protección integral.

a) En este nivel se deben incluir las construcciones, los recintos u otros elementos, que, por su carácter singular o monumental o por razones históricas o artísticas, tengan que ser objeto de una protección integral para preservar sus características arquitectónicas o constructivas originarias.

b) En los bienes, los elementos o los espacios que queden sujetos a este nivel de protección no se admitirá ninguna posibilidad de cambio que comporte una modificación en la estructura, la distribución y los elementos de acabado, y sólo se admitirán las obras de conservación y restauración destinadas a mantener o reforzar los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble y, excepcional y motivadamente, de recuperación de las características originales.

Deben mantener el uso original u otro uso o actividad diferente de los que dieron lugar a la edificación original compatible con el mantenimiento adecuado y la protección del bien y que no suponga riesgos para la conservación del inmueble. No obstante, se podrán autorizar:

1º. La demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

2º. La reposición o reconstrucción de los cuerpos y vacíos primitivos cuando benefician el valor cultural del conjunto.

c) En el nivel de protección integral, se admitirá establecer una subcategoría que englobe los elementos de un valor elevado que, a causa de su deterioro, requieran obras de una cierta entidad para asegurar su permanencia o su retorno a un estado original.

También se podrán incluir en esta subcategoría los elementos que, aunque sean objeto de un nivel de protección integral, posean anexos no protegidos o con un nivel de protección menor, en los que se podrán llevar a cabo obras de mayor entidad necesarias para la continuación de su uso.

d) El hecho de que el catálogo identifique elementos en concreto para los que se prohíba su demolición, en ningún caso implicará, por sí mismo, la posibilidad de autorizar la demolición de otros elementos.

2. Nivel de protección parcial.

a) En este nivel se deberán incluir las construcciones, los recintos y otros espacios que, por sus valores históricos o artísticos, tengan que ser objeto de protección dirigida como mínimo a preservar los elementos que definen la estructura arquitectónica o espacial y los que presentan un valor intrínseco.

b) En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección, con el límite de la conservación íntegra de las partes esenciales y su volumetría, se podrán autorizar, además de los usos que lo sean en los bienes sujetos a protección integral, las obras que sean congruentes con los valores catalogados, siempre que se mantengan los elementos que definen la estructura arquitectónica o espacial, como la jerarquización de los volúmenes originarios, los elementos de comunicación principales, las fachadas y el resto de elementos propios.

3. Nivel de protección ambiental.

a) En este nivel de protección se deberán incluir las construcciones y recintos que, aunque de forma individual o independiente no presenten un valor especial, contribuyen a definir un ambiente que merece protección por su estética, su carácter típico o tradicional.

b) En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección se podrán autorizar las remodelaciones de la totalidad del espacio interior no visible desde la vía pública, preservando y restaurando los elementos propios de forma respetuosa con el entorno y las características originarias de la edificación, manteniendo la protección de las fachadas y la volumetría existente en la vertiente de fachada.

4. Nivel de protección derivado de la legislación especial.

Los bienes declarados de interés cultural y los catalogados según la legislación especial de patrimonio histórico de las Illes Balears, así como



los que sean objeto de protección por figuras o instrumentos de planificación medioambiental u otra legislación análoga se rigen por su normativa específica y deberán recogerse en el catálogo municipal que, en ningún caso, puede conferirles un nivel de protección inferior del que derive de la legislación especial expresada, y tendrá que hacer referencia expresa a la figura o instrumento de protección especial que le afecte.

5. Los elementos que deban incluirse en el catálogo que no entren en los conceptos de edificación, construcción o recinto, como bienes de interés paisajístico y ambiental o que constituyan una unidad valorable desde un punto de vista etnológico, histórico o social, deberán disponer en su ficha individualizada de un grado de protección y preservación concreto y adecuado.

Artículo 80

Documentación de los catálogos de elementos y espacios protegidos

El catálogo de elementos y espacios protegidos constará de los documentos siguientes, que se deberán elaborar tanto en soporte escrito y gráfico como en soporte digital:

- a) La memoria descriptiva y justificativa de los criterios de catalogación utilizados.
- b) Los estudios complementarios que sean necesarios.
- c) Los planos de ubicación de los bienes, los elementos o los espacios protegidos, que serán los planos generales de información del planeamiento correspondiente.
- d) Las fichas individuales de los elementos catalogados, con el contenido que define el artículo 81 de este Reglamento.
- e) La normativa de aplicación que exprese el resultado de protección que se quiera adoptar, que se integra en de las normas urbanísticas del plan correspondiente.

Artículo 81

Contenido de las fichas individualizadas de los elementos catalogados

Las fichas individuales de cada elemento incluido en el catálogo, como mínimo y sin perjuicio de los adicionales que se requieran, deberán contener los datos siguientes:

- a) Los de identificación espacial que comprendan el municipio, el núcleo de población y la localización física sobre un plano de situación elaborado a la escala adecuada tomando como base el plano de ordenación del instrumento de planeamiento correspondiente.
- b) Los de identificación del inmueble o el elemento de que se trate, que comprendan su denominación, un código de identificación, tipología y uso actual, autoría, estilo o corriente, acompañadas de fotografías descriptivas de su configuración.
- c) Los de descripción del elemento, señalando la morfología, la estructura y los elementos integrantes, la cronología y la bibliografía conocida.
- d) Los de estado de conservación, las intervenciones que se hayan llevado a cabo y la descripción del estado actual.
- e) El grado de protección del elemento de entre los previstos en este Reglamento, usos permitidos, elementos que se deban preservar y definición de las intervenciones preferentes y admisibles sobre el elemento.
- f) La definición de un entorno de protección alrededor del elemento catalogado, con el fin de preservar su ámbito de influencia, en los casos de nivel de protección integral y en otros casos en que se considere necesario, excepto en el caso de conjuntos históricos.

Sección 7ª

Ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad

Artículo 82

Objeto y naturaleza de las ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad

1. Los municipios de la isla de Mallorca, de acuerdo con el artículo 49 de la LUIB, podrán formular y aprobar ordenanzas de edificación, de urbanización y de publicidad, que complementarán las normas urbanísticas de los instrumentos de planeamiento y tendrán la naturaleza de ordenanzas locales, a los efectos de su aprobación y modificación.
2. En ningún caso, las ordenanzas reguladas en esta sección podrán regular los aspectos materiales que la LUIB o este Reglamento atribuyen o reservan como determinaciones propias y exclusivas de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y prevalecerán en caso de contradicción las determinaciones que contenga el planeamiento.



**Artículo 83****Ordenanzas municipales de edificación**

1. Las ordenanzas municipales de edificación tendrán como objeto regular todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos y ornamentales, y todas las condiciones que, sin ser directamente definidoras de la edificabilidad y destino del suelo, se tengan que exigir para autorizar los actos de construcción, edificación y utilización de los edificios e inmuebles.
2. Las ordenanzas municipales de edificación se sujetan a las disposiciones normativas de jerarquía superior relativas a condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de la construcción y de la edificación, y tendrán que ser compatibles con las determinaciones que pueden establecer los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico; así como con las medidas de protección del medio ambiente urbano y del patrimonio arquitectónico y cultural que sean aplicables.

Artículo 84**Ordenanzas municipales de urbanización**

Las ordenanzas municipales de urbanización tendrán como objeto regular los aspectos relativos a la proyección y la ejecución material de las obras y de los servicios de urbanización. Asimismo, estas ordenanzas podrán complementar, en los aspectos que así lo requieran y sin que en ningún caso las contradigan, las determinaciones de la LUIB y de este Reglamento relativas a la entrega y mantenimiento de la urbanización. En todo caso, se ajustarán a la legislación sectorial que regule los servicios públicos respectivos y sus condiciones técnicas.

Artículo 85**Ordenanzas municipales de publicidad**

Las ordenanzas municipales de publicidad tendrán como objeto establecer los criterios y las disposiciones generales y específicas en el control y la fiscalización de la actividad publicitaria cuando se realice con la instalación de cualquier tipo de soportes fijos visibles desde la vía pública o los espacios públicos, con previsión, en todo caso, de la integración en el ambiente, como también establecer las condiciones morfológicas y de diseño de elementos publicitarios en las condiciones de seguridad y estética apropiadas.

Artículo 86**Procedimiento de aprobación de las ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad**

1. Las ordenanzas municipales de edificación, de urbanización y de publicidad se aprueban, se modifican y son objeto de publicación en el Butlletí Oficial de las Illes Balears de acuerdo con la legislación estatal y autonómica sobre régimen local.
2. Independientemente de las notificaciones a la Administración General del Estado, a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y al Consejo Insular de Mallorca que, con carácter ordinario, dispone la legislación de régimen local, el acuerdo municipal de aprobación definitiva, junto con el texto íntegro de la ordenanza, o bien diligenciada oportunamente en soporte papel o bien firmada en soporte digital, se deberá comunicar expresamente al órgano con competencias urbanísticas del Consejo Insular de Mallorca y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.
3. En caso de que el ayuntamiento correspondiente apruebe alguna de las ordenanzas municipales reguladas en esta sección, estas se deberán integrar en el registro municipal de urbanismo regulado en el artículo 4 de este Reglamento, y quedarán, asimismo, sujetas al régimen de acción pública establecido en el artículo 14 de la LUIB.

Sección 8ª**Normas provisionales de planeamiento****Artículo 87****Documentación de las normas provisionales de planeamiento**

Las normas provisionales de planeamiento a que se refiere el artículo 62 de la LUIB, incorporarán una memoria análisis en cuanto a los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente y los documentos que sean necesarios para justificar las determinaciones que incorporen, con el grado de precisión adecuado al plan que suplan provisionalmente. Estas normas tendrán el mismo rango del instrumento de planeamiento al que suplan.



CAPÍTULO III**Formación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico****Sección 1ª****Actos preparatorios para la formulación y la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico****Artículo 88****Disposiciones generales**

1. Son actuaciones preparatorias de la formulación del planeamiento las siguientes:

- a) La suspensión de la tramitación de planes de desarrollo o de instrumentos de gestión urbanística y de urbanización, así como del otorgamiento de autorizaciones, licencias y presentación de comunicaciones previas.
- b) La aprobación y publicación del programa de participación ciudadana en la formulación y tramitación del plan general a que se refiere el artículo 39.2.a) de la LUIB, en los términos que establece el artículo 91 de este Reglamento.
- c) La sujeción a información pública del avance del instrumento de planeamiento.
- d) En el caso de suelo en situación rural para el que el planeamiento permita el paso a la situación de suelo urbanizado, la consulta potestativa previa que regula el apartado 3 del artículo 30 de la LUIB.

2. El programa de participación ciudadana señalado en la letra b) del apartado 1 anterior tiene carácter potestativo y se integra en el proceso de formulación de acuerdo con lo que establece el artículo 91 de este Reglamento. Respecto a la actuación preparatoria señalada en la letra c) del apartado anterior, únicamente tiene carácter preceptivo, de acuerdo con el artículo 52 de la LUIB, en el caso de formulación del plan general o de su revisión, mientras que es potestativa en los casos de modificación de este plan o de formulación de cualquiera otra figura de planeamiento.

Artículo 89**Suspensión de aprobaciones y de otorgamientos de autorizaciones, licencias y comunicaciones**

1. Los efectos de la suspensión de tramitaciones y licencias que regula el artículo 51 de la LUIB se extinguirán:

- a) Automáticamente por el transcurso de los plazos máximos previstos en el artículo expresado.
- b) En cualquier caso, con la entrada en vigor de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento en trámite cuya formulación o alteración haya dado lugar a los acuerdos de suspensión, que supondrá por sí sola el levantamiento de las suspensiones que estuvieran vigentes o, en su caso, con la denegación de la aprobación definitiva de la figura de planeamiento.
- c) En el caso de que, por acuerdo expreso del órgano competente en el supuesto de suspensión potestativa a que se refiere el apartado 1 del artículo 51 de la LUIB, acuerde dejar sin efecto la suspensión expresada, en todo o en parte del ámbito afectado; así como cuando se acuerde dejar sin efecto la tramitación del nuevo instrumento del planeamiento o su modificación o revisión.

2. Todos los actos o acuerdos mencionados en el artículo 51 de la LUIB, tanto si implican efectos suspensivos como si levantan dichos efectos expresamente, deberán publicarse en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, en uno de los diarios de mayor difusión del ámbito de la isla de Mallorca y en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente.

3. Los actos o acuerdos de efecto suspensivo deberán concretar los ámbitos afectados y tendrán que incorporar un plano de delimitación de los ámbitos sujetos a suspensión de licencias, de presentación de comunicaciones y de tramitación de procedimientos, en el que dichos ámbitos se deben precisar a la escala adecuada y con detalle y claridad suficientes.

Deberán precisar, asimismo, el alcance de las licencias, de la presentación de comunicaciones y de las tramitaciones que suspenden. El plano deberá permanecer a disposición del público en las oficinas de la administración actuante y en la correspondiente dirección o punto de acceso electrónico a lo largo del plazo de suspensión.

4. Las previsiones establecidas en el artículo 51 de la LUIB se aplicarán a los catálogos de elementos y espacios protegidos que los instrumentos de planeamiento incorporen. Todo ello, sin perjuicio de las medidas específicas de suspensión que deriven de los procedimientos de declaración de bienes de interés cultural, de declaración de bienes del catálogo insular, o de delimitación de los entornos de protección, que pueda adoptar el órgano competente del Consejo Insular de Mallorca, de acuerdo con las determinaciones de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears.

Artículo 90**Suspensión de procedimientos iniciados de tramitación de instrumentos urbanísticos o de otorgamiento de licencias**

1. Una vez adoptados los actos o acuerdos de suspensión previstos en el artículo 51 de la LUIB, se interrumpen automáticamente los

procedimientos de tramitación de instrumentos urbanísticos de desarrollo o de otorgamiento de licencias que ya han sido iniciados y de comunicaciones previas presentadas, y se deberá notificar el acuerdo de suspensión a las personas interesadas en los procedimientos correspondientes o afectadas por la comunicación previa.

2. Mientras está suspendida la tramitación de procedimientos, el otorgamiento de licencias y la presentación de comunicaciones previas, de acuerdo con la LUIB y este Reglamento, se podrán tramitar los instrumentos de planeamiento de desarrollo o de gestión, otorgar las licencias o admitir la presentación de comunicaciones previas fundamentadas en el régimen vigente y que sean compatibles con las determinaciones del nuevo planeamiento inicial o provisionalmente aprobado, si, por la naturaleza de los cambios propuestos, no se pone en riesgo la aplicación del nuevo planeamiento, una vez aprobado definitivamente.

3. Las personas que, con anterioridad a la publicación de los actos o acuerdos que determinan la suspensión, han instado la tramitación de los procedimientos, han solicitado licencias o han presentado comunicaciones previas que queden suspendidas como consecuencia de los actos o acuerdos expresados, tienen derecho a ser indemnizadas del coste oficial de los proyectos o de la parte de estos que tenga que ser rectificada. También tienen derecho a la devolución, en su caso, de las tasas u otros tributos municipales si, una vez aprobado definitivamente el plan urbanístico se constata la incompatibilidad del proyecto con las determinaciones del nuevo plan, y siempre que el proyecto no sea contrario manifiestamente a la ordenación urbanística vigente en el momento de su presentación.

Artículo 91

Programa de participación ciudadana en la redacción del plan general

1. Para garantizar y ampliar los derechos de información, de iniciativa y de participación ciudadana a los que se refiere el artículo 12 de la LUIB en el proceso de formulación del plan general o en el de su revisión, el órgano municipal competente, simultáneamente con el acto o el acuerdo mediante el que se decida iniciar los trabajos de su formación, puede aprobar el programa de participación ciudadana a que se refiere su artículo 39.2.a), que expresará las medidas y las actuaciones previstas para garantizar y fomentar los derechos mencionados de iniciativa, de información y de participación de los ciudadanos y de las ciudadanas, y se podrá acordar previa o simultáneamente a la publicación del avance del plan.

2. El programa de participación puede abarcar tanto la fase previa a la redacción del plan general como el periodo de su formación y las fases posteriores, a partir de la convocatoria de información pública, con la finalidad de facilitar tanto la divulgación y la comprensión de los objetivos y del contenido de los trabajos de planeamiento como la formulación de alegaciones, sugerencias o propuestas alternativas a lo largo de la información pública preceptiva que se deberá convocar después de la aprobación inicial. Puede referirse, en función de la fase en que se aplique, al contenido siguiente:

a) Contenido en relación con la fase previa al periodo de información pública:

1º. Acciones de información y comunicación, que difundan el acuerdo de iniciar el planeamiento general y que faciliten los datos necesarios para informar suficientemente de su alcance y de sus características. Estas acciones pueden comprender la publicación y exposición al público de un avance y los actos informativos, las conferencias, la presentación de estudios previos y otros instrumentos similares.

2º. Canales de participación en que se definan los diferentes instrumentos que se pondrán a disposición de la ciudadanía y de las instituciones para recoger las opiniones, así como para facilitar el debate y que se presenten propuestas. Se pueden incluir encuestas, entrevistas, debates en grupo, talleres de propuestas y similares. En todo caso, los canales previstos deben buscar la intervención de los sectores de población significativos en el territorio y no limitarse a un llamamiento genérico a la participación. Estas actuaciones pueden ser complementadas con medios telemáticos.

3º. Sistema de recogida y análisis de las aportaciones que se han realizado y presentación del informe de resultados de este proceso.

b) Contenido en relación con el periodo de información pública:

1º. Mecanismos de información sobre la ordenación que propone el plan general aprobado inicialmente.

2º. Mecanismos de información para dar a conocer que se ha abierto este periodo y cuál será el sistema de recogida de alegaciones y propuestas de manera que se facilite su presentación, habilitando los medios y los espacios adecuados de acuerdo con las características del territorio.

c) Contenido en relación con la fase posterior al periodo de información pública:

1º. Informe de valoración de las propuestas e iniciativas presentadas en todas las fases del procedimiento de elaboración.

2º. Mecanismos de publicidad del contenido del informe de valoración.

3. El acuerdo de aprobación del programa de participación ciudadana deberá publicarse mediante edicto en el Butlletí Oficial de les Illes

Balears y telemáticamente a través de la dirección o punto de acceso electrónico, además de otras divulgaciones potestativas que se acuerden. Su contenido deberá poder consultarse telemáticamente o de forma presencial en las dependencias y con el horario que el edicto señale.

Artículo 92

Contenido del avance del plan

1. El avance de planeamiento deberá contener:

- a) Los objetivos y los criterios generales del plan.
- b) Una síntesis de las alternativas consideradas y de los objetivos y criterios urbanísticos, ambientales o sociales que justifiquen la elección de la propuesta básica sometida a información pública.
- c) La descripción de las características básicas de la propuesta de ordenación.
- d) Si el instrumento de planeamiento está sometido a evaluación ambiental, un documento inicial estratégico para que el órgano ambiental pueda emitir el preceptivo documento de alcance con el fin de determinar la amplitud, el nivel de detalle y el grado de especificación del estudio ambiental estratégico, sin perjuicio de lo que establece la normativa sobre evaluación ambiental de planes y programas.

2. El documento de avance se someterá al trámite de información pública en el plazo que establece el artículo 52 de la LUIB mediante edicto en el Butlletí Oficial de las Illes Balears, en el que se deberá indicar que su contenido permanece a disposición del público en las oficinas de la administración actuante y se deberá indicar asimismo el horario para su consulta presencial. Igualmente, el trámite de información pública deberá realizarse con medios telemáticos, publicando el edicto y el contenido íntegro del documento de avance en la dirección o en el punto de acceso electrónico de la administración actuante.

3. La administración responsable de la redacción del plan deberá analizar y valorar las sugerencias, las alternativas de planeamiento, o las alegaciones que se presenten en el trámite de información pública, para confirmar o rectificar los criterios y las soluciones generales del planeamiento. Esta valoración se expresará mediante el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento.

Artículo 93

Consulta y avances de planeamiento de iniciativa particular

1. Además de la consulta que regula el artículo 30.3 de la LUIB, para redactar y formular instrumentos de planeamiento derivado de iniciativa particular, las personas particulares interesadas podrán formular avances de planeamiento, para consultar la viabilidad de su formulación futura y para que sirvan de orientación a la hora de redactarlos.

2. Los avances a que se refiere el apartado 1 se presentarán ante el órgano competente para aprobar inicialmente el plan de desarrollo que se proyecta, y deberá emitir el informe correspondiente en el plazo de dos meses desde su presentación.

3. El informe a que se refiere el apartado 2 tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los planes, y deberá expresar las observaciones que el órgano que lo emita considere adecuadas o bien, en su caso, las razones que fundamenten la inviabilidad de la propuesta. La falta de notificación del informe una vez transcurrido un mes desde la finalización del plazo establecido para emitirlo comporta la disconformidad del órgano de que se trate sobre el contenido de la consulta formulada.

Artículo 94

Redacción de los instrumentos de planeamiento

1. La redacción de los instrumentos de planeamiento debe garantizar una homogeneidad en el uso de las categorías y terminologías técnicas y urbanísticas más comunes, y tendrá que favorecer la seguridad jurídica y la comprensión de su contenido por parte de la ciudadanía. A estos efectos, la redacción formal y material de los instrumentos de planeamiento urbanístico que prevé la LUIB tendrá que ajustarse obligatoriamente a las previsiones que contiene el anexo I de este Reglamento respecto a las disposiciones en materia de regulación de usos del suelo, estándares urbanísticos, y condiciones de la red viaria.

2. Asimismo, en la utilización de las definiciones sobre las tipologías de edificación, los elementos y parámetros urbanísticos, incluida la manera de medirlos, la redacción de los instrumentos de planeamiento se deberá que ajustar al contenido del anexo II de este Reglamento, y tendrán el significado exacto que en él figura, sin que deba reproducirse sistemáticamente en cada instrumento que se redacte. No obstante, de manera excepcional y justificada por la función propia de cada instrumento, se podrán utilizar definiciones o subclasificaciones complementarias para alcanzar el grado de detalle que se requiera. En atención a su carácter instrumental, las definiciones contenidas en el anexo II, se podrán modificar mediante resolución de la persona titular del departamento del Consejo Insular de Mallorca competente en materia de ordenación urbanística, y requerirá en todo caso, con carácter previo, conferir un trámite de audiencia a todos los municipios afectados, así como al Gobierno de las Illes Balears.

3. Todas las personas profesionales que intervengan en la redacción de figuras de planeamiento urbanístico de iniciativa pública al servicio de



una entidad pública, cualquiera que sea la vinculación jurídica que tengan con la administración, tendrán la obligación de guardar secreto profesional. Mientras duren estas tareas, no podrán intervenir en trabajos de iniciativa particular relacionados con el sector afectado por el instrumento de ordenación urbanística de que se trate. La participación posterior en trabajos de iniciativa privada o por encargo de otra administración pública diferente, se sujetará a la legislación general aplicable en materia de incompatibilidades y a las reglas que a este efecto establezca eventualmente la normativa de cada colegio profesional.

Sección 2ª

Formulación, tramitación y aprobación del planeamiento urbanístico

Artículo 95

Formulación del planeamiento

1. Los instrumentos de planeamiento se formularán en los plazos y condiciones que determina el artículo 53 de la LUIB. En todo caso, la iniciativa para la primera formulación y para la revisión del plan general y de los planes de ordenación detallada será siempre pública.
2. En el caso de propuestas de modificación del plan general o de los planes de ordenación detallada presentadas por personas particulares, sólo se podrá iniciar su tramitación si el ayuntamiento asume la iniciativa de la propuesta. Si en el plazo de dos meses desde la presentación de la propuesta, el ayuntamiento no notifica la resolución que se haya adoptado, se entenderá que no asume la iniciativa.

Artículo 96

Aprobación inicial e información pública

1. La aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico corresponde al órgano municipal que tenga atribuida la competencia de acuerdo con la legislación de régimen local. En el caso de los instrumentos que apruebe inicialmente el Consejo Insular de Mallorca o alguna de las entidades urbanísticas especiales previstas en la LUIB y en este Reglamento, la aprobación inicial corresponderá, respectivamente, al órgano que determinen sus normas de organización de acuerdo con la legislación de consejos insulares o la normativa de organización propia de la entidad especial.
2. Una vez adoptado el acto o el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento, deberá someterse a información pública en los plazos y en las condiciones que establecen los apartados 2 y 3 del artículo 55 de la LUIB y el artículo 2 de este Reglamento. Durante el plazo de información pública, deberá solicitarse un informe de las administraciones o los entes estatales, autonómicos o insulares cuyas competencias puedan verse afectadas. En todo caso, en los supuestos en que la aprobación inicial sea municipal o se lleve a cabo por alguna entidad urbanística especial, será preceptivo solicitar un informe al órgano que ejerza las competencias en materia de urbanismo del Consejo Insular de Mallorca.

Artículo 97

Informe del Consejo Insular de Mallorca en la tramitación del planeamiento municipal

1. Aprobado inicialmente cualquier instrumento de planeamiento por parte del ayuntamiento o por parte de una entidad urbanística especial, y simultáneamente al inicio del trámite de información pública, deberá solicitarse el informe del órgano urbanístico del Consejo Insular de Mallorca previsto en el apartado 3 o en el apartado 6 del artículo 55 de la LUIB, según corresponda.
2. Para solicitar el informe, el ayuntamiento deberá remitir un ejemplar completo y diligenciado de todos los documentos que, de acuerdo con la LUIB y este Reglamento, integran y forman parte del instrumento de planeamiento que haya sido objeto de aprobación inicial, y deberá incluirse, en su caso, la documentación referente a su evaluación ambiental. La documentación deberá remitirse oportunamente diligenciada acreditando que es la que se ha aprobado inicialmente, en los términos que exige el artículo 103 de este Reglamento, en soporte papel o en soporte electrónico. En el caso de remisión en soporte electrónico, la documentación deberá tener los requerimientos necesarios para permitir su archivo con este soporte en el expediente administrativo que genere el trámite de informe.

En función del instrumento de que se trate, los informes del Consejo Insular de Mallorca que prevé el artículo 55 de la LUIB, aparte del contenido que indica el expresado precepto, deberán indicar la necesidad de incorporación a la tramitación del planeamiento de otros informes sectoriales exigidos por la normativa aplicable a los que esté sujeto, que se puedan detectar de acuerdo con el objeto y documentación que se remita. Podrán expresar, si fuera el caso, la inviabilidad del planeamiento en tramitación, en el supuesto de que las deficiencias constatadas eventualmente no puedan subsanarse.

3. Si durante la tramitación del plan o su alteración que haya sido objeto del trámite de informe por el órgano urbanístico del Consejo Insular de Mallorca se introducen cambios sustanciales, el nuevo documento deberá someterse igualmente a informe en los términos establecidos en los apartados anteriores, antes de que el órgano municipal competente lo apruebe provisional o definitivamente, según corresponda.



Artículo 98**Tramitación de los planes urbanísticos de desarrollo de iniciativa particular**

1. Los planes urbanísticos de desarrollo de iniciativa particular no se podrán inadmitir a trámite, sino que deberá requerirse a la subsanación o a la mejora de la solicitud, o bien se deberá acordar su aprobación inicial o, en su caso, su suspensión o denegación, que deberá ser motivada.

Podrá ser motivo de denegación de la aprobación inicial la apreciación, basada en causas objetivas, del hecho de no hacer falta el desarrollo inmediato del ámbito objeto del planeamiento de desarrollo. En este supuesto, deberá modificarse el plan general para cambiar la clasificación o la calificación del referido ámbito. En ambos casos, y en los términos de la legislación estatal, las personas promotoras tendrán derecho al resarcimiento de los gastos de redacción de los proyectos que se hayan llevado a cabo de manera justificada.

2. La suspensión de las propuestas de iniciativa particular a que se refiere el apartado 1 se aplicará por razón de defectos subsanables. Si no fueran subsanables, las propuestas deberán denegarse. La denegación se podrá fundamentar también en la falta de la justificación formal o sustantiva de los requerimientos exigidos por la LUIB y este Reglamento a los instrumentos respectivos de planeamiento de desarrollo. En todo caso, la paralización del expediente por un plazo de tres meses por causa imputable a la parte promotora producirá su caducidad, de acuerdo con la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 99**Disposiciones comunes sobre aprobación de planes por silencio administrativo**

1. No se podrá entender producida la aprobación definitiva por silencio administrativo positivo del planeamiento urbanístico si se dan las circunstancias que prevé el apartado 10 del artículo 55 de la LUIB.

2. El transcurso de los plazos de resolución que prevé el artículo 55 de la LUIB expresada se interrumpirá cuando una norma con rango de ley exija preceptivamente que un órgano de una administración diferente a la titular de la competencia para su aprobación definitiva emita un informe sobre el contenido del plan, durante el periodo de tiempo comprendido entre la petición y la recepción del informe. El plazo máximo de suspensión será el que determine la legislación sectorial que imponga la emisión del informe para expresar el punto de vista de la administración titular de la competencia sectorial, o si no estuviese determinado, el plazo de tres meses previsto por la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 100**Inactividad municipal y subrogación de los consejos insulares**

1. A los efectos que prevé el apartado 3 de artículo 56 de la LUIB, el órgano del Consejo Insular de Mallorca que incoe un expediente de subrogación deberá conceder audiencia al órgano municipal competente originariamente y requerirlo a ejercer sus competencias. Si en el plazo de dos meses no las hubiese ejercido:

- a) En el supuesto de falta de formulación del planeamiento urbanístico de iniciativa municipal, deberá acordarse la subrogación para su redacción.
- b) En el supuesto de inactividad en la tramitación del planeamiento urbanístico de iniciativa municipal o de los planes urbanísticos de desarrollo promovidos por personas particulares, se deberá acordar la subrogación y simultáneamente se le deberá reclamar la remisión de una copia certificada de la documentación que integre el expediente, si existe, que deberá remitirse en el plazo de diez días siguientes a su reclamación. El alcalde o la alcaldesa y el secretario o secretaria de la corporación son directamente responsables, respectivamente, del deber de remisión y de certificar la documentación.

La subrogación por falta de formulación del planeamiento a que se refiere la letra a) comporta la relativa a su tramitación, si así se advierte en el requerimiento y se determina en el acuerdo correspondiente.

2. Los gastos de redacción de los documentos de formulación y de tramitación del planeamiento urbanístico de iniciativa municipal y de la actividad administrativa necesaria son a cargo, en todo caso, del ayuntamiento respectivo. En el caso de planes urbanísticos de desarrollo de iniciativa particular, los gastos de formulación, redacción y tramitación corresponderán a las personas interesadas que los promuevan, sin perjuicio de que el Consejo Insular de Mallorca repercuta al ayuntamiento los costes de la actividad administrativa que comporte la subrogación por falta de ejercicio de la competencia municipal. El importe de los gastos se determinará mediante un informe técnicoeconómico, sobre la financiación de los servicios implicados que, en todo caso, tendrá que cubrir los correspondientes al personal directamente destinado a las tareas necesarias y los de los medios para el correcto desarrollo de la actividad.

Artículo 101**Resoluciones en trámite de aprobación definitiva**

1. El órgano que resulte competente para la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento urbanístico, con anterioridad a su resolución, deberá evaluar si la documentación y la tramitación del expediente son suficientes de acuerdo con las determinaciones de la LUIB

y de este Reglamento y el resto de legislación aplicable. Si el expediente no estuviera completo o faltase algún trámite se retornará de forma inmediata, a los efectos de su compleción.

2. Cuando el expediente se complete, el órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento podrá adoptar la resolución que corresponda de entre las siguientes:

- a) Aprobar pura y simplemente el planeamiento, o bien realizarse con prescripciones de carácter puntual que no exijan un nuevo trámite de información pública.
- b) Suspender el trámite de aprobación del planeamiento, por razón de deficiencias subsanables.
- c) Denegar motivadamente la aprobación del planeamiento, por razón de vicios o defectos no subsanables.

3. Los acuerdos de suspensión y de denegación a que se refieren las letras b) y c) del apartado 2 anterior que adopten los órganos competentes del Consejo Insular de Mallorca sólo se podrán fundamentar en motivos de interés supramunicipal, de legalidad y de racionalidad urbanística, aparte de la ponderación, con respecto a la clasificación del suelo, de la trascendencia de los regímenes especiales de protección derivados de los instrumentos de ordenación territorial o de la legislación sectorial.

4. A efectos de lo que establece el apartado 3 anterior:

- a) Son razones de racionalidad y funcionalidad urbanísticas las orientadas a superar contradicciones, corregir errores y a mejorar la claridad y la precisión jurídicas y técnicas.
- b) Son motivos de interés supramunicipal:

1º. La coherencia con los instrumentos de ordenación territorial, en especial respecto a la cohesión territorial y a la organización correcta del desarrollo urbano dentro de los límites que fijen estos instrumentos.

2º. La compatibilidad, la articulación y la conexión entre los elementos vertebradores del territorio de alcance supramunicipal y las infraestructuras de carácter local.

3º. La compatibilidad con el riesgo preexistente, de acuerdo con los indicadores de los riesgos geológicos y de protección civil disponibles que define la legislación sectorial de aplicación, sea estatal o autonómica de las Illes Balears.

4º. La adecuación a la planificación medioambiental y al principio de desarrollo sostenible.

5º. La adecuación a las políticas supramunicipales de suelo y, en su caso, de vivienda, de gestión de los recursos naturales y de protección del patrimonio cultural, natural y científico.

- c) Son motivos de legalidad los relativos a:

1º. La tramitación del planeamiento urbanístico.

2º. El sometimiento a las determinaciones propias del planeamiento urbanístico de rango superior.

3º. La adecuación a la legislación sectorial y urbanística y a los instrumentos de ordenación territorial.

4º. La interdicción de la arbitrariedad.

5. Las prescripciones a que se refiere la letra a) del apartado 2 se deberán introducir en el planeamiento urbanístico mediante la refundición correspondiente de la documentación de contenido normativo a que haga referencia, que deberá remitirse al órgano que hubiera adoptado el acuerdo de aprobación definitiva.

6. Las subsanaciones a que se refiere la letra b) del apartado 2, se deberán introducir en el planeamiento urbanístico por parte del organismo que haya aprobado el trámite anterior, que deberá presentar nuevamente el documento subsanado a la aprobación definitiva del órgano competente, después de haber convocado, si procediese, un nuevo trámite de información pública. Si, una vez realizada la advertencia pertinente, este organismo no presentase el documento subsanado en el plazo de seis meses, el expediente caducará, a menos que las personas promotoras soliciten la subrogación o que, por razones de interés general, resulte conveniente culminar el expediente y, para ello, se subroga el órgano competente para la aprobación definitiva.

Artículo 102

Nueva información pública en la tramitación del planeamiento

1. En la tramitación de los planes urbanísticos, se deberá abrir un nuevo plazo de información pública y, en su caso, de audiencia, en los siguientes supuestos:

- a) Para introducir cambios sustanciales en el plan aprobado inicialmente y expuesto al público, bien de oficio o bien porque se han aceptado las alegaciones formuladas en el transcurso de la primera información pública o de informes sectoriales. En este caso, el proyecto de plan urbanístico modificado se deberá aprobar inicialmente por segunda vez antes de ser sometido a información pública nuevamente.
- b) Cuando la subsanación de las deficiencias señaladas en los acuerdos de suspensión total o parcial del trámite de aprobación



definitiva del planeamiento urbanístico suponga un cambio sustancial en el contenido de la figura de planeamiento objeto de resolución. En este caso, el órgano que ha adoptado el acuerdo de aprobación inmediatamente anterior deberá aprobar expresamente un texto que incorpore los cambios introducidos y deberá someterlo a información pública.

2. En el plan general se entiende que, en todo caso, son cambios sustanciales:

- a) Adoptar nuevos criterios con respecto a la estructura general o al modelo de ordenación del territorio.
- b) Adoptar nuevos criterios con respecto a la clasificación del suelo.

Los cambios en la clasificación del suelo, en las previsiones sobre sistemas urbanísticos generales, en las calificaciones urbanísticas o en otras determinaciones de los planes urbanísticos que no se incluyan en los casos indicados, no suponen la exigencia de un nuevo plazo de información pública, pero se deben hacer constar en el acuerdo de aprobación.

3. En el planeamiento urbanístico de desarrollo, se entiende que, en todo caso, son cambios sustanciales los que dan lugar a un modelo de ordenación diferente con respecto al emplazamiento dentro del ámbito de las zonas y sistemas urbanísticos. Las alteraciones que no supongan cambios sustanciales se deberán hacer constar en el acuerdo de aprobación.

Artículo 103

Requisitos formales de la documentación

En todos los documentos que integran el plan urbanístico objeto de cada uno de los acuerdos de aprobación que correspondan, el secretario o la secretaria del ayuntamiento o la persona autorizada de la administración competente tiene que extender la diligencia oportuna en la que debe constar que estos documentos son los aprobados inicial, provisional o definitivamente. También se debe extender la diligencia oportuna en los documentos que integran los planes urbanísticos que han sido objeto de acuerdo de denegación de su aprobación.

Artículo 104

Remisión al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears, al Consejo Insular de Mallorca y al ayuntamiento de los planes urbanísticos aprobados definitivamente

1. El órgano municipal o insular que apruebe definitivamente los planes previstos en el artículo 54 de la LUIB, deberá remitir obligatoriamente un ejemplar completo y oportunamente diligenciado al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

2. Igualmente, el órgano del Consejo Insular de Mallorca que resulte competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o sus alteraciones deberá remitir, en las mismas condiciones establecidas en el apartado anterior, un ejemplar al ayuntamiento correspondiente.

Si la competencia para aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento o su alteración corresponde al ayuntamiento, el órgano municipal deberá remitir un ejemplar al Consejo Insular de Mallorca.

3. De acuerdo con los principios de relación interadministrativa establecidos en el artículo 16 de la LUIB, una vez que el ayuntamiento haya remitido el ejemplar diligenciado de aprobación definitiva al Consejo Insular de Mallorca, el órgano competente podrá requerir que se aporte el expediente administrativo completo del planeamiento objeto de aprobación, en aplicación del apartado 2 del artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local.

A partir de la aportación del expediente administrativo completo o de otra documentación solicitada, empezará el cómputo de los plazos para una impugnación eventual del Consejo Insular de Mallorca del instrumento de planeamiento. Se podrá aportar el expediente en soporte digital, siempre que sea compulsado oportunamente con la firma electrónica del secretario o de la secretaria del ayuntamiento. De acuerdo con la normativa de régimen local y a los efectos de este apartado, se entiende por expediente administrativo todo el conjunto ordenado de documentos y actuaciones formado por agregación sucesiva, que las personas encargadas de tramitarlo han firmado y numerado, que se hayan producido desde las fases preparatorias y hasta el envío del ejemplar del planeamiento aprobado definitivamente.

La impugnación eventual del planeamiento se deberá llevar a cabo, en su caso, mediante los mecanismos de requerimiento de anulación o de la vía contenciosa administrativa, en los términos establecidos en la legislación estatal y autonómica sobre régimen local y en la legislación reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa. En ningún caso, el Consejo Insular de Mallorca podrá fundamentar las acciones de impugnación por simples razones de oportunidad, sino que deberá ser por motivos de legalidad o de afectación al ámbito competencial insular, en los términos previstos en la legislación de régimen local.

4. Las remisiones a que se refieren los apartados 1 y 2 anteriores son acumulativas y deberán llevarse a término de forma simultánea a la remisión de los acuerdos de aprobación definitiva en el Butlletí Oficial de las Illes Balears a los efectos de la publicación del contenido de los instrumentos de planeamiento.



Artículo 105**Planes de iniciativa particular**

1. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular contendrán, además de la que con carácter general sea necesaria, la documentación específica que determina el artículo 63.3 de la LUIB.

A estos efectos, las garantías para asegurar la obligación de urbanizar se podrán constituir en metálico o por aval en la depositaria de fondos de la administración pública o entidad correspondiente; y las personas promotoras tendrán que consignar en la documentación del plan la justificación de su potencial suficiencia en relación con la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de servicios.

2. Las garantías a que se refiere la letra e) del apartado 3 del artículo 63 de la LUIB deberán responder también de las sanciones que se puedan imponer por infracciones urbanísticas en materia de ejecución de obras de urbanización y por indemnizaciones que corresponda eventualmente satisfacer, y se deberán actualizar, si corresponde, en función del presupuesto de los proyectos complementarios de urbanización.

Si resultan ejecutadas, estas garantías deberán reponerse. Cuando la garantía no sea suficiente para satisfacer las responsabilidades a que se refiere este apartado, la administración deberá cobrar las diferencias mediante la ejecución sobre el patrimonio de la persona promotora.

3. Los planes de desarrollo a que se refiere el apartado 1 se tramitarán de acuerdo con lo que establece con carácter general la LUIB y este Reglamento, con las especificidades siguientes:

- a) Se deberá citar personalmente al trámite de información pública por plazo idéntico a las personas propietarias de los terrenos comprendidos en su ámbito, salvo el caso de que el plan sea formulado por la totalidad de las personas propietarias de la superficie afectada y este hecho se acredite mediante un documento público en que se haga constar la estructura de la propiedad del suelo.
- b) Se deberá notificar individualmente a las personas propietarias de los terrenos la aprobación definitiva del plan, en su caso.

4. El acto de aprobación de los planes a que se refiere el apartado 1 podrá imponer las condiciones, las modalidades y los plazos que sean procedentes o convenientes, siempre de acuerdo con el principio de proporcionalidad.

CAPÍTULO IV**Efectos de la aprobación de los planes****Artículo 106****Publicidad del planeamiento urbanístico y de las urbanizaciones de iniciativa particular**

1. El contenido completo de los instrumentos de planeamiento urbanístico es público y cualquier persona puede consultarlos e informarse en los términos que dispone la LUIB.

2. La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación definitiva del plan, y en su caso, del proyecto de urbanización y el órgano de la administración que la hubiese adoptado, y no podrá contener ninguna indicación en contra de sus cláusulas. Los anuncios, los carteles, las vallas y los folletos publicitarios han de indicar el lugar donde se puedan consultar los documentos anteriores y, en un lugar preeminente del ámbito de la urbanización, se tendrá que fijar un cartel con los datos fundamentales del plan y su fecha de aprobación.

La publicidad no podrá contener ninguna indicación disconforme con las prescripciones del acto de aprobación definitiva del plan que pueda inducir a las personas que adquieran las parcelas a malinterpretar las cargas de urbanización y condiciones a las cuales se ha sujetado su aprobación.

Artículo 107**Certificación de régimen urbanístico y consulta urbanística**

1. Las personas interesadas, de acuerdo con lo que establece el artículo 64.2 de la LUIB, podrán solicitar la emisión de certificados de aprovechamiento urbanístico de fincas concretas al ayuntamiento competente, que deberá suscribir el secretario o la secretaria del ayuntamiento o la persona en quien delegue esta función, de acuerdo con la normativa reguladora sobre fe pública.

La solicitud y la notificación de la certificación se podrán llevar a cabo, a elección de la persona interesada, de forma presencial y en soporte papel o de forma telemática y en documento electrónico, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de acceso electrónico de los ciudadanos y ciudadanas a los servicios públicos. En caso de fincas no contiguas, se deberá solicitar y emitir un certificado para cada una de



ellas.

2. El certificado de aprovechamiento urbanístico a que se refiere el apartado anterior tendrá que expresar cuál es el régimen urbanístico aplicable a la finca o fincas en el momento de su solicitud, indicando:

- a) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables, así como si alguno de ellos está en tramitación o sujeto a procedimientos de revisión o modificación y, en este caso, si se ha acordado la suspensión de las tramitaciones y de otorgamiento de licencias o de la presentación de comunicaciones previas que regula la LUIB y este Reglamento.
- b) Si es el caso, la afectación de determinaciones de instrumentos de ordenación territorial o de normativa sectorial con incidencia.
- c) La clasificación y la calificación del suelo, con indicación de los parámetros aplicables con respecto al uso del suelo, las condiciones de edificación y el aprovechamiento del subsuelo, si es el caso. Se tendrá que señalar si el terreno tiene la condición de solar, y en caso negativo, qué actuaciones son necesarias para alcanzarla.
- d) En su caso, el sector de planeamiento de desarrollo o el ámbito de actuación urbanística en que se incluya la finca.
- e) Otras determinaciones urbanísticas significativas, tanto de ordenación estructural como detallada, que condicionen el aprovechamiento y el uso del terreno, en especial las referidas a las posibilidades de urbanización y edificación.

Artículo 108

Ejecutividad de los instrumentos de planeamiento urbanístico

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico son ejecutivos a partir de la publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears de su acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas correspondientes. Respecto al planeamiento urbanístico cuya aprobación definitiva corresponda a los municipios, es aplicable lo que establezca la legislación de régimen local. El órgano que haya otorgado la aprobación definitiva deberá ordenar su publicación.

2. Para publicar el acuerdo de aprobación definitiva de los planes de desarrollo de iniciativa privada que prevean actuaciones de urbanización, es requisito previo que se asegure la obligación de urbanizar con la constitución ante el ayuntamiento o la administración actuante de una garantía por el importe del 4% del valor de las obras de urbanización.

Si el plan de desarrollo de iniciativa privada integra el proyecto de urbanización, el importe de la garantía expresada es del 10% del valor de las obras de urbanización, y se deberá formalizar en las condiciones establecidas en el artículo 117 de este Reglamento.

3. Si un instrumento de planeamiento urbanístico se aprueba por silencio administrativo positivo, el órgano competente para acordar la aprobación definitiva deberá ordenar, de oficio o a instancia de parte interesada, la publicación de su aprobación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, y en su caso, deberá realizar las notificaciones que corresponden.

Artículo 109

Declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación

1. La aprobación de los planes urbanísticos, de acuerdo con el artículo 67 de la LUIB, implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos que sean necesarios para su ejecución, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

2. Se deben entender incluidos entre los bienes a que se refiere el apartado anterior tanto los que hayan de ser ocupados materialmente por las obras previstas en el planeamiento urbanístico, como los que resulten necesarios para asegurar el pleno valor y rendimiento y para garantizar la protección del entorno y del medio ambiente, como también para definir los enlaces y conexiones con las obras públicas y otras infraestructuras previstas en los instrumentos de planeamiento sectorial.

Artículo 110

Vinculación de las normas de aplicación directa al planeamiento y a los actos de intervención

1. En los procedimientos de redacción y aprobación de todos los instrumentos de planeamiento, se deberán tener en cuenta y respetar las determinaciones establecidas en el artículo 68 de la LUIB en la definición de la ordenación urbanística que establezcan.

2. Las normas establecidas en el artículo 68 de la LUIB tienen aplicación directa en el procedimiento administrativo de otorgamiento de la licencia urbanística que requieran las instalaciones, las construcciones y las edificaciones o, en su caso, en el procedimiento de comunicación previa. Ello, tanto en el supuesto de falta o insuficiencia de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento, como en el supuesto de que la actuación se ajuste a los parámetros del planeamiento existente pero suponga una contradicción clara y manifiesta entre los aspectos básicos y fundamentales de la actuación y lo que disponen las normas mencionadas.

3. Si procede aplicar las limitaciones establecidas en el apartado 2 anterior por falta o insuficiencia del planeamiento, en el procedimiento administrativo en todo caso se deberán determinar y acreditar los valores de la zona y se tendrán que ponderar igualmente, de forma razonada



y objetiva, las circunstancias concurrentes mediante la incorporación de los antecedentes, la documentación y los informes técnicos que sean adecuados.

TÍTULO III

Gestión y ejecución del planeamiento

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1ª

Concepto, esferas de actuación y presupuestos de la ejecución

Artículo 111

Concepto de gestión y ejecución

1. La gestión y la ejecución urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos por la LUIB y por este Reglamento para la transformación del uso del suelo, y especialmente para su urbanización, de acuerdo con el planeamiento y respetando el régimen urbanístico aplicable a cada clase de suelo, y en el marco de los principios y finalidades que establecen los artículos 3 y 4 de la LUIB.

2. La edificación de los solares resultantes de las actuaciones de ejecución, tanto si son integradas como aisladas, también es parte integrante de la gestión urbanística, y constituye la fase de culminación del proceso, sin perjuicio de los deberes de conservación de los edificios y, de acuerdo con lo que establece la legislación aplicable, de los deberes de rehabilitación.

Artículo 112

Esferas de actuación pública y privada

1. Corresponde, en todo caso, a la administración pública la dirección y el control de la ejecución del planeamiento urbanístico, que comprende las facultades establecidas en el apartado 6 del artículo 3 de la LUIB, en las formas que prevé el apartado 1 del artículo 4.

2. La actividad de ejecución corresponde a las administraciones públicas, directamente o por encomienda a entidades de naturaleza mixta sin cesión de la titularidad de la competencia, o a la iniciativa privada según el sistema de gestión que se determine y de conformidad con lo que establece la LUIB y este Reglamento. A estos efectos, se incluyen entre las entidades de naturaleza mixta las sociedades mercantiles con capital no íntegramente público que tengan por objeto llevar a cabo actividades en materia urbanística. En todo caso, la administración actuante tiene que facilitar y promover la iniciativa privada en las formas y el alcance que determina la LUIB y este Reglamento, cuando lo aconseje el cumplimiento de las finalidades y los objetivos del planeamiento urbanístico, mediante los diversos sistemas de actuación.

Artículo 113

Presupuestos de la ejecución

1. La actividad de ejecución del planeamiento requiere para su desarrollo, sea cuál sea el sujeto legitimado, con carácter previo o simultáneo según corresponda, respecto de la totalidad de los terrenos a que se refiere y, en su caso, de los integrantes de la unidad o unidades de actuación correspondiente, la aprobación del instrumento más detallado que sea exigible según la clase de suelo de que se trate. A estos efectos:

- a) Las actuaciones en suelo urbano y en suelo urbanizable directamente ordenado requieren la aprobación previa del plan general y del plan de ordenación detallada.
- b) Las actuaciones en suelo urbanizable no ordenado directamente por el plan de ordenación detallada requieren la aprobación previa del plan general, del expresado plan de ordenación detallada y del plan parcial del sector correspondiente.

2. Asimismo, la actividad de ejecución requiere, en su caso, aprobar:

- a) El proyecto de urbanización, en los supuestos de estas actuaciones urbanísticas.
- b) El proyecto técnico de dotación de servicios o de obras ordinarias.

3. La ejecución de los sistemas generales o la de alguno de sus elementos se podrá llevar a cabo directamente, siempre que las previsiones contenidas en el plan general o en un instrumento de ordenación territorial sean suficientemente detalladas.



Artículo 114**Modalidades de la ejecución**

La ejecución del planeamiento urbanístico se efectúa, de acuerdo con las previsiones que contiene, mediante:

- a) Actuaciones edificatorias en suelo urbano consistentes en la edificación de la parcela; y en suelo urbano o suelo rústico consistentes en la rehabilitación edificatoria o la sustitución de la edificación, en los términos establecidos en el artículo 23.1 de la LUIB.
- b) Actuaciones de transformación urbanística, en las modalidades de nueva urbanización, de renovación urbana, de dotación o de reforma interior, previstas en el artículo 23.2 de la LUIB; de naturaleza integral o sistemática en unidades de actuación en suelo urbano y en suelo urbanizable, a través de alguno de los sistemas de actuación previstos en la LUIB y en este Reglamento.
- c) Actuaciones aisladas directas para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en todas las clases de suelo, o las dirigidas a la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas en suelo urbano que no tengan la consideración de actuaciones de dotación por no existir un incremento del aprovechamiento urbanístico, previstas en el artículo 23.3 de la LUIB; y en las que los terrenos y los derechos afectados se tengan que obtener por expropiación, por el hecho de que el suelo, los bienes y los derechos no estén incluidos o adscritos a actuaciones integradas o sistemáticas, o bien que la expropiación resulte innecesaria por pertenecer ya los terrenos afectados al dominio público.

Asimismo, en suelo urbano, son actuaciones aisladas las que tienen como objeto:

- 1º. La realización de obras complementarias de urbanización que, referidas a una o distintas parcelas, hagan posible su edificación con la adquisición de la condición de solar, o para normalizar su forma o los límites con referencia al espacio público o privado.
- 2º. La realización de actuaciones aisladas mediante obra pública ordinaria, o que requieran expropiación para el destino de los elementos afectados a patrimonio público de suelo o a otras finalidades previstas en la LUIB.

Artículo 115**Obras incluidas en el proyecto de urbanización**

1. Las obras de urbanización que se deben incluir en los proyectos a que se refiere el artículo 71.2 de la LUIB son las siguientes:

- a) La pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red de peatones.
- b) Las redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) La red de alcantarillado para aguas residuales, sistema de evacuación de aguas pluviales y sistema de depuración.
- d) La red de distribución de energía eléctrica.
- e) La red de alumbrado público.
- f) El tratamiento de espacios libres, incluida la jardinería.

2. Asimismo, se deberán incluir en los proyectos de urbanización el mobiliario urbano, las obras de gasificación, de telefonía u otros servicios de telecomunicación cuando así lo imponga el plan correspondiente.

3. Los proyectos de urbanización deberán resolver las conexiones de los servicios que se implanten con los generales preexistentes y justificar que estos tienen la dotación o la capacidad suficiente.

Artículo 116**Documentación de los proyectos de urbanización**

Los proyectos de urbanización se integran de los documentos siguientes:

1. Memoria descriptiva de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación, con inclusión de la planta viaria prevista en el planeamiento que se ejecuta y del entorno inmediato.
3. Planos de proyecto y de detalle, con el contenido siguiente mínimo:

- a) Planta viaria general a escala mínima 1:1000.
- b) Plantas de pavimentación a escala mínima 1:1000.
- c) Perfiles longitudinales de todo el viario público y planta de cotas, rasantes y perfiles de jardines y parques.
- d) Perfiles transversales de todo el viario público, cada 20 metros como mínimo.
- e) Plantas de la red de saneamiento, depuración y pluviales, y perfiles longitudinales de estas a escala mínima 1:1000.
- f) Plantas de todas las redes de servicios previstas a escala mínima 1:2000.



- g) Detalles constructivos de las diferentes redes y secciones tipos de aceras y calzadas con ubicación de los diferentes servicios.
- h) Plantas de jardinería y de espacios libres con ajardinamiento, a escala mínima 1:500, con identificación de especies, localización de mobiliario urbano, elementos de juegos infantiles, alumbrado y el resto de elementos compositivos.
- i) Red de riego, tanto de jardines como, si es el caso, de las parcelas privadas restantes cuando se prevea una reutilización de aguas depuradas.
- j) Red de alumbrado público, con detalles de luminarias.
- k) Otros planos y detalles necesarios para definir completamente las obras.

4. Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.

5. Mediciones.

6. Cuadros de precios unitarios y descompuestos.

7. Presupuesto general y resumen de presupuesto.

8. Estudio de seguridad y salud.

9. Estudios específicos sobre movilidad y tráfico, inundabilidad, contaminación, reutilización de aguas, y otros que puedan ser necesarios o que exija la legislación sectorial aplicable. Particularmente, se deberá incorporar el informe del órgano autonómico competente en materia de salud pública que prevé la reglamentación sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano, con relación a la red de agua potable.

Artículo 117

Tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización

1. De acuerdo con lo que prevén los artículos 71.2 y 79.4 de la LUIB, los ayuntamientos aprueban inicial y definitivamente los proyectos de urbanización con la tramitación siguiente:

- a) La aprobación inicial corresponde al órgano municipal que, de acuerdo con la legislación sobre régimen local, tenga atribuida la competencia para aprobar los instrumentos de gestión y ejecución urbanística. El acto o acuerdo de aprobación, de denegación motivada o de suspensión por razón de deficiencias subsanables se deberá producir en el plazo de tres meses desde la solicitud efectuada por la persona interesada, sin perjuicio de que se le requiera a la subsanación o mejora de dicha solicitud en los términos que prevé la legislación de procedimiento administrativo común.
- b) Simultáneamente al acto o acuerdo de aprobación inicial, se deberá someter el proyecto a información pública mediante un anuncio en el Butlletí Oficial de las Illes Balears y en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente, con publicación en este último medio de la documentación íntegra. En el caso de proyectos de urbanización promovidos a iniciativa de personas particulares, se deberá citar de manera personal a todas las personas interesadas con ofrecimiento de trámite de audiencia por el mismo plazo.
- c) Aprobado inicialmente el proyecto, se deberá solicitar un informe a los organismos públicos afectados y establecer un plazo de un mes para que las empresas de suministro de servicios afectadas se pronuncien sobre el proyecto.
- d) La aprobación definitiva del proyecto de urbanización se deberá producir en el plazo de un mes una vez cumplidos los trámites anteriores, y corresponderá al órgano municipal que, de acuerdo con la legislación sobre régimen local, tenga atribuida la competencia para aprobar los instrumentos de gestión y ejecución urbanística. Este órgano tendrá que disponer la publicación del acto o el acuerdo aprobatorio en el Butlletí Oficial de las Illes Balears y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, con publicación en este último medio de la documentación íntegra que haya sido objeto de la expresada aprobación definitiva.
- e) Si el órgano ambiental determina que el proyecto de urbanización se debe sujetar a evaluación de impacto ambiental, de acuerdo con las previsiones de la legislación sectorial, la tramitación del procedimiento sustantivo anterior deberá adecuarse, en todo caso, a las exigencias del procedimiento ambiental.

2. En los proyectos de urbanización relativos a urbanizaciones de iniciativa particular, será requisito para su eficacia que las personas promotoras, antes de empezar las obras, constituyan una garantía financiera prestada con los requisitos establecidos por la legislación reguladora de la contratación del sector público en un plazo máximo de dos meses desde la notificación de la aprobación definitiva. Esta garantía tiene carácter independiente de la establecida en el artículo 108 de este Reglamento para la publicación del instrumento de planeamiento de desarrollo que legitime el proyecto de urbanización.

El importe de la garantía a que se refiere este apartado es del 6% del coste de ejecución material de las obras de urbanización, y cualquier variación al alza que se produzca sobre este coste determinará la obligación de ampliarlo, debiéndose llevar a cabo en el momento en que la administración actuante así lo requiera, sea de oficio o a instancia de personas interesadas.

La garantía se cancelará con la resolución expresa previa de la administración actuante, a medida que se efectúen en plazo cada una de las



obras que son objeto de la obligación garantizada correspondiente. Se podrá acordar la cancelación parcial en proporción al precio de la obra efectuada de acuerdo con el presupuesto aprobado.

Sección 2ª

Ámbitos de ejecución, delimitación de unidades y tipo de ejecución

Artículo 118

Delimitación de las unidades de actuación

1. Los ámbitos de las unidades de actuación urbanística en la modalidad de reparcelación se delimitan teniendo en cuenta los requisitos siguientes:

- a) Que por sus dimensiones y por las características de la ordenación urbanística sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo que regula el planeamiento.
- b) Que estos ámbitos estén equilibrados unos con respecto a los otros, con respecto a los beneficios y las cargas, y permitan realizar un reparto equitativo; o, en su caso, se garantice el reequilibrio correspondiente mediante la cesión de terrenos a la administración actuante, a cuenta de la reparcelación ulterior.
- c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

2. Si resulta necesario delimitar unidades de actuación para la ejecución del planeamiento y este no las contuviese, el ayuntamiento podrá llevar a cabo esta delimitación de acuerdo con el procedimiento siguiente:

- a) La iniciación se realizará de oficio por parte de la administración actuante o a petición de las personas interesadas, si se detecta que un instrumento de planeamiento en vigor requiere una delimitación de unidad de actuación para su efectiva ejecución, requisito que se deberá justificar mediante la memoria correspondiente, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica.
- b) La aprobación inicial de la delimitación corresponderá al órgano municipal que, de acuerdo con la legislación de régimen local, tenga atribuida la competencia en materia de gestión y ejecución del planeamiento. Aprobada inicialmente la delimitación, el expediente deberá someterse al trámite de información pública durante un plazo de veinte días, mediante un anuncio en el Butlletí Oficial de las Illes Balears y en la dirección o en el punto de acceso electrónico municipal correspondiente, en el que deberá publicarse el contenido íntegro de la documentación aprobada inicialmente.

En el mismo plazo, deberá otorgarse un trámite de audiencia mediante notificación personal a las personas propietarias o titulares de derechos afectadas incluidas en la propuesta de delimitación, de acuerdo con los datos de titularidad registrales o, si no existiesen, de los datos catastrales.

Igualmente, en el caso de que la delimitación propuesta afecte a un instrumento de planeamiento cuya aprobación definitiva corresponda al Consejo Insular de Mallorca, el ayuntamiento deberá concederle un trámite de audiencia en el mismo plazo.

La publicación y las notificaciones previstas en los párrafos anteriores deberán incluir la información gráfica de la localización de la unidad de actuación con relación al término municipal y, en el caso de la notificación a las personas particulares, se tendrá que incluir una indicación de los efectos legales que derivan de incluir sus propiedades o derechos en la unidad de actuación.

c) La aprobación definitiva de la delimitación corresponderá al órgano municipal que tenga atribuida la competencia para adoptar la resolución o acuerdo que finaliza la tramitación municipal del instrumento de planeamiento cuya ejecución ha requerido delimitar la unidad. El acto o acuerdo de aprobación definitiva tendrá que valorar y deberá pronunciarse sobre las alegaciones presentadas, con notificación de esta valoración y pronunciamiento a las personas interesadas. Si se debe producir un aumento o una disminución de la superficie del ámbito superior a un 10% respecto de la propuesta inicial, antes de su aprobación definitiva se deberá repetir el trámite de audiencia a las personas propietarias o titulares de derechos afectados.

d) La eficacia y ejecutividad de la delimitación aprobada se diferirá hasta la publicación del acto o acuerdo de aprobación definitiva en el Butlletí Oficial de las Illes Balears, que deberá contener como mínimo la localización de la unidad de actuación. El régimen de recursos admisibles es el correspondiente al del acto o acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento para cuya ejecución se ha tramitado el expediente de delimitación.

Asimismo, el acto o acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación, junto con el contenido íntegro del proyecto, deberá publicarse en la dirección o en el punto de acceso electrónico municipal correspondiente; se ha de integrar en el registro municipal de urbanismo a que se refiere el artículo 4 de este Reglamento, y se tendrá que comunicar al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al Consejo Insular de Mallorca.

3. En ningún caso, los proyectos de delimitación de unidades de actuación podrán contener determinaciones sobre ordenación material ni régimen del suelo y de la edificación propias de los instrumentos de planeamiento, que se deberán respetar íntegramente en todo su ámbito perimetral.

4. La modificación de la delimitación de las unidades de actuación previstas en los instrumentos de planeamiento o su supresión, que se deberá justificar mediante la memoria correspondiente, se sujetará al mismo procedimiento y límites establecidos en los apartados anteriores; a no ser que las modificaciones mencionadas se lleven a cabo en los procedimientos de alteración de los instrumentos, supuesto en el cual se aplicarán las reglas correspondientes a su tramitación.

Artículo 119

Ejecución sistemática y ejecución aislada

1. Se entiende por gestión y ejecución urbanística sistemática o integrada del planeamiento urbanístico el conjunto de actuaciones que se insertan en uno de los sistemas de actuación previstos en la LUIB y en este Reglamento para repartir equitativamente los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y para ejecutar o completar las obras y los servicios urbanísticos necesarios. La gestión urbanística integrada se lleva a cabo por unidades de actuación urbanística completas.

2. En todos los supuestos en que no sea necesario o no sea posible la delimitación de una unidad de actuación urbanística para el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, se podrá realizar su ejecución de manera puntual o aislada, especialmente en suelo urbano. La gestión urbanística aislada se podrá llevar a cabo mediante la expropiación forzosa, la ocupación directa y también a iniciativa de las personas propietarias, especialmente en los supuestos de edificación con la cesión previa de terrenos destinados a zona viaria.

CAPÍTULO II

Sistema de actuación urbanística por reparcelación

Sección 1ª

Disposiciones generales

Subsección 1ª

Objeto de la reparcelación

Artículo 120

Objeto de la reparcelación

La reparcelación es necesaria para la ejecución de las unidades para las que se haya establecido este sistema de actuación y tiene por objeto las finalidades siguientes:

- a) La justa distribución entre las personas interesadas de los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística.
- b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- c) La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que establece el planeamiento urbanístico, tanto el adjudicado a las personas propietarias como el que corresponde a la administración actuante de acuerdo con los deberes de cesión de suelo con aprovechamiento establecidos legalmente.
- d) La cesión gratuita, a favor de la administración municipal, de los terrenos destinados a sistemas urbanísticos, de acuerdo con lo que establece el planeamiento.
- e) La determinación de las cuotas de urbanización a cargo de las personas propietarias y, en su caso, de la administración actuante, así como la forma de pago, que podrá ser en metálico o mediante terrenos edificables de valor equivalente a las cuotas. Las cuotas de urbanización incluyen tanto el coste de la obra urbanizadora como las indemnizaciones y las compensaciones económicas que sean necesarias para hacer efectivo el principio de distribución equitativa de beneficios y de cargas.

Artículo 121

Comunidad de reparcelación y personas interesadas

1. Integran la comunidad de reparcelación todos los propietarios y las propietarias de fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación urbanística sometido a reparcelación.
2. Además de los propietarios y de las propietarias de las fincas afectadas, se consideran personas interesadas en un expediente de reparcelación las titulares de los derechos que puedan resultar afectados por la resolución, y también las personas titulares de intereses legítimos susceptibles de afectación que comparezcan en el procedimiento y acrediten esta condición.

Artículo 122**Procedimiento de reparcelación**

1. El expediente de reparcelación se inicia en los términos que regula el artículo 79 de la LUIB. Sin embargo, la fecha de referencia de las valoraciones contenidas en el proyecto de reparcelación será la de su aprobación inicial, y se actualizarán en la aprobación definitiva de acuerdo con el interés legal del dinero, a partir del transcurso del plazo de seis meses desde la aprobación inicial.
2. Iniciado el expediente de reparcelación, la entidad o persona a quien corresponda su formulación, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 79 de la LUIB, deberá solicitar del Registro de la Propiedad la información correspondiente sobre titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en el sector o unidad de actuación urbanística. El registrador o la registradora, a solicitud de la administración actuante, extenderá al margen de cada finca nota expresiva del hecho de que son objeto de reparcelación. Inscrita esta nota marginal, las sucesivas personas interesadas que hagan constar su derecho en el Registro no se tendrán que citar preceptivamente en el expediente, excepto cuando comparezcan en él expresamente.
3. El ayuntamiento aprobará los proyectos de reparcelación de acuerdo con el procedimiento siguiente:
 - a) La aprobación inicial deberá adoptarse en el plazo de tres meses desde que se ha presentado la solicitud por parte de la persona interesada, sin perjuicio de que se le requiera a la subsanación o mejora de dicha solicitud en los términos que prevé la legislación de procedimiento administrativo común.
 - b) El proyecto de reparcelación se someterá a información pública durante el plazo de un mes, mediante edicto que deberá publicarse en el Butlletí Oficial de las Illes Balears y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente donde se insertará asimismo su contenido íntegro para facilitar su consulta telemática, dentro de este plazo deberá concederse audiencia a las personas interesadas, mediante citación personal.
 - c) La aprobación definitiva y la notificación se deberá producir en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de información pública. En caso contrario, se entiende que el proyecto de reparcelación ha quedado aprobado definitivamente por silencio positivo. El acto o acuerdo de aprobación definitiva se deberá publicar en el Butlletí Oficial de las Illes Balears y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo el contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente.
 - d) Si en la tramitación de los proyectos de reparcelación se produce el acuerdo unánime de todas las personas afectadas, que deberá constar en un documento público, con la conformidad del ayuntamiento o con la incorporación de las subsanaciones y prescripciones que sean procedentes, se podrá proceder a su aprobación definitiva prescindiendo de la aprobación inicial, y no será necesario ningún otro trámite que el de información pública, con audiencia simultánea del resto de personas interesadas.

Subsección 2ª**Fincas aportadas y participación de las personas propietarias****Artículo 123****Obligaciones de información y supuestos de discrepancia**

1. Las personas propietarias y titulares de derechos sobre las fincas objeto de reparcelación están obligadas a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones de hecho y jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.
2. En caso de discrepancia entre la descripción de las fincas contenida en los títulos a que se refiere el apartado 1 anterior y la realidad física, se deberá estar a la realidad física, y siendo de aplicación lo que establece la legislación aplicable sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
3. También será de aplicación la legislación sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística con respecto a los supuestos de inmatriculación de fincas, de reanudación del trato sucesivo, de discrepancias en cuanto a la titularidad, de persona titular en paradero desconocido o titularidad desconocida.
4. En el caso de titularidad desconocida, la administración actuante tiene la condición de titular fiduciaria de la finca y, a estos efectos, podrá llevar a cabo todas las operaciones propias de la reparcelación y, en especial, la cesión de la finca para el pago de los gastos de urbanización y la adjudicación fiduciaria a su favor de las fincas resultantes. Cuando, de acuerdo con el proyecto de reparcelación, corresponda a estas fincas la percepción de indemnizaciones económicas, el importe de estas se depositará en la Caja General de Depósitos de la administración actuante. Una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, la administración actuante deberá poner el hecho en conocimiento de la administración competente para que proceda a la adjudicación que corresponda de acuerdo con las normas aplicables a los bienes

vacantes. Una vez adoptada la resolución indicada, la administración actuante adjudicará la finca, o bien la indemnización sustitutoria a quien corresponda, previa percepción de los gastos que se hubieran originado como consecuencia de la ejecución de la urbanización y de sus intereses legales.

Artículo 124

Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación

1. El derecho de las personas propietarias, si no existe acuerdo unánime, será proporcional a la superficie de las fincas originarias respectivas.
2. En los supuestos en que, en el suelo urbano y de acuerdo con la legislación aplicable, el aprovechamiento de la parcela que resulte de la edificación y el uso existente sea superior al aprovechamiento que corresponda al derecho de participación que derive de la superficie de la finca, se aplicarán las reglas siguientes:
 - a) Si la edificación se ha de derribar, el aprovechamiento diferencial se deberá indemnizar pero no dará lugar a una mayor adjudicación de aprovechamiento.
 - b) Si la edificación y el uso son acordes con el planeamiento o no están sujetos a derribo, corresponde bien la adjudicación a la persona titular originaria, que participará en la comunidad de reparcelación con el porcentaje derivado del aprovechamiento que el planeamiento que se ejecute atribuya en la finca donde se encuentra la edificación, bien la exclusión de la finca de la reparcelación.
3. En los supuestos de sectores o unidades de actuación discontinuos, debe tenerse en consideración la ponderación de valores que deriva de la localización de los terrenos a que se refiere la letra a) del punto 1 del artículo 80 de la LUIB.

Artículo 125

Supuestos de exclusión en la reparcelación

1. El ámbito de la reparcelación será el del sector o el de la unidad de actuación urbanística, y no se podrán excluir las fincas que los componen, salvo los supuestos que prevé el apartado 2 de este artículo.
2. La exclusión de determinados bienes de la comunidad de reparcelación se deberá ajustar a lo que disponen las reglas siguientes:
 - a) Las edificaciones y las instalaciones preexistentes compatibles con las determinaciones del plan de ordenación que sea objeto de ejecución se podrán excluir justificadamente del sistema de reparto y de la comunidad de reparcelación sin necesidad de alterar la delimitación de la unidad reparcelable, siempre que se demuestre, en aplicación de los criterios a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 124 de este Reglamento, una desproporción sustancial respecto de los beneficios y las cargas del conjunto de la actuación.

El suelo que se excluya tendrá que ser el indispensable en relación con las previsiones del plan sobre parcelas mínimas o en relación con la funcionalidad de las edificaciones que se mantienen, y la exclusión no deberá dar lugar al enriquecimiento injusto de la persona propietaria. Cuando la ejecución de las obras de urbanización implique también un beneficio de las fincas excluidas, esta exclusión puede limitarse a la distribución de aprovechamientos y no impedirá la participación ponderada de la finca excluida en las cargas de urbanización del ámbito.
 - b) Se deben excluir de la comunidad de reparcelación las superficies de dominio público que, de acuerdo con el artículo 126 de este Reglamento, no participan en el reparto de beneficios y de cargas.

Artículo 126

Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación

1. Las superficies de dominio público, así calificadas por la legislación sectorial aplicable sobre vías de comunicación o pecuarias, canales, carreteras, ferrocarriles u otras análogas, no participan en el reparto de beneficios y cargas si se mantiene la afectación y no experimentan variación en el planeamiento que se deba ejecutar.
2. Las superficies que forman parte del dominio público maritimoterrestre o hidráulico no participan en el reparto de beneficios y cargas, aunque generen gastos de urbanización a cargo de la comunidad de reparcelación.
3. Los demás bienes de dominio público, que ya lo sean en el momento de la tramitación del proyecto de reparcelación, participarán en el reparto de beneficios y cargas en los supuestos siguientes:
 - a) Si se han obtenido por expropiación, por razón de haberse adelantado su obtención.
 - b) En caso de que hayan sido adquiridos por cualquier título oneroso, o por cesión gratuita en una actuación no urbanística.

4. Los bienes de dominio público obtenidos gratuitamente en desarrollo de una actuación urbanística no dan lugar a atribución de aprovechamiento a la administración titular. No obstante, si la superficie de estos terrenos de dominio público incluidos en un sector o unidad



de actuación urbanística es superior a la que determina el plan urbanístico para la cesión gratuita y obligatoria con destino a dominio público, la administración titular se integrará con este exceso en la comunidad de reparcelación.

Artículo 127**Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación**

1. En la modalidad de compensación del sistema de reparcelación, las personas propietarias de las fincas afectadas podrán decidir incorporarse a la junta de compensación y manifestar dicha decisión en el trámite de audiencia durante la tramitación de las bases y los estatutos y, posteriormente, en cualquier momento hasta transcurrido un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos de la junta de compensación. Asimismo, en el indicado trámite de audiencia podrán comprometer su participación en la ejecución, en los términos establecidos en el apartado siguiente.
2. En la modalidad de compensación, las personas propietarias de fincas afectadas podrán manifestar que se comprometen a participar en la ejecución en el trámite de audiencia de las bases de actuación y, en la modalidad de cooperación en el trámite de audiencia del proyecto de reparcelación.
3. En los supuestos de los apartados 1 y 2 de este artículo, se tendrá que informar a las personas propietarias, con ocasión del trámite de audiencia que corresponda según la modalidad, de las alternativas previstas por la LUIB y por este Reglamento para el caso de que no participen en la ejecución, a las que se refiere el apartado siguiente.
4. Cuando las personas propietarias no se incorporen a la junta de compensación, en la modalidad de compensación, y no garanticen que participarán en las modalidades de compensación y de cooperación, se podrán expropiar sus fincas o bien podrán ser objeto de reparcelación, sin expropiación previa, de acuerdo con lo que establezcan las bases o el proyecto de reparcelación, según corresponda y, en caso de que sean objeto de reparcelación, se podrá prever la obligación de pago de los gastos de urbanización mediante la adjudicación de fincas de resultado, hasta cubrir la cuantía de los gastos, a favor de la junta de compensación o de alguno de sus miembros, de la empresa urbanizadora si forma parte, de la administración actuante o de la persona titular de la gestión urbanística integrada, según corresponda.

La adjudicación de las fincas de resultado expresadas se hará por título de cesión en pago de los gastos de urbanización. La adjudicación se hará por exceso, sin perjuicio de la liquidación que corresponda a favor de la persona propietaria, de manera que cubra los gastos de urbanización necesarios.

Las modificaciones que, en su caso, se deban introducir en el proyecto de reparcelación en virtud de lo que establece el párrafo anterior se tendrán que someter a audiencia de las personas interesadas, pero no requerirán, por este motivo, llevar a cabo un nuevo trámite de información pública.

5. Cuando las personas propietarias se incorporen a la junta, en la modalidad de compensación o bien garanticen su participación, en las modalidades de compensación o cooperación, sus fincas serán objeto de reparcelación y tendrán que abonar las cuotas de urbanización correspondientes de acuerdo con su participación en el sector o unidad de actuación urbanística.
6. Cuando las personas propietarias, a pesar de haberse incorporado a la junta de compensación o haber garantizado que participan según la modalidad, incumplan la obligación de pago de las cuotas de urbanización, la administración competente, a instancia de la junta de compensación o de las personas interesadas que han asumido la gestión urbanística, según corresponda, puede acordar bien exigir el pago de las cuotas urbanísticas por la vía de apremio, bien la cesión de fincas de resultado en pago de las cuotas de urbanización, o bien la expropiación de la finca adjudicada. Cuando se opte por la cesión de fincas de resultado, se tendrá que formular y tramitar la operación jurídica complementaria correspondiente.

Artículo 128**Expropiación de fincas en la reparcelación**

1. Cuando, en los casos que prevé el artículo anterior, se aplique la expropiación de las fincas aportadas o resultantes, según corresponda, la expropiación se podrá llevar a cabo a solicitud de la persona beneficiaria, en su caso, bien como actuación aislada, bien por el procedimiento de tasación conjunta.
2. En la expropiación de las fincas aportadas, el ayuntamiento, con audiencia previa de la persona beneficiaria de la expropiación, podrá dejar sin efectos el expediente de expropiación iniciado cuando la persona propietaria abone la parte proporcional de los gastos efectuados con los intereses legales correspondientes, así como los que se hubieran acreditado durante la tramitación del proyecto de expropiación, y garantice el pago del resto de gastos de urbanización que le correspondan en la forma establecida en el apartado 2 del artículo 127 de este Reglamento, siempre que no se haya otorgado todavía el acta de ocupación en supuestos de procedimiento de tasación conjunta, o que no se haya determinado el precio justo con carácter definitivo en vía administrativa en supuestos de expropiación por el procedimiento ordinario. En los supuestos de expropiación por falta de adhesión a la junta de compensación, la propiedad tendrá que solicitar, además, incorporarse a la junta si la expropiación indicada quedara sin efectos.



Subsección 3ª**Adjudicación de fincas resultantes****Artículo 129****Consideración de personas adjudicatarias e innecesariedad de nueva adjudicación**

1. Toda la superficie incluida en el ámbito de la reparcelación, sea o no sea edificable, se tendrá que adjudicar nuevamente en el proyecto de reparcelación o bien se tendrá que confirmar su titularidad. Se deberá procurar, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de las mismas personas titulares.

2. Sin perjuicio de lo que establece el artículo 125 de este Reglamento, el proyecto de reparcelación tendrá que confirmar a favor de las personas propietarias la titularidad dominical de sus fincas de origen en los casos siguientes:

a) Fincas edificadas de conformidad con el planeamiento que se ejecuta, a las que se les aplica la letra b) del apartado 2 del artículo 124 de este Reglamento.

b) Fincas con edificaciones no ajustadas al planeamiento que se ejecuta, siempre que no estén en ninguna de las situaciones de fuera de ordenación de la LUIB y en que concurren conjuntamente las circunstancias siguientes:

1º. Que no sea necesario su derribo para ejecutar las obras de urbanización.

2º. Que se puedan destinar a usos compatibles con la ordenación urbanística.

3º. Que el derecho de las personas propietarias en la reparcelación no sea inferior, en más del 15%, al que corresponda a la parcela mínima edificable, ni que el aprovechamiento que corresponda de acuerdo con el planeamiento a la superficie de la finca que se adjudica exceda en más del 15% del derecho de la persona propietaria. A estos efectos, se tendrá que aplicar lo que establece la letra b) del apartado 2 del artículo 124 de este Reglamento.

3. El proyecto de reparcelación deberá confirmar a favor de las personas propietarias la titularidad dominical de sus fincas de origen no edificadas si la diferencia en más o en menos entre el aprovechamiento que les corresponda, de acuerdo con el planeamiento, y el que correspondería a la persona propietaria, en proporción con su derecho en la reparcelación, es inferior al 15% de este.

4. Las personas propietarias, en todas las situaciones de los apartados 2 y 3 de este artículo, tienen la consideración de adjudicatarias a todos los efectos de la reparcelación, y también, en todos los casos, la confirmación de la titularidad de las fincas de origen se realiza sin perjuicio de la regularización de linderos, cuando sea necesaria, y de las compensaciones económicas que correspondan.

Artículo 130**Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas**

1. En ningún caso se podrán adjudicar como fincas independientes las superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y las características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, la superficie enclavada entre dos edificaciones que se deban mantener, en las situaciones que prevé la LUIB y este Reglamento, se podrá adjudicar como finca independiente edificable, aunque no tenga las dimensiones de la parcela mínima, siempre que la diferencia no exceda del 15 % de esta última y que se cumplan el resto de determinaciones del planeamiento.

3. Con la excepción del supuesto previsto por la letra a) del apartado 2 del artículo 129 anterior, y a menos que exista acuerdo entre las personas propietarias afectadas, en el proyecto de reparcelación no se podrán realizar adjudicaciones que excedan el 15% de los derechos de las personas adjudicatarias.

4. Siempre que lo permitan las determinaciones del planeamiento urbanístico, la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de personas propietarias será preferente a la adjudicación de fincas en indiviso, y esta última a la indemnización en metálico, sin perjuicio de lo que establece el apartado siguiente. En la adjudicación en indiviso se deberá procurar la creación de comunidades con el menor número posible de personas copropietarias.

5. Cuando, de acuerdo con el artículo 80.1.d) de la LUIB, la cuantía de los derechos de las personas propietarias no alcance al 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación se tendrá que sustituir necesariamente por una indemnización en metálico, excepto en los casos de acuerdo unánime de la comunidad de reparcelación.

Artículo 131**Valoración de las fincas en la reparcelación**

La valoración de las aportaciones de suelo y de las fincas resultantes en la reparcelación se tendrá que efectuar de acuerdo con las reglas establecidas en la legislación estatal a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, y con las

contenidas en el artículo 80 de la LUIB que sean aplicables en cada caso.

Artículo 132

Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización

1. Corresponde al proyecto de reparcelación establecer la cesión y la adjudicación de fincas de resultado en pago de los gastos de urbanización, en su caso. Cuando el proyecto de reparcelación contenga estas determinaciones, tendrá que establecer la participación, en el aprovechamiento urbanístico del ámbito, de quien haga frente a los gastos de urbanización establecidos en el artículo 76 de la LUIB.
2. Las fincas se han adjudicar, según corresponda en función de la modalidad, a favor de la administración actuante, de la junta de compensación o de la persona titular de la gestión urbanística integrada. El proyecto de reparcelación puede adjudicar también las fincas a la empresa urbanizadora incorporada a la junta de compensación o a alguno de sus miembros.
3. Cuando la cesión de fincas de resultado en pago de obras de urbanización se produce una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, la adjudicación correspondiente se llevará a cabo mediante una operación jurídica complementaria de la reparcelación, de acuerdo con la letra f) del apartado 1 del artículo 164 de este Reglamento.
4. La cesión de fincas que prevé este artículo dará lugar a la liquidación total o parcial, según corresponda, de los gastos de urbanización imputables al resto de fincas resultantes adjudicadas a la persona propietaria originaria, las cuales no quedan afectas a los saldos de la liquidación provisional y definitiva en todo lo que haya sido abonado mediante la cesión de fincas.

Artículo 133

Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico

1. Corresponde al proyecto de reparcelación establecer el emplazamiento del suelo con aprovechamiento urbanístico que se tenga que ceder obligatoria y gratuitamente a la administración actuante.
2. Cuando sean de aplicación las previsiones de la LUIB y de este Reglamento sobre la cesión de suelo en otros terrenos fuera del sector o de la unidad de actuación, esta cesión de terrenos fuera del ámbito se producirá también con la aprobación del proyecto de reparcelación, que incorporará los terrenos referidos con el único efecto de adjudicarlos a favor de la administración actuante.
3. Cuando en aplicación de las previsiones referidas proceda el pago total o parcial del equivalente económico del suelo de cesión con aprovechamiento, el importe del equivalente se fijará también en el proyecto de reparcelación y su pago a favor de la administración actuante será preferente al pago del resto de cargas urbanísticas.

Artículo 134

Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones en régimen de propiedad horizontal

1. La reparcelación, en suelo urbano, para facilitar los procesos de reforma interior y de rehabilitación, podrá dar lugar a la división de edificaciones existentes en régimen de propiedad horizontal, y a la adjudicación de las diferentes fincas constituidas de acuerdo con este régimen, que se considerarán fincas de resultado. También se podrán adjudicar como fincas de resultado aquellas constituidas en régimen de propiedad horizontal con anterioridad a la formulación del proyecto de reparcelación.

Estas fincas de resultado podrán consistir, en su caso, en edificaciones donde haya pendiente de ejecutar obras de rehabilitación, y se tendrá que hacer constar, en este caso, la obligación de ejecutarlas.

2. Si no se ha otorgado previa o simultáneamente la escritura pública constitutiva de la propiedad horizontal, el proyecto de reparcelación tendrá la naturaleza de título constitutivo y deberá contener las determinaciones necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Subsección 4ª

Contenido del proyecto de reparcelación

Artículo 135

Contenido de la memoria

1. En la memoria del proyecto de reparcelación tiene que constar:
 - a) El planeamiento que es objeto de ejecución.
 - b) La identificación y la superficie de la unidad reparcelable.
 - c) Los criterios aplicados para valorar, en su caso, las fincas aportadas y las fincas resultantes y la distribución de beneficios y cargas.

d) La justificación de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación con especificación de las partidas siguientes:

1º. El presupuesto provisional de los gastos de urbanización.

2º. Los gastos generados por la redacción del proyecto, y, en su caso, del planeamiento que se ejecuta y del proyecto de urbanización, así como cualquier otro gasto previsto especificándose su causa.

3º. La previsión de los gastos necesarios para formalizar e inscribir el proyecto de reparcelación. La cuantía de las indemnizaciones en metálico para cancelar las cargas y otros derechos que se deben satisfacer a las personas titulares, las correspondientes a las personas titulares de derechos externos al ámbito por ocupaciones temporales requeridas por la ejecución de la obra urbanizadora, así como la previsión de las indemnizaciones que se tienen que satisfacer a determinadas personas propietarias a las que no se adjudica suelo o se les adjudica en menor proporción a la aportación, y la previsión de las personas titulares de restos de fincas externas al sector en razón de su reducida superficie.

e) La identificación de las cargas de urbanización que, de acuerdo con lo que establece el artículo 76 de la LUIB, no van a cargo de la comunidad reparcelatoria y que tienen que asumir de forma individualizada las personas propietarias de las fincas.

f) La cuantificación, en su caso, del equivalente económico del deber de cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico.

g) La identificación de los elementos que no se deben indemnizar porque se pueden conservar provisionalmente, ya sea por no ser radicalmente incompatibles con la ordenación, por no ser necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, o por estar situados en una superficie que se tenga que adjudicar íntegramente a su propietario o propietaria.

h) La determinación de la existencia de derechos de realojamiento y las previsiones para hacerlo efectivo, tanto temporalmente como de forma definitiva.

2. Este contenido se puede ampliar o reducir en congruencia con las características propias de cada reparcelación.

Artículo 136

Personas interesadas en el expediente

El proyecto de reparcelación ha de contener la enumeración de las personas afectadas por la reparcelación, bien por el carácter de personas propietarias de las fincas aportadas, bien en concepto de titulares de otros derechos, y debe especificar sus circunstancias personales, conforme a lo que establece la legislación hipotecaria.

Artículo 137

Circunstancias de las fincas aportadas

En la relación de las fincas aportadas se ha de hacer constar, respecto de cada una, lo siguiente:

a) Su descripción de acuerdo con la realidad física y con las especificaciones requeridas por la legislación hipotecaria. Si la descripción de la finca en el Registro no coincide con la real, por razón de su extensión superficial, límites o edificaciones que se tengan que mantener, se hará constar así en el proyecto, a fin de que se lleve a cabo la rectificación registral que corresponda en cada caso. Si la finca no consta inscrita en el Registro, el proyecto deberá dejar constancia de ello, a los efectos de su inmatriculación.

b) Su titularidad dominical, con especificación del título de adquisición. En caso de que la finca incluida se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad, en el proyecto se ha de tener en cuenta como aportante a la persona titular registral, salvo el caso de que se aporte acta de notoriedad para reanudar el trato sucesivo, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Real decreto 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

c) En caso de titularidad desconocida, el proyecto ha de hacer constar esta circunstancia y la titularidad fiduciaria de la administración actuante en aplicación de lo que establece el apartado 4 del artículo 123 de este Reglamento. La inmatriculación se practica de conformidad con la legislación hipotecaria.

d) En el supuesto de que alguna de las fincas se incluya sólo parcialmente en la unidad reparcelable, la descripción de la porción afectada por la actuación. A estos efectos, se ha de especificar el límite por donde se practica la segregación respecto de la finca matriz, así como la reducción de la cabida de esta.

e) En caso de que los servicios técnicos del órgano actuante aprecien la existencia de conflictos de titularidad sobre fincas no inscritas, o que existen supuestos de doble inmatriculación, esta situación se ha de reflejar en el proyecto y las fincas han de constar como litigiosas. Cuando se trate de fincas inscritas en el Registro previamente, el proyecto sólo ha de tener en cuenta situaciones litigiosas cuando se acredite ante el órgano actuante la existencia de anotación preventiva de la demanda correspondiente. Posteriormente, se adjudicará la finca a quien acredite su titularidad de acuerdo con lo que establece la legislación aplicable.

f) Las fincas que quedan excluidas de la reparcelación en aplicación de lo que establece el artículo 125 de este Reglamento.



Artículo 138**Definición y adjudicación de fincas resultantes**

Con respecto a la definición y la adjudicación de las fincas resultantes, el proyecto deberá hacer constar las circunstancias siguientes:

a) Su descripción, de acuerdo con las exigencias de la legislación hipotecaria. En caso de que se trate de fincas destinadas total o parcialmente a la construcción de viviendas de protección pública, esta circunstancia, así como la modalidad específica que les sea de aplicación, de entre las establecidas en la legislación correspondiente, se deberá hacer constar en la descripción de las fincas para que conste en el Registro de la Propiedad.

Cuando se tratara de fincas destinadas a dominio y uso público se han de formar tantas fincas como porciones de suelo no contiguas entre sí con el mismo destino urbanístico.

b) El título de adjudicación, si se realiza por subrogación real con las fincas o participaciones aportadas por la persona adjudicataria, o a título de adquisición originaria respecto de las cesiones que se hagan en cumplimiento de los deberes legales, y también en los supuestos de adjudicación de fincas en pago de las cargas de urbanización.

c) La titularidad individual o en proindiviso de la persona o personas adjudicatarias de cada finca resultante.

d) En caso de que se aporten al proyecto fincas en régimen de comunidad de bienes, cualquiera de las personas aportantes puede solicitar, bien si procede, mediante la formulación del proyecto, bien mediante la alegación correspondiente en el periodo de información pública, que la adjudicación a cada una de las personas partícipes tenga lugar mediante la atribución de parcelas independientes, siempre que ello sea posible de acuerdo con las previsiones sobre parcela mínima y con su participación en la comunidad reparcelatoria y consientan en la adjudicación propuesta las personas titulares de otros derechos o cargas preexistentes sobre la finca aportada.

e) La descripción de las edificaciones que se mantienen sobre las fincas resultantes cuando esta no conste en el Registro de la Propiedad, así como, en su caso, su adjudicación en régimen de propiedad horizontal de acuerdo con lo que establece el artículo 134 de este Reglamento.

f) Si sobre la edificación existente en la finca aportada se hubiera constituido un régimen de propiedad horizontal y esta edificación se tuviera que derribar porque es incompatible con las determinaciones del plan que se ejecuta, la adjudicación de la finca resultante, cuando no es de aplicación lo que establece el artículo 80.1.d) de la LUIB, se efectúa en régimen de comunidad de bienes, y se fijan las participaciones de acuerdo con las cuotas que correspondían a las personas propietarias en la propiedad horizontal extinguida. Esta adjudicación se entiende sin perjuicio de las indemnizaciones que pueden corresponder a alguna de las personas propietarias por haber cesado el uso o la explotación de los pisos o locales, o de las que puedan corresponder a todas ellas por el valor de la edificación a derribar, así como en aplicación de lo que establece el apartado 2 del artículo 124 de este Reglamento.

g) En la descripción de las fincas resultantes se ha de hacer constar la obligación de conservar y mantener la urbanización a cargo de las personas propietarias, cuando así lo determine el plan que se ejecuta.

Artículo 139**Cargas preexistentes y derechos inscritos con posterioridad a la nota marginal**

1. Con respecto al traslado de cargas a título de subrogación real entre fincas aportadas y adjudicadas, el proyecto ha de precisar los aspectos siguientes:

a) Ha de especificar cada una de las cargas que resulten incompatibles con las determinaciones del planeamiento que se ejecuta, la razón de su incompatibilidad, la indemnización que en su caso se tenga que satisfacer a quien sea titular y el pago o consignación de la indemnización citada.

b) Respecto de cada una de las cargas compatibles, el proyecto las ha de trasladar a la finca resultante que sustituya por subrogación real la finca gravada.

c) Si de la finca aportada resultan varias fincas resultantes, las cargas se trasladan a todas, si no se determina otra cosa en el proyecto de reparcelación. En este caso, la administración actuante ha de comunicar a las personas afectadas esta circunstancia con ocasión de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación.

d) Cuando se hubieran de trasladar a una finca adjudicada varias cargas compatibles procedentes de diferentes fincas aportadas, se ha de determinar, en su caso, la cuota que corresponde a cada una de ellas en función del valor que se haya tenido en cuenta en el proyecto a efectos de fijación de derechos.

e) En el supuesto de que la administración actuante tuviese conocimiento de la carga durante la redacción del proyecto y antes de que acabe el plazo establecido para la información pública, es obligatoria la fijación de la cuota.

2. Los derechos inscritos en las fincas de procedencia con posterioridad a la nota marginal de inicio del expediente, así como los que se inscriban durante la tramitación del proyecto de reparcelación cuando no exista la nota marginal y no consten incorporados debidamente al indicado proyecto, se trasladan directamente y de oficio por el registrador o registradora a las fincas de resultado que las sustituyen por subrogación.



Artículo 140**Cuenta de liquidación provisional**

1. En la determinación de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación, se ha de especificar la responsabilidad que corresponde a cada finca resultante en razón de los gastos de urbanización y del resto de gastos del proyecto.
2. Los saldos de la cuenta de liquidación se entienden provisionales y a cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. La corrección de errores y omisiones, como también las rectificaciones que sean procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el proyecto de reparcelación.
3. Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada finca se compensan cuando sean de signo diferente, y se pueden exigir únicamente los saldos resultantes.
4. Se entiende, a todos los efectos, que los saldos de la cuenta de liquidación provisional son deudas líquidas y exigibles, a favor de la administración actuante, de la junta de compensación o bien de la persona titular de la gestión urbanística integrada, según proceda de acuerdo con la modalidad para la ejecución del planeamiento.

Artículo 141**Documentación gráfica del proyecto de reparcelación**

1. El proyecto de reparcelación ha de incorporar, como mínimo, la documentación gráfica siguiente:
 - a) Plano de situación del sector o ámbito de actuación urbanística objeto de reparcelación.
 - b) Plano que refleje la ordenación prevista en el planeamiento urbanístico objeto de ejecución.
 - c) Plano de fincas aportadas.
 - d) Plano de fincas resultantes y de adjudicaciones.
 - e) Plano de superposición de fincas aportadas y resultantes.
2. Los planos señalados en las letras b) a e) del apartado anterior se han de redactar sobre cartografía topográfica digital del ámbito y a una escala entre 1:500 y 1:1.000.

Subsección 5ª**Efectos del proyecto de reparcelación****Artículo 142****Efectos y requisitos de eficacia del proyecto de reparcelación**

El acto o el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, cuando haya adquirido firmeza en vía administrativa, produce los efectos que determina el apartado 1 del artículo 81 de la LUIB, y su eficacia requiere el cumplimiento de los requisitos que establece el apartado 3 del artículo expresado.

Artículo 143**Afectación de las fincas al pago de las cargas de urbanización**

1. Quedan sujetas al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y del resto de los deberes que derivan del proyecto y de la legislación urbanística, todas las personas titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado que resulten del proyecto de reparcelación, incluso aquellas cuyos derechos constaran inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación del proyecto, con las excepciones previstas en la legislación estatal.
2. Las fincas resultantes de los proyectos de reparcelación, de acuerdo con la legislación aplicable, quedan afectas al pago de:
 - a) El saldo de la liquidación definitiva.
 - b) El importe que les corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.
 - c) La cuota de participación que se les atribuye en el pago de la liquidación definitiva por las cargas de urbanización, sin perjuicio de la compensación que corresponda en razón de las indemnizaciones que pudieran tener lugar.
3. Esta afectación se ha de inscribir en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la normativa reguladora de la inscripción de actos de naturaleza urbanística.

Artículo 144**Innecesaria de la afección**

No es necesaria la práctica de la afección cuando del proyecto de reparcelación resulte que la obra de urbanización ha sido efectuada y pagada, así como debidamente cumplidas el resto de cargas de urbanización.

Artículo 145**Incumplimiento de la obligación del pago de la liquidación**

En caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de los gastos de urbanización, si la administración actuante, la junta de compensación o la persona titular de la gestión urbanística integrada optara por su cobro por la vía de apremio, la administración ha de dirigir el procedimiento contra las personas titulares del dominio y se deberá notificar al resto de personas titulares de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección. En caso de pago por cualquiera de estas personas titulares de derechos diferentes del dominio, quien satisfaga el importe de la liquidación puede repercutirla contra la persona propietaria.

Artículo 146**Concentración de responsabilidad**

1. La administración actuante puede aprobar la concentración de la responsabilidad a que estuvieran sujetas determinadas fincas en otras fincas resultantes del proyecto, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) Que las condiciones que posibilitan la concentración estén previstas en el proyecto de reparcelación.
- b) Que, si no se da la circunstancia anterior, la finca sobre la que se pretende la concentración esté valorada en una cuantía suficiente para soportar su propia responsabilidad y la de la finca liberada, y que consientan en la concentración todas las personas que sean titulares, tanto del dominio como de otros derechos o cargas.

2. La inscripción de la nueva responsabilidad sobre las fincas en que esta se concentre se solicitará mediante un certificado del acuerdo de aprobación de la administración urbanística actuante.

Artículo 147**Hipotecas en garantía de obras**

En el proyecto de reparcelación se podrá establecer que la afección no produzca efectos con respecto a personas acreedoras hipotecarias cuando la hipoteca tenga por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar las obras de urbanización o de edificación, siempre que, en este último caso, la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad.

Artículo 148**Cuenta de liquidación definitiva**

1. La liquidación definitiva de la reparcelación tiene lugar cuando concluye la urbanización y la administración actuante ha recibido la obra urbanizadora.
2. La liquidación definitiva tiene efectos económicos exclusivamente y no puede afectar a la titularidad de los terrenos, sin perjuicio de las alteraciones que se puedan producir en esta titularidad en los supuestos de expropiación o cesión de fincas en pago de obras de urbanización, cuando las personas propietarias incumplan sus obligaciones.
3. En la liquidación definitiva se han de tener en cuenta todos los gastos en los que se haya incurrido efectivamente durante el proceso de ejecución del planeamiento, incluyendo el coste efectivo de la obra urbanizadora y los errores y las omisiones que se hubieran podido producir en la cuenta de liquidación provisional.
4. La aprobación de la liquidación definitiva dará lugar, en su caso, a la liquidación de las cuotas correspondientes y se someterá a la misma tramitación que el proyecto de reparcelación, con audiencia de las personas interesadas, pero sin que sea necesario sujetarse a información pública.

Artículo 149**Rectificaciones derivadas de resoluciones administrativas o judiciales**

Las rectificaciones que se hayan de introducir en la cuenta de liquidación como consecuencia de resoluciones administrativas o judiciales serán a cargo de la comunidad de reparcelación y se incluirán en la cuenta de liquidación definitiva. Si estas rectificaciones se producen con posterioridad a la liquidación definitiva, se ha de modificar esta liquidación siguiendo el mismo trámite que se exige para aprobarla.

Artículo 150**Certificación para la inscripción al Registro de la Propiedad**

1. El organismo competente para la aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación ha de expedir un certificado, con las solemnidades y requisitos que se disponen para las actas de sus acuerdos, y de conformidad con lo que establece la legislación hipotecaria, para la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad. A estos efectos, el certificado ha de expresar y tiene que hacer constar:

- a) La fecha en que se ha aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación.
- b) Que el proyecto ha alcanzado firmeza en vía administrativa.
- c) El detalle de las propiedades antiguas y de las personas propietarias, según los títulos aportados o, si no existen, describiendo las fincas e indicando las personas propietarias, si son conocidas, y describiendo las parcelas nuevas adjudicándolas a la persona titular respectiva. Alternativamente, los datos a que se refiere esta letra c) se podrán acreditar anexando al certificado una copia compulsada del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente.
- d) La constancia de la notificación del acto o acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación a todas las personas titulares interesadas, y que se ha procedido al pago o al depósito de las indemnizaciones correspondientes.
- e) En los supuestos en que la LUIB admita la compensación en metálico como sustitutiva del deber de cesión de suelo lucrativo libre de cargas de urbanización que comporte la actuación urbanística, la fecha de materialización efectiva del ingreso en la administración actuante de la totalidad de su importe.

2. En el supuesto de reparcelación voluntaria, la presentación de la escritura pública y del certificado del acuerdo de aprobación de la reparcelación a los que se refiere el artículo 161 de este Reglamento son suficientes para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. La situación física y jurídica de las fincas o de los derechos afectados por la reparcelación y la que resulte se han de reflejar en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo que dispone la legislación hipotecaria en la forma que se determina.

Sección 2ª**Modalidad de compensación****Artículo 151****Concepto e iniciativa de la modalidad**

1. En la modalidad de compensación, las personas propietarias aportan los terrenos de cesión obligatoria, formulan el proyecto de reparcelación, y realizan a su cargo la urbanización en los términos y con las condiciones que se determinen en el planeamiento urbanístico o, en su caso, en el acto que apruebe la aplicación de esta modalidad, y se constituyen, mediante documento público, en junta de compensación.

2. La constitución de la junta de compensación a que se refiere el apartado 1 no es preceptiva en los supuestos siguientes:

- a) Si existe una única persona propietaria o bien una única comunidad en proindiviso, siempre que esta situación se mantenga mientras se ejecuten las obras de urbanización.
- b) Si lo acuerda el ayuntamiento correspondiente, siempre que el proyecto de reparcelación voluntaria cumpla los requisitos y los criterios de representación y de actuación que establece este Reglamento. No obstante, las personas propietarias pueden constituir en cualquier momento una junta de compensación.

3. La iniciativa de la modalidad de compensación corresponde a las personas propietarias de fincas cuya superficie represente más del 60% de la superficie total del sector o unidad de actuación urbanística. Para hacerla efectiva hay que presentar las bases de actuación y los estatutos de la junta ante la administración actuante, en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del planeamiento o del procedimiento de delimitación de la unidad de actuación que haya establecido el sistema de reparcelación con la modalidad de compensación.

Si las personas propietarias, transcurrido el plazo mencionado, no han presentado los proyectos de estatutos y bases de actuación, la administración actuante les ha de que requerir para que los presenten en un nuevo plazo de tres meses. Si, a pesar del requerimiento, las personas propietarias no presentan estos documentos, la administración actuante podrá sustituir la modalidad de compensación o el sistema de reparcelación.

Artículo 152**Constitución de la junta de compensación**

Para constituir la junta de compensación las personas propietarias a que hace referencia el apartado 3 del artículo anterior han de formular las bases de actuación y estatutos de la junta, y someterlos a la aprobación de la administración actuante, de acuerdo con el procedimiento que establece el apartado 4 del artículo 83 de la LUIB.

Artículo 153**Incorporación a la junta de compensación y supuestos de exclusión**

1. Las personas propietarias de fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación urbanística sometido a reparcelación que no hayan promovido el sistema se pueden incorporar con igualdad de derechos y obligaciones a la junta de compensación que se constituya.

Si no se incorporan, la junta de compensación puede solicitar a la administración la expropiación de sus fincas, supuesto en el que disfrutará de la condición de beneficiaria de la expropiación, o bien la ocupación de las fincas mencionadas a su favor, para posibilitar la ejecución de las obras de urbanización.

2. En la modalidad de compensación, se pueden incorporar también a la junta de compensación, además de las personas propietarias, las empresas urbanizadoras que tengan que participar con la parte propietaria en la gestión de la unidad de actuación urbanística, de acuerdo con los requisitos y las condiciones que los estatutos y las bases de actuación establezcan. La incorporación de estas empresas tiene que garantizar que la ejecución de las obras de urbanización se producirá en las mejores condiciones para la comunidad de reparcelación desde el punto de vista técnico y económico.

3. La incorporación a la junta del resto de personas propietarias se puede producir en cualquier momento durante el proceso de aprobación de las bases y estatutos, así como también dentro del plazo de un mes desde que se ha notificado el acto o acuerdo de la aprobación definitiva. La junta de compensación puede no admitir las solicitudes que se formulen con posterioridad.

4. Cuando las personas propietarias no se incorporen a la junta pero manifiesten en el trámite de audiencia de las bases su compromiso de participar en la ejecución del planeamiento, de acuerdo con el artículo 127 de este Reglamento, habrán de prestar la fianza por una cuantía del 10% de los gastos estimados de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, de acuerdo con la proporción de su superficie con respecto a la del total de la unidad de actuación, dentro del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la junta.

5. Cuando las personas propietarias incorporadas a la junta no sean adjudicatarias de fincas resultantes, de acuerdo con las determinaciones del proyecto de reparcelación, la aprobación de este proyecto dará lugar a la exclusión de las personas propietarias correspondientes, que dejarán de ser miembros de la junta a partir de la percepción o depósito de la indemnización por el equivalente económico. Esta exclusión se produce también en los supuestos de expropiación por incumplimiento de los deberes de participación en la ejecución del planeamiento.

Artículo 154**Afectación de fincas y formulación del proyecto de reparcelación**

1. Todas las fincas incluidas dentro de una unidad de actuación urbanística sometida a reparcelación, en la modalidad de compensación, quedan afectas al cumplimiento de los deberes impuestos por la LUIB y este Reglamento a la modalidad mencionada, aunque sus propietarios o sus propietarias no se hayan adherido a la junta de compensación. La afectación ha de constar adecuadamente en el Registro de la Propiedad.

2. Con sujeción a lo que establecen las bases de actuación aprobadas, la junta de compensación ha de formular el proyecto de reparcelación correspondiente, que reparta los beneficios y las cargas derivados de la ordenación entre todas las personas propietarias de la unidad de actuación urbanística, en los términos que determina el artículo 83.5 de la LUIB.

3. Con relación a las cuotas de urbanización que deriven de lo que prevé el apartado 2, se puede acordar el pago de adelantos, tanto a cargo de los miembros de la junta de compensación como a cargo de las personas propietarias que no se hayan adherido.

5. La ejecución de una unidad de actuación urbanística por reparcelación sometida a la modalidad de compensación no excluye la posibilidad, hasta que la junta de compensación haya formulado el proyecto de reparcelación, de concertar con el ayuntamiento correspondiente la gestión urbanística integrada, de acuerdo con lo que dispone la sección tercera de este capítulo II.

Artículo 155**Ejecución de las obras de urbanización**

1. Las bases de actuación han de establecer los criterios para la selección de las empresas contratistas que garanticen la adjudicación en las mejores condiciones para la comunidad de reparcelación desde el punto de vista técnico y económico.

2. En los contratos que se suscriban para la realización de las obras de urbanización se han de garantizar, en todo caso, las facultades de vigilancia de la administración actuante.

3. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, la junta de compensación está facultada para ocupar y poner a disposición de las empresas urbanizadoras los terrenos necesarios para ejecutar las obras de urbanización.



Artículo 156**Potestades y reglas de disolución de la junta de compensación**

1. Cuando la junta de compensación es propietaria de terrenos como consecuencia de expropiaciones o cesión de fincas en pago de gastos de urbanización, corresponde la adjudicación de estas fincas a los miembros de la comunidad de reparcelación que hayan cumplido sus obligaciones en la ejecución del planeamiento. En estas adjudicaciones, se ha de garantizar la equidad entre los miembros de la comunidad de reparcelación, salvo acuerdo expreso en sentido contrario adoptado por las personas interesadas.

No obstante, por acuerdo de la asamblea general de la junta, las fincas indicadas se pueden enajenar a terceras personas, disminuyendo en el importe de la transmisión las cuotas de urbanización a cargo de la comunidad de reparcelación. En este último caso, la enajenación se ha de producir en régimen de publicidad y concurrencia, con el fin de garantizar la obtención del mejor precio de venta.

2. La disolución de la junta de compensación sólo puede acordarse por el órgano competente de la administración actuante con el cumplimiento de los requisitos que determina el artículo 87.4 de la LUIB, y se rige por las disposiciones generales establecidas en el artículo 172 de este Reglamento y de acuerdo con las reglas que, en aplicación del artículo 173, prevean sus estatutos. De acuerdo con el artículo 180 de este Reglamento, el acto o el acuerdo de disolución se ha de comunicar al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras del Consejo Insular de Mallorca.

Sección 3ª**Modalidad de cooperación****Artículo 157****Iniciativa del proyecto de reparcelación en la modalidad de cooperación**

1. En la modalidad de cooperación, corresponde formular el proyecto de reparcelación a:

- a) Las personas propietarias de fincas cuya superficie represente más del 60% de la superficie total reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del sector o unidad de actuación urbanística, de acuerdo con el artículo 79.3.a) de la LUIB.
- b) La asociación administrativa de cooperación, si se ha constituido, dentro del plazo que establece la letra a).
- c) La administración actuante, de oficio o a instancia o a propuesta de alguna de las personas propietarias afectadas, si ni estas ni la asociación administrativa de cooperación han ejercido su prioridad o bien, habiendo formulado un proyecto y, habiéndose apreciado defectos, no se subsanan dentro del plazo que se les conceda.

2. En el supuesto a que se refiere el artículo 158 de este Reglamento, la formulación del proyecto de reparcelación corresponde al concesionario o a la concesionaria de la gestión urbanística integrada.

Artículo 158**Concesión de la gestión urbanística en la modalidad de cooperación**

1. A falta de la iniciativa a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 157 de este Reglamento, la modalidad de cooperación, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 4 de la LUIB, se puede desarrollar mediante la concesión por parte de la administración actuante de la ejecución urbanística integrada. Esta adjudicación se rige por la legislación aplicable en materia de contratación de las administraciones públicas y por lo que establece este Reglamento.

A estos efectos, la administración actuante ha de someter a información pública los rasgos básicos de esta modalidad, en la forma que prevé este Reglamento para los proyectos de reparcelación, con notificación individual a todas las personas propietarias afectadas, y ha de incorporar el proyecto de las bases que deberán regir la contratación. En este plazo, las personas propietarias pueden expresar su preferencia por el pago de las cuotas de urbanización mediante terrenos.

2. La persona concesionaria de la ejecución urbanística integrada a que se refiere el punto anterior tiene la condición de beneficiaria de la expropiación de las fincas de las personas propietarias que en el plazo de información pública no expresen y garanticen, de acuerdo con las previsiones de este Reglamento, su compromiso de participar en la ejecución.

3. La persona o entidad concesionaria de la ejecución urbanística integrada a que se refiere el apartado 1 ha de formular el proyecto de tasación conjunta, en su caso, y el proyecto de reparcelación, y le corresponde la ejecución de las obras de urbanización. La concesión puede incluir también la obligación de formular la figura de planeamiento de desarrollo que sea necesaria y el proyecto de urbanización.

Artículo 159**Especialidades del procedimiento de concesión de la gestión en la modalidad de cooperación**

1. En el procedimiento de selección y adjudicación de la gestión integrada a que se refiere el artículo anterior, se aplican los criterios establecidos en la modalidad del contrato de concesión de servicios que determina la legislación de contratos del sector público, con las especificidades que prevé este artículo. A estos efectos, la administración actuante ha de formular un pliego de condiciones administrativas y de prescripciones técnicas, que deberá prever los aspectos siguientes:

- a) La capacidad de disposición y la solvencia técnica y económica de las personas que ejercen la iniciativa.
- b) En caso de que se requiera la formulación de un instrumento urbanístico de desarrollo, los criterios que ha de cumplir la ordenación detallada de la actuación de transformación urbanística, señalando los relativos a la ubicación de las zonas verdes, los equipamientos públicos y las parcelas donde se ha de materializar el deber de cesión de suelo lucrativo libre de cargas de urbanización que corresponda, así como la concreción de las tipologías de la edificación en los márgenes que admite el planeamiento de jerarquía superior.
- c) Los criterios relativos a la calidad de los elementos y materiales constructivos constituyentes de las obras de urbanización.
- d) Los criterios para la selección de la persona concesionaria como son el menor importe de los gastos totales de ejecución, el menor plazo de finalización de las obras y las mayores garantías de la ejecución.
- e) Las garantías que han de formalizar, que en ningún caso pueden ser inferiores a las que, si procede, se exigen al resto de personas propietarias para garantizar su participación en la ejecución del planeamiento, ni tampoco menores que las establecidas en la legislación de contratos del sector público.

2. En la fase de apertura del concurso para la selección de la persona o entidad concesionaria, se establece un plazo de dos meses para que las personas aspirantes presenten ofertas a la adjudicación de la concesión, que deberán presentar, además de la correspondiente a la acreditación de su capacidad y solvencia financiera, económica y técnica, la documentación técnica siguiente:

- a) En su caso, un avance de la ordenación detallada de la actuación, y de los estudios que correspondan de acuerdo con la normativa sectorial que resulte de aplicación.
- b) Una memoria de calidades de los elementos constructivos constituyentes de las obras de urbanización.
- c) La cuantificación del importe total de los gastos de urbanización establecidos en el artículo 76 de la LUIB desagregando, como mínimo, los costes derivados de la ejecución material de las obras de urbanización y el beneficio empresarial que asume la persona concesionaria por la gestión y desarrollo de la actuación.
- d) La identificación de las modalidades de abono de los gastos a cargo de las personas propietarias incluidas en el ámbito de la actuación.

3. Una vez ha transcurrido el plazo previsto en el apartado 2 anterior, se selecciona la persona concesionaria, de acuerdo con las previsiones que el pliego de condiciones haya establecido a estos efectos. La resolución del proceso de licitación pública puede declararla desierta, o bien adjudicar la concesión de la gestión de la actuación de transformación urbanística a la persona o entidad participante que ha obtenido la puntuación mayor. La administración actuante puede, asimismo, condicionar la adjudicación a la aceptación de las prescripciones que se puedan establecer.

4. La resolución de la licitación pública se ha de notificar a todas las personas propietarias del ámbito y, si en el trámite de audiencia se han comprometido a participar en la ejecución, en la misma notificación se ha de concretar la cuantía de la garantía que deben prestar y se ha de establecer el plazo para prestarla, que tiene que ser, como mínimo, de un mes. Si no se produce este compromiso, sus fincas se habrán de expropiar. La expropiación previa sólo se aplicará en los supuestos en que las personas propietarias hayan manifestado su renuncia a participar en la actuación.

5. La adjudicación da lugar al otorgamiento del contrato correspondiente, de acuerdo con el pliego de condiciones formulado y las prescripciones que se han podido establecer en la adjudicación y de conformidad con la legislación aplicable sobre contratación de las administraciones públicas.

Sección 4ª**Especialidades de la reparcelación en actuaciones de dotación****Artículo 160****Especialidades de la reparcelación en la gestión de actuaciones de dotación en régimen de complejos inmobiliarios**

1. En la gestión de las actuaciones de dotación, la cesión de suelo dotacional derivada del incremento de aprovechamiento atribuido se podrá sustituir por la constitución de un complejo inmobiliario en los términos establecidos en los artículos 29.5 y 90.3 de la LUIB.

2. Los complejos inmobiliarios de carácter urbanístico, se constituyen por la conformación en una parcela de superficies superpuestas en la rasante, en el subsuelo o en el vuelo de usos de dominio privado con usos de dominio público, conformadas como fincas especiales de atribución privativa, con desafección previa y con las limitaciones y las servidumbres que correspondan para la protección del dominio público.

3. La constitución de un complejo inmobiliario ha de cumplir los requisitos mínimos siguientes:

- a) Que se trate de usos compatibles socialmente; los usos privados han de respetar el interés general que representan los usos de dominio público.
- b) Que se trate de usos compatibles funcionalmente; se ha de cumplir que las instalaciones técnicas y estructurales de ambos usos coexistan de manera correcta.
- c) Que, para el caso de la constitución de un complejo inmobiliario a partir de un suelo ya calificado como uso dotacional público, se conforme una actuación de dotación que ha de satisfacer las cargas y los deberes legales que comporta la incorporación de los usos privativos, supuesto en el que hay que determinar los estándares correspondientes al suelo dotacional y al porcentaje público de plusvalías en función del aprovechamiento derivado del uso lucrativo privado atribuido.

4. Para el caso establecido en los artículos 29.5 y 91.3 de la LUIB, se pueden sustituir las cesiones de suelo por la entrega de una superficie edificada destinada a equipamiento público integrada en el mismo complejo inmobiliario de valor equivalente al valor legal del suelo sustituido, y se pueden incrementar, en su caso, con el valor de un aprovechamiento adicional atribuido con la finalidad de coadyuvar a la financiación de su ejecución constructiva.

Sección 5ª

Otros supuestos de reparcelación

Artículo 161

Reparcelación voluntaria

1. A los efectos previstos en los artículos 75.6 y 78.4 de la LUIB, las personas propietarias que representen la totalidad de la superficie del ámbito objeto de reparcelación y el resto de titulares de derechos reales en la modalidad de compensación, juntamente, en su caso, con la persona titular de la concesión de la gestión urbanística integral en la modalidad de cooperación, pueden formular, siempre de común acuerdo y con el otorgamiento de escritura pública, una propuesta de reparcelación voluntaria.

2. En estos supuestos, sin necesidad de aprobación inicial, la administración actuante ha de someter la propuesta de reparcelación voluntaria a información pública en los términos que prevé la letra b) del apartado 3 del artículo 122 de este Reglamento, y simultáneamente ha de dar audiencia al resto de personas interesadas con citación personal. La aprobación definitiva del proyecto se ha de ajustar a lo que establece la letra c) del apartado 3 del artículo 122 de este Reglamento, y el certificado del acto o acuerdo de aprobación definitiva posibilita la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad, una vez haya adquirido firmeza en vía administrativa.

3. La escritura pública de reparcelación voluntaria se puede complementar, cuando se aplica la modalidad de compensación, con un apoderamiento especial a favor de unas o más personas propietarias o gestoras para que, en representación de la comunidad de reparcelación, puedan desarrollar las tareas que de otra manera corresponderían a una junta de compensación.

4. El apoderamiento a que se refiere el apartado anterior ha de fijar un plazo de mandato coincidente con el necesario para la ejecución de las determinaciones del planeamiento y de las previsiones del proyecto de urbanización, y ha de incorporar un presupuesto orientativo con respecto al caso, y también unas reglas de funcionamiento del conjunto de personas poderdantes para facilitar y garantizar que la administración actuante pueda fiscalizar las tareas de las personas apoderadas.

5. La aprobación del apoderamiento se produce con la del proyecto de reparcelación. En este caso, no se requiere la constitución de una junta de compensación. La revocación del poder otorgado por cualquiera de las personas poderdantes supone la necesidad de constituir una junta de compensación.

6. Si los terrenos incluidos en el ámbito de actuación urbanística pertenecen a una única persona propietaria, es de aplicación lo que establecen los puntos 1 y 2 de este artículo. En este caso, si la modalidad es la de compensación, recae en la persona propietaria única la responsabilidad propia de la junta de compensación.

7. También se aplica el procedimiento de reparcelación voluntaria regulada en este artículo cuando todos los terrenos incluidos en el ámbito de actuación urbanística pertenecen a una comunidad de bienes y esta formula el proyecto de reparcelación por unanimidad. En caso contrario, se aplica el procedimiento ordinario.





8. En los supuestos de reparcelación voluntaria, su formulación puede ir acompañada de procedimientos específicos para la ejecución material de la urbanización, siempre que esta se efectúe a cargo de las personas propietarias afectadas.

Artículo 162

Reparcelación económica

1. A los efectos previstos en el apartado 3 del artículo 78 de la LUIB, la reparcelación es simplemente económica cuando, de acuerdo con el planeamiento, sus efectos se limiten a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que correspondan entre las personas afectadas, al no ser posible la redistribución material de los terrenos.

En todo caso, tiene el carácter de reparcelación económica, a menos que la totalidad de las personas propietarias afectadas decida otra cosa, la que se efectúe en ámbitos clasificados como suelo urbano con la edificación consolidada en más de dos tercios de la superficie apta para la edificación y en los cuales la ordenación prevista mantenga la estructura parcelaria existente y no prevea la demolición de los edificios excepto los casos singulares en qué resulte necesario para la obtención de dotaciones.

2. En la reparcelación económica los derechos de participación de las personas propietarias se establecen de conformidad con el porcentaje derivado del aprovechamiento que el planeamiento que se ejecute atribuya a las fincas de origen.

3. La documentación del proyecto de reparcelación se ha de adecuar a las especificidades concurrentes, de manera tal que la propuesta de adjudicación se puede limitar a confirmar las titularidades originarias y la adjudicación de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

En todo caso, se ha de incorporar la cuenta de liquidación provisional, en la que se han de incluir las indemnizaciones sustitutorias que correspondan entre las personas afectadas y las cargas de urbanización que les corresponden, a efectos de lo que prevé la LUIB y este Reglamento en cuanto a afectación real de las parcelas al cumplimiento de cargas y pagos de los gastos inherentes al sistema de reparcelación.

4. El proyecto de reparcelación económica establecerá, asimismo, si procede, la cuantificación del equivalente económico del suelo correspondiente al porcentaje de cesión del aprovechamiento urbanístico a la administración, cuando sea aplicable este deber.

5. El proyecto de reparcelación económica se tramitará de acuerdo con el apartado 3 del artículo 122 de este Reglamento, salvo los supuestos de reparcelación voluntaria. El certificado del acto o el acuerdo de aprobación definitiva que haya ganado firmeza en vía administrativa posibilitará el acceso de la reparcelación económica al Registro de la Propiedad, a efectos de hacer constar la afectación de las fincas al saldo de la cuenta de liquidación provisional.

Artículo 163

Regularización de fincas

1. La reparcelación se podrá aplicar, aunque no sea necesaria la redistribución material de los terrenos, a efectos del reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando sea necesario regularizar la configuración de las fincas, con el fin de ajustarla a las exigencias del planeamiento.

2. A estos efectos, se entiende por regularización de fincas la definición de los nuevos límites de las fincas afectadas, de acuerdo con el planeamiento, siempre que no se afecte su valor en una proporción superior al 15% ni las edificaciones existentes, sin perjuicio de las compensaciones sustitutorias en metálico. La regularización se podrá llevar a cabo por ámbitos delimitados de forma funcional y se podrá acordar en cualquier momento, de oficio o bien a instancia de parte interesada.

3. Los proyectos de regularización de fincas han de estar integrados por los documentos siguientes:

- a) La memoria justificativa.
- b) La relación de fincas aportadas, personas propietarias y otras personas interesadas.
- c) La descripción de fincas resultantes.
- d) El plano parcelario de información a escala adecuada.
- e) El plano de fincas regularizadas, a la misma escala del plano precedente.
- f) La cuenta de indemnizaciones económicas sustitutorias, si procede.

4. El proyecto se tramitará de acuerdo con el apartado 3 del artículo 122 de este Reglamento, salvo los supuestos de reparcelación voluntaria. El certificado del acto o el acuerdo de aprobación definitiva posibilitará la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad, cuando el acuerdo haya adquirido firmeza en vía administrativa.

Artículo 164**Operaciones jurídicas complementarias**

1. Los proyectos de reparcelación se podrán rectificar con operaciones jurídicas complementarias, en los casos y de acuerdo con las reglas siguientes:

- a) Si la rectificación tiene por objeto la formalización del acuerdo unánime con respecto al traslado de las cargas preexistentes compatibles, la tramitación se limitará a la comparecencia de las personas interesadas y a reflejar el acuerdo adoptado en el acto de aprobación.
- b) Si la rectificación tiene por objeto las circunstancias descriptivas de las fincas aportadas o resultantes, siempre que no afecten a la participación de las personas titulares de fincas aportadas en la comunidad reparcelatoria o la cuantificación del aprovechamiento urbanístico atribuido a las fincas resultantes, la tramitación del expediente se limitará a la aprobación del órgano actuante, con la comparecencia previa de las personas titulares interesadas o, de otra manera, con la notificación previa a las personas interesadas del contenido de la rectificación, y fijando un plazo de veinte días para presentar las alegaciones que estimen oportunas.
- c) Si la rectificación consiste en la realización de alguna notificación que se había omitido en el proyecto, se aplicará lo que dispone el párrafo anterior, y el certificado de la aprobación de la operación jurídica complementaria se limitará a especificar que la notificación ha sido realizada y, en su caso, a dar cuenta del contenido del acuerdo o la resolución adoptado sobre las alegaciones formuladas.
- d) Si la rectificación tiene por objeto la distribución entre todas o alguna de las fincas resultantes de su responsabilidad provisional para el pago de los gastos de urbanización y el resto de gastos del proyecto o la alteración de su cuantía, la tramitación del expediente se limitará a la notificación a las personas interesadas, sin que se tenga que someter el acuerdo a una nueva información pública.
- e) Si, en el caso previsto en la letra e) del apartado 1 del artículo 139 de este Reglamento, el expediente tiene por objeto la determinación de la cuota a que se refiere la letra d) del mismo apartado, será suficiente la comparecencia o notificación de las personas titulares activas y pasivas de las cargas y derechos no dominicales que hubieran sido objeto de traslado.
- f) Si la rectificación trae causa de la adjudicación de fincas en pago de las obras de urbanización, será suficiente un trámite de audiencia a las personas titulares afectadas por la rectificación, tanto las que ceden las fincas como las que resultan adjudicatarias.
- g) En todo caso, el certificado correspondiente se emitirá cuando el acto de aprobación de la operación jurídica complementaria sea firme en vía administrativa.

2. Cuando los cambios excedan de los aspectos a los que se refiere el apartado anterior, se deberá formular una modificación del proyecto de reparcelación, que se someterá al mismo procedimiento y tendrá los mismos efectos que la aprobación originaria.

Sección 6ª**Entidades urbanísticas colaboradoras****Subsección 1ª****Disposiciones generales****Artículo 165****Definición, tipo y normas aplicables a las entidades urbanísticas colaboradoras**

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras están integradas por las personas propietarias de fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación urbanística, así como por las personas titulares de aprovechamiento urbanístico a que se refiere el artículo 187 de este Reglamento, y se constituyen para participar en la gestión urbanística del ámbito en los términos establecidos por el ordenamiento jurídico.

También pueden formar parte de las entidades urbanísticas colaboradoras las empresas urbanizadoras que hayan de participar en la gestión del ámbito de actuación urbanística, así como los entes públicos en calidad de titulares dominicales de fincas incluidas en el ámbito.

2. Son entidades urbanísticas colaboradoras:

- a) Las juntas de compensación, en la modalidad de compensación del sistema de reparcelación.
- b) Las asociaciones administrativas de cooperación, en la modalidad de cooperación del sistema de reparcelación.
- d) Las entidades de conservación.

3. Las entidades urbanísticas colaboradoras se rigen por la LUIB, por este Reglamento y por sus estatutos o reglas de funcionamiento, así como por las disposiciones relativas al funcionamiento de los órganos administrativos colegiados que contiene la legislación de régimen jurídico del sector público.

Artículo 166**Naturaleza jurídica de las entidades urbanísticas colaboradoras**

Las entidades urbanísticas colaboradoras tienen naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para cumplir sus fines. Adquieren personalidad jurídica al inscribirse en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras del Consejo Insular de Mallorca, en los términos regulados en el artículo 169 de este Reglamento.

Artículo 167**Funciones de las entidades urbanísticas colaboradoras**

1. Las juntas de compensación formulan el proyecto de reparcelación y, en su caso, el proyecto de urbanización, y gestionan y ejecutan la urbanización completa del ámbito de actuación urbanística que desarrollan.

2. Las asociaciones administrativas de cooperación pueden ejercer todas las funciones que sean necesarias para colaborar con la administración actuante o con el concesionario o la concesionaria de la gestión urbanística integrada en la ejecución del ámbito de actuación, y entre otras, las siguientes:

- a) Formular el proyecto de reparcelación.
- b) Formular el proyecto de urbanización.
- c) Formular a la administración actuante sugerencias en relación a la ejecución del ámbito de actuación de que se trate.
- d) Auxiliar a la administración a la hora de vigilar la ejecución de las obras y dirigirse a ella denunciando los defectos que se observen y proponiendo medidas para desarrollar correctamente las obras.
- e) Colaborar con la administración para cobrar las cuotas de urbanización.
- f) Examinar el destino otorgado a la inversión de las cuotas de urbanización, formulando ante la administración actuante las objeciones oportunas.

3. Las entidades de conservación tienen las funciones relativas a la conservación de las obras de urbanización y al mantenimiento de las dotaciones y las instalaciones de los servicios públicos, en los términos que establezca el planeamiento.

Artículo 168**Constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras**

1. Una vez aprobados definitivamente los estatutos y, en su caso, las bases de actuación, de conformidad con el procedimiento previsto por el artículo 152 de este Reglamento, la administración actuante ha de ordenar su publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y debe notificárselo de manera individual a las personas propietarias para que puedan manifestar su decisión de adherirse a la futura entidad durante el plazo de un mes, y se deberá informar el ayuntamiento en caso de que no sea la administración actuante.

En el caso de las juntas de compensación, la notificación ha de advertir a las personas propietarias de las consecuencias de no adherirse a la entidad, de conformidad con lo que establezcan las bases de actuación.

2. La constitución de la entidad se llevará a cabo mediante un documento público otorgado por las personas propietarias que hayan adoptado la iniciativa válidamente o bien que se hayan adherido a ella en los plazos que establece este Reglamento, y las empresas urbanizadoras, en su caso. De la constitución, se dará cuenta al resto de personas propietarias afectadas para que puedan adherirse mediante su comparecencia ante el notario o la notaria o la persona fedataria que haya autorizado la escritura o el documento público de constitución, a fin de que protocolice o incorpore las adhesiones que se reciban.

3. El documento público de constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras ha de incluir lo siguiente:

- a) La relación de las personas propietarias y, en su caso, de las empresas urbanizadoras, y la relación de las fincas incluidas en el ámbito de actuación urbanística, y ha de especificar los porcentajes de participación en función de la superficie de terrenos que aportan. En estas relaciones, se deberán hacer constar los datos identificativos y las direcciones de las personas o entidades, así como las descripciones y datos registrales de las fincas.
- b) El acuerdo de constitución.
- c) Las personas designadas para ocupar los cargos del órgano rector.

4. El documento público de constitución se ha de presentar a la administración actuante, que ha de adoptar el acuerdo de aprobación de constitución de la entidad en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente de haber recibido el documento público y deberá designar a la persona que la represente en la entidad.

También se ha de presentar una copia al ayuntamiento, si no fuese la administración actuante, para que designe a la persona que le represente.



En el supuesto de que la administración actuante no resuelva en el plazo mencionado, la escritura de constitución se entenderá aprobada por silencio administrativo positivo. Si el ayuntamiento no hubiese designado a una persona que le represente, se entenderá otorgada esta condición al alcalde o a la alcaldesa del municipio. Si la administración actuante distinta del ayuntamiento no designase a ninguna persona representante, se entenderá representada por quién legalmente tenga atribuida su representación.

Artículo 169**Inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras**

1. Aprobada la constitución, la administración urbanística actuante competente, por conducto del ayuntamiento, deberá comunicarla al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras del Consejo Insular de Mallorca, a efectos de su inscripción. A esta comunicación se ha de adjuntar la documentación siguiente:

- a) Un ejemplar de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación.
- b) Una copia autorizada del documento público de constitución de la entidad.
- c) Un certificado del acuerdo de aprobación de la constitución adoptado por la administración actuante.
- d) Un certificado municipal que acredite la ejecutividad del planeamiento de aplicación, y el sistema y la modalidad de actuación.
- e) Un plano de emplazamiento y ámbito del sector o unidad de actuación urbanística donde la entidad urbanística colaboradora tendrá que desarrollar su actividad.
- f) Un certificado municipal que acredite que el plano a que hace referencia la letra anterior corresponde con el sector o unidad de actuación urbanística aprobado.
- g) Un certificado del acuerdo de designación de la persona representante del ayuntamiento y, en su caso, de la distinta administración urbanística actuante, en la entidad urbanística colaboradora.

2. Si transcurre el plazo para que la administración actuante adopte el acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad y se producen los efectos del silencio positivo, la comunicación al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras a efectos de la inscripción de la entidad la podrá llevar a cabo su presidente o su presidenta, adjuntando los documentos relacionados en las letras a), b) y e) del apartado anterior de este artículo. Será suficiente, para acreditar la producción de los efectos del silencio positivo en relación a la aprobación de la constitución de la entidad, la presentación ante el Registro del certificado correspondiente de la administración actuante, o bien la acreditación de que el certificado se ha solicitado, y la manifestación de que han transcurrido más de quince días desde su solicitud sin que el órgano competente lo haya expedido.

3. La comunicación al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras a los efectos de la inscripción de la entidad la podrá llevar a cabo también su presidente o su presidenta o la persona competente de acuerdo con los estatutos o reglas de funcionamiento de la entidad, si la administración urbanística actuante no actúa de acuerdo con lo que establece el apartado 1 de este artículo en el plazo máximo de un mes desde que se ha notificado el acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad a su presidente o a su presidenta.

4. El Registro de entidades urbanísticas colaboradoras ha de notificar la inscripción de la entidad al presidente o a la presidenta y al ayuntamiento y, en su caso, a la administración actuante distinta, en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la documentación completa requerida para inscribirla, sin perjuicio de las interrupciones que puedan producirse en razón de la subsanación de deficiencias. Si transcurrido el plazo mencionado no se ha llevado a cabo la referida notificación, se entenderá que la entidad ha adquirido personalidad jurídica.

5. Se han de comunicar al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras los nombramientos y los ceses de las personas que ocupan los diferentes cargos de la entidad, así como la modificación de sus estatutos, que deberá ser aprobada por la administración urbanística actuante.

Artículo 170**Acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras**

1. Los actos y los contratos suscritos antes de inscribir la entidad urbanística colaboradora en el Registro se ajustarán al régimen establecido por la legislación aplicable en materia de sociedades anónimas sobre sociedades en formación.

2. La adopción de acuerdos por parte de las asambleas generales de las juntas de compensación y de las entidades de conservación se hará en función de los derechos de cada miembro, salvo acuerdo unánime en otro sentido. En situaciones de proindiviso han de nombrar a una sola persona representante, y en caso de usufructo, esta persona representante será la titular de la nuda propiedad. La adopción de acuerdos requerirá el voto favorable de los miembros que asistan a la sesión correspondiente del órgano colegiado que representen a la mayoría de sus derechos. Antes de la aprobación del proyecto de parcelación, los derechos son proporcionales, en defecto de acuerdo unánime sobre ello, a la superficie de las fincas aportadas y, posteriormente, al valor de las fincas adjudicadas.

3. Las asambleas generales de las asociaciones administrativas de cooperación adoptarán sus acuerdos en función de los derechos de cada miembro, de conformidad con las reglas contenidas en el apartado anterior de este artículo, o bien por mayoría de sus miembros que ejerzan el voto personal, si así se establece en los estatutos.

4. Los órganos colegiados de administración de las juntas de compensación, de las asociaciones administrativas de cooperación y de las entidades de conservación adoptarán sus acuerdos por mayoría de personas asistentes, que ejerzan el voto personal, salvo que los estatutos fijen reglas de ponderación del voto.

5. Los quórum que establecen los apartados anteriores de este artículo para la adopción de acuerdos se entienden fijados sin perjuicio de lo que dispongan a este respecto los estatutos de la entidad, que podrán establecer quórum reforzados para materias determinadas.

6. Los estatutos de las entidades urbanísticas colaboradoras podrán exigir, para el ejercicio del derecho de voto, que las personas propietarias estén al corriente en el pago de las cuotas vencidas, salvo que las hayan impugnado y hayan garantizado su pago o bien lo hayan consignado notarial o judicialmente. En estos supuestos, el acta de la sesión ha de reflejar a las personas propietarias privadas del derecho de voto; tanto estas personas propietarias como sus cuotas de participación no se computarán a efectos de alcanzar las mayorías que corresponda.

7. Los acuerdos de carácter administrativo que adopten los órganos de las entidades urbanísticas colaboradoras se podrán impugnar en alzada ante la administración actuante respectiva.

Artículo 171

Transmisión de la condición de miembro de la entidad urbanística colaboradora

1. La transmisión de la titularidad que justifique la pertenencia a cualquiera de las entidades urbanísticas colaboradoras implicará la subrogación en los derechos y obligaciones de la persona causante, y se entenderá que la persona adquirente se incorpora a la entidad desde el momento de la transmisión sustituyendo a su persona causante.

2. A efectos de lo que dispone el apartado anterior, en la escritura pública de enajenación la persona transmitente ha de manifestar expresamente que está al corriente del pago de las cuotas aprobadas y notificadas por la entidad, tanto ordinarias como extraordinarias, que hayan vencido, o bien ha de expresar las que debe, y tendrá que acreditarlo aportando en el acto de formalización de la escritura un certificado sobre el estado de deudas con la comunidad que coincida con su declaración, salvo que haya sido exonerada expresamente de esta obligación por la persona adquirente.

Artículo 172

Disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras

1. La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras se producirá por el cumplimiento de las finalidades para las que fueron creadas y requerirá, en todo caso, un acuerdo del ayuntamiento o de la distinta administración urbanística actuante competente.

2. No se podrá aprobar la disolución de la entidad hasta que conste el cumplimiento de las obligaciones que quedan pendientes, ni cuando la entidad tenga procedimientos judiciales pendientes de sentencia firme.

3. Acordada la disolución, el órgano rector de la entidad se transformará en órgano de liquidación para hacer frente al pago de las deudas y al cobro de ingresos pendientes y para la distribución del remanente, en su caso, de acuerdo con lo que prevean los estatutos o las reglas de funcionamiento.

Subsección 2ª

Juntas de compensación

Artículo 173

Estatutos de las juntas de compensación

Los estatutos de las juntas de compensación han de incluir, como mínimo, los datos siguientes:

- a) Nombre, domicilio, objeto y finalidades.
 - b) El ayuntamiento y, en su caso, la distinta administración urbanística actuante, bajo cuya tutela o intervención, respectivamente, actúa la junta de compensación.
 - c) Expresión del sector o la unidad de actuación que constituye su ámbito territorial.
 - d) Las condiciones o los requisitos para incorporarse a la junta de compensación, que no podrán ser más gravosos para unas personas propietarias que para otras. Las personas cotitulares de una finca o derecho tendrán que designar a una única persona para ejercer sus facultades como miembro de la junta, respondiendo solidariamente ante la junta de todas las obligaciones que deriven de su condición. Si no designan a ninguna persona representante en el plazo que se señale a este efecto, la nombrará la administración actuante. En caso de usufructo, la representación corresponde a la persona nuda propietaria.
- Si las fincas pertenecen a personas menores de edad o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representadas en



la junta de compensación por las personas que sean sus representantes legales.

e) Las condiciones o los requisitos para que las empresas urbanizadoras se incorporen a la junta de compensación, si se prevé expresamente la posibilidad de su participación.

Estas empresas estarán representadas en la junta de compensación por una única persona.

f) Los órganos de gobierno y de administración y, en su caso, de gerencia, la manera de designarlos y las facultades de cada uno.

Como mínimo, se ha de prever un órgano colegiado de gobierno del que formen parte todos los miembros, un presidente o una presidenta y un secretario o una secretaria.

g) Los requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y de administración, los requisitos y la forma de adopción de los acuerdos, el quórum mínimo y la manera de computarse los votos, que ha de ser proporcional a los derechos de cada una de las propiedades, salvo acuerdo unánime en otro sentido.

h) Los derechos y las obligaciones de sus miembros.

i) Los medios económicos y las reglas para la exacción de las aportaciones que se puedan acordar con carácter ordinario o extraordinario.

j) Expresión de los recursos que, de acuerdo con la LUIB y este Reglamento, sean procedentes contra los acuerdos de la junta.

k) Las reglas sobre la disolución y liquidación de la junta de compensación.

Artículo 174

Bases de actuación de las juntas de compensación

1. Las bases de actuación pueden incluir las determinaciones siguientes:

a) Los criterios del proyecto de reparcelación, cuando no sean los que prevén la LUIB y este Reglamento, y se establezcan por acuerdo de todas las personas propietarias del sector o unidad de actuación urbanística.

b) Los criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, las servidumbres prediales y los derechos personales que puedan estar constituidos sobre las fincas.

c) Los criterios de valoración de edificaciones, las obras, las plantaciones y las instalaciones que se tengan que derribar.

d) Los criterios de selección de las empresas urbanizadoras que se puedan incorporar a la junta de compensación, y para valorar las aportaciones de estas.

e) El procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación de las fincas de resultado adjudicadas a la junta, así como los criterios para la selección de las personas o empresas contratistas que garanticen la adjudicación en las condiciones mejores para la comunidad de reparcelación desde el punto de vista técnico y económico.

f) Las actuaciones que hay que llevar a cabo con relación a las personas propietarias que no se adhieran a la junta de compensación, con especificación de si se prevé la expropiación o el pago de los gastos de urbanización con terrenos, así como las que se tienen que llevar a cabo en relación con los miembros de la junta de compensación que no cumplan sus obligaciones, de acuerdo con lo que establece el apartado 6 del artículo 127 de este Reglamento.

g) Las reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la junta esté facultada para edificar, y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.

h) La forma y los plazos en que las personas propietarias de terrenos o titulares de otros derechos tienen que hacer aportaciones en metálico para el pago de las cuotas de urbanización y para atender el sostenimiento y el funcionamiento de la entidad.

i) Las reglas para la distribución de los beneficios y las pérdidas.

j) La forma y los plazos de pago de las cuotas de conservación, hasta la recepción de las obras de urbanización por el ayuntamiento.

2. Las bases de actuación podrán incluir, además, las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para ejecutar correctamente el sistema y las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que han de incluir los proyectos de las obras presupuestadas que se redacten. En cualquier caso, han de incluir las determinaciones del apartado anterior que sean necesarias en congruencia con la naturaleza de la actuación.

Subsección 3ª

Asociaciones administrativas de cooperación

Artículo 175

Estatutos de las asociaciones administrativas de cooperación

1. Las asociaciones administrativas de cooperación son de carácter voluntario, se constituyen a instancia de las personas particulares o de la administración urbanística actuante, y sólo puede constituirse una para cada sector o ámbito de actuación.

2. Los estatutos de las asociaciones administrativas de cooperación han de contener las mismas circunstancias enunciadas en el artículo 173 de este Reglamento, con las peculiaridades derivadas de las funciones que les son propias.

Subsección 4ª
Las entidades de conservación**Artículo 176****Supuestos de obligatoriedad de conservación de las obras de urbanización**

1. Cuando el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre las personas propietarias en los supuestos que determina el artículo 120.3 de la LUIB, estas personas se constituyen en entidad urbanística de conservación para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del expresado deber.
2. En el supuesto a que se refiere el apartado anterior, si las personas propietarias no se constituyen en entidad urbanística de conservación, la administración actuante conservará las obras de urbanización a su cargo, exigiéndoles las cuotas de conservación correspondientes. También se exigirá el pago de cuotas de conservación a las personas propietarias que no se hayan adherido a la entidad de conservación constituida.
3. En caso de incumplimiento de la obligación de conservar las obras de urbanización, la administración actuante podrá aplicar la ejecución subsidiaria, con la previa declaración de incumplimiento de esta obligación.
4. La entidad de conservación ha de formalizar una garantía financiera prestada con los requisitos establecidos en la legislación reguladora de la contratación del sector público, que no podrá ser inferior al 3% del coste de ejecución material de las obras de urbanización.

Artículo 177**Supuestos de asunción voluntaria del deber de conservación de las obras de urbanización**

1. Si el planeamiento urbanístico no establece la obligación de las personas propietarias de conservar las obras de urbanización, la constitución de las entidades urbanísticas de conservación exigirá, previa o simultáneamente, el otorgamiento de un convenio con el ayuntamiento.
2. El convenio ha de establecer las funciones de la entidad de conservación, el plazo de vigencia y las condiciones de entrega al ayuntamiento, al vencimiento del plazo, de las obras, las instalaciones y los servicios que han constituido el objeto de los deberes de conservación, además del resto de aspectos que se consideren adecuados.

El convenio se ha de someter a la publicidad que corresponda a los estatutos de la entidad de conservación proyectada.

3. El deber de conservación sólo lo asumen las personas propietarias que se incorporen a la junta de conservación que se constituya.

Artículo 178**Estatutos de las entidades de conservación**

1. Los estatutos de la entidad de conservación han de contener las precisiones que prevé el artículo 173 de este Reglamento, con las peculiaridades que sean necesarias en atención a su objeto social y sus funciones. El alcance de los deberes de conservación lo determina el planeamiento, o bien el convenio correspondiente.
2. Los estatutos de la entidad de conservación determinarán la participación de las personas propietarias en la obligación de conservar y mantener las obras de urbanización, las dotaciones y las instalaciones de los servicios públicos en función de los coeficientes de participación en los gastos de urbanización que les haya correspondido en el proyecto de reparcelación, salvo que se disponga otra cosa en los estatutos, y si no hay previsión, sobre la base de criterios objetivos y generales para todo el ámbito de actuación.

Si sobre los solares resultantes se han constituido regímenes de propiedad horizontal, la participación de las personas propietarias en la obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tiene asignada a cada comunidad, que será la entidad obligada inicialmente.

Artículo 179**Transformación de las juntas de compensación y de las asociaciones administrativas de cooperación en entidades de conservación**

1. Las juntas de compensación y las asociaciones administrativas de cooperación se podrán transformar en entidades de conservación, con la tramitación previa de la adaptación de sus estatutos, de acuerdo con lo que establece el apartado 4 del artículo 83 de la LUIB, y será necesaria la modificación, mediante un documento público, del acuerdo de constitución, que se deberá aprobar según lo que prevé el artículo 168 de este Reglamento.
2. Si los estatutos ya prevén la transformación de la entidad en otra de conservación, cuando el ayuntamiento ya haya recibido las obras de urbanización, su transformación se producirá automáticamente. A estos efectos, la administración actuante deberá remitir una copia del acta de recepción de las obras y un certificado acreditativo del hecho de que se han cumplido los requisitos de transformación previstos en los

estatutos, en su caso, al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras para la inscripción de la transformación de la junta de compensación o asociación administrativa de cooperación en entidad de conservación.

Subsección 5ª

Funcionamiento del Registro de entidades urbanísticas colaboradoras

Artículo 180

Actos inscribibles

1. En el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras del Consejo Insular de Mallorca se inscribirán los acuerdos de la administración urbanística actuante, en el ámbito territorial de esta isla, por los que se aprueben:

a) La constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras. El asiento en el Registro ha de contener:

1º. La referencia al acuerdo de aprobación de los estatutos, así como, en su caso, de las bases de actuación.

2º. La referencia al acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad de que se trate.

3º. Los nombramientos de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad urbanística colaboradora.

4º. El nombre de la persona representante del ayuntamiento y, en su caso, de la diferente administración urbanística actuante, que podrá recaer en una misma persona.

b) La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras.

c) La modificación del título constitutivo o de los estatutos y de las bases de actuación de las entidades urbanísticas colaboradoras.

d) La transformación de una entidad urbanística colaboradora en otra entidad urbanística colaboradora.

2. También se inscribirán en el Registro los acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras sobre nombramiento y cese de las personas encargadas de su gobierno y administración.

3. Si la administración urbanística actuante no solicita la inscripción de los actos enumerados en el apartado 1 de este artículo en los plazos establecidos en este Reglamento, podrá solicitarla la persona que resulte competente de acuerdo con los estatutos o reglas de funcionamiento de la entidad.

Artículo 181

Procedimiento para la inscripción

1. Si la documentación presentada ante el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras, a efectos de su inscripción, no fuese completa, o tuviese defectos formales, deberá requerirse a la administración actuante o a la persona que hubiese instado la inscripción, en el supuesto a que hace referencia el apartado 2 del artículo 169 de este Reglamento, a que se subsanen las deficiencias detectadas con la advertencia de que se producirá la caducidad del expediente pasados tres meses sin que se presente nuevamente la documentación subsanada o completa. Este requerimiento deberá notificarse al ayuntamiento, si no fuese la administración actuante, y al presidente o a la presidenta de la entidad.

2. La falta de nombramiento de la persona representante del ayuntamiento y, en su caso, de la diferente administración urbanística actuante, en el órgano rector de la entidad urbanística colaboradora no será causa de denegación de la inscripción, sino que causará los efectos que prevé el apartado 4 del artículo 168 de este Reglamento.

3. El órgano competente del Consejo Insular de Mallorca ha de llevar a cabo la inscripción si la documentación fuese completa y no tuviese defectos formales. Únicamente se podrá denegar la inscripción, mediante resolución, en los casos siguientes:

a) Si el planeamiento urbanístico no fuese ejecutivo.

b) Si la entidad constituida no se correspondiera con el sistema y la modalidad de actuación aplicables.

c) Si el ámbito de la entidad constituida no se correspondiera con un sector o unidad de actuación urbanística.

4. El plazo para efectuar la inscripción y su notificación será de un mes desde la presentación de la documentación completa. Este plazo se interrumpirá en el caso de que se requiera la subsanación de deficiencias.

5. La inscripción deberá notificarse al ayuntamiento, a la administración actuante, si esta no fuera el ayuntamiento, al presidente o a la presidenta de la entidad y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

6. En todo caso, la entidad urbanística colaboradora adquiere personalidad jurídica desde que se inscribe o una vez transcurrido el plazo máximo de notificación que establece el apartado 4 de este artículo.

Artículo 182**Documentación anexa a los asientos registrales**

1. El asiento de constitución de cualquier entidad urbanística colaboradora en el Registro comporta la apertura de un expediente para la entidad respectiva, que da lugar al expresado asiento y a los sucesivos de disolución, o en su caso, modificación o transformación, para archivar en él la documentación que dé lugar a los asientos en el libro registral.
2. Serán públicos, y se podrán consultar, el libro del Registro y la documentación relativa a los acuerdos administrativos. El órgano responsable del Registro de entidades urbanísticas colaboradoras deberá expedir los certificados que se soliciten en relación con las inscripciones practicadas.

CAPÍTULO III**Sistema de expropiación****Artículo 183****Efectos del sistema de expropiación sobre los bienes de dominio público**

1. Si un sector o unidad de actuación urbanística que se sujete al sistema de expropiación incluye bienes de dominio público a los que corresponda, según el planeamiento, un destino diferente al que motivó su afectación o su adscripción al uso general o a los servicios públicos, la tramitación de la mutación demanial o de la desafectación habrá de seguir el procedimiento determinado por la legislación que regula el patrimonio de la administración pública a la que corresponda la titularidad del bien.
2. Los caminos rurales que se encuentren comprendidos en un ámbito de actuación urbanística sujeto al sistema de expropiación, se entenderán que son de propiedad municipal, salvo prueba en contra.
3. Si la ejecución de un sector o unidad de actuación urbanística por el sistema de expropiación supone la desaparición de vías urbanas, se entenderá que estas son transmitidas de pleno derecho al organismo expropiante y que quedan subrogadas por las nuevas vías que resulten del planeamiento.

Artículo 184**Administración expropiante y formas de gestión del sistema de expropiación**

En el sistema de actuación urbanística por expropiación, la condición de administración expropiante recae en la administración actuante con potestad expropiatoria que tenga encomendada la ejecución del planeamiento que dé lugar a la expropiación. El ayuntamiento competente o la administración actuante podrá llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento por medio de:

- a) La gestión directa.
- b) La gestión por medio de una entidad de derecho público o una sociedad privada de capital íntegro del ayuntamiento o de la administración actuante.
- c) El encargo de gestión, mediante un convenio de colaboración administrativa, a otra administración pública territorial o a una entidad de derecho público o a una sociedad privada de capital íntegro de otra administración pública territorial.
- d) La atribución a personas concesionarias, en los términos que fija el artículo 185 de este Reglamento y la legislación en materia de contratación de las administraciones públicas.

Artículo 185**Gestión del sistema de expropiación por concesión administrativa**

1. La atribución a una persona concesionaria de la condición de beneficiaria de la expropiación, cuando el planeamiento se ejecute por este sistema, requerirá un procedimiento de licitación pública mediante concurso, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de contratación de las administraciones públicas, en el que se fijen sus derechos y sus obligaciones.
2. La concesión ha de concretar, al menos, los aspectos siguientes:

- a) El objeto de la concesión.
- b) El plazo de ejecución y, en su caso, de explotación de los servicios públicos en el ámbito que se deba urbanizar.
- c) La cuantía y la forma de pago del canon de la concesión que se ha de abonar a la administración concedente.
- d) Las facultades de vigilancia que corresponden a la administración concedente.
- e) Los factores que se han de tener en cuenta para la fijación de los precios de venta o la constitución de otros derechos sobre los solares resultantes y, en su caso, de los precios de venta, alquiler o constitución de otros derechos sobre las edificaciones que haya de



ejecutar la persona concesionaria.

f) Los criterios para fijar los precios públicos para la explotación de los servicios públicos concedidos.

g) Los deberes urbanísticos de cesión gratuita de terrenos que ha de asumir la persona concesionaria.

h) Los deberes de conservación de la urbanización y la fijación de los plazos, que podrán coincidir con el plazo concesional.

i) Las relaciones entre la persona concesionaria y las personas propietarias que puedan quedar liberadas de la expropiación, de acuerdo con lo que establece la LUIB.

j) Las condiciones de venta o la constitución de otros derechos sobre los solares resultantes, con especial referencia a los plazos para la construcción de las edificaciones previstas.

k) Las sanciones por incumplimientos y demoras.

l) Los supuestos de resolución y caducidad y sus efectos.

m) Las garantías que ha de prestar la persona concesionaria para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones así como, en su caso, para la gestión de los servicios públicos.

3. Salvo que se produzca el incumplimiento de los deberes que fija la resolución de liberación, caso en el que se procederá en los términos establecidos en el apartado 6 del artículo 95 de la LUIB, la persona concesionaria podrá incorporar a la gestión a las personas propietarias de terrenos para las que se acuerde la liberación de la expropiación, en los términos y proporción de vinculación a la gestión urbanística que detalle la resolución de liberación a que se refieren los apartados 4 y 5 del expresado artículo 95 de la LUIB.

Artículo 186

Requisitos de las solicitudes en el procedimiento para la liberación de bienes

Las solicitudes de liberación de bienes en la aplicación del sistema de gestión por expropiación a que se refiere el artículo 95.3 de la LUIB, se pueden formular por las personas interesadas durante el periodo de información pública del proyecto de tasación conjunta, o del procedimiento de tasación individual, así como en cualquier momento anterior o posterior hasta el pago y la toma de posesión, y han de contener:

a) Una exposición razonada de los motivos en que se base y, en particular, la justificación de la compatibilidad entre el mantenimiento del bien y la ordenación urbanística aplicable y su ejecución.

b) La especificación de los deberes vinculados al proceso de urbanización a los que se encuentren afectados los bienes y que estén pendientes de cumplimiento, así como las condiciones resolutorias de liberación en caso de incumplimiento de sus términos y las garantías que se deben prestar para asegurar su cumplimiento.

CAPÍTULO IV

Ocupación directa

Artículo 187

Concepto de ocupación directa

De acuerdo con el artículo 96 de la LUIB se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos por la administración que, estando afectados por el planeamiento urbanístico a cualquier tipo de sistema urbanístico, general o local, o a dotaciones públicas, e incluidos en un ámbito sujeto a reparcelación se tengan que incorporar por cesión obligatoria al dominio público, antes de la aprobación definitiva de la reparcelación. La ocupación directa comportará el reconocimiento de la administración actuante del derecho de las personas propietarias a participar en el reparto justo de los beneficios y las cargas del sector o de la unidad de actuación sujeta a reparcelación, de acuerdo con el aprovechamiento urbanístico subjetivo que les corresponda.

Artículo 188

Procedimiento de la ocupación directa

1. Corresponderá acordar la ocupación directa a quien ostente la condición de administración actuante en el desarrollo urbanístico del ámbito donde se encuentren los terrenos. El procedimiento se iniciará de oficio o bien a instancia de la administración competente para la ejecución de la obra o la implantación del servicio que motive la ocupación y sin perjuicio, en su caso, de la existencia de personas beneficiarias, que participen también en el procedimiento en los mismos términos que en una actuación expropiatoria.

2. Corresponderá a la administración actuante, a instancia, en su caso, de las personas beneficiarias de la ocupación, formular la relación, concreta e individualizada, de los bienes y de los derechos afectados por la ocupación, con descripción de todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes y los derechos que sean de necesaria ocupación.

3. La relación de bienes y derechos habrá de justificar la necesidad de ocupación y las causas que la motiven y tendrá que concretar el sector de planeamiento o la unidad de actuación urbanística en que las personas propietarias tendrán que hacer efectivos sus derechos y sus

obligaciones, tanto si corresponde al mismo ámbito en que se ubican los terrenos a ocupar, como si se trata de otro ámbito que permita compensar el aprovechamiento subjetivo. También ha de determinar el aprovechamiento urbanístico subjetivo que se atribuya a las propiedades objeto de ocupación y cuantificar las indemnizaciones que sean procedentes por la ocupación y la extinción de derechos que comporte la ocupación.

4. La relación de bienes y derechos se ha de exponer al público por un plazo mínimo de veinte días mediante un anuncio en el Butlletí Oficial de las Illes Balears, con audiencia simultánea durante el mismo plazo a las personas propietarias y titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, y al resto de personas titulares de derechos que sean conocidas, para que puedan formular alegaciones. Cuando el ayuntamiento no sea la administración actuante, se le otorgará simultáneamente el mismo trámite de audiencia.

5. La formulación de la relación de bienes y derechos permitirá solicitar al Registro de la Propiedad la práctica de una nota marginal a la inscripción de las fincas afectadas.

6. Una vez informadas las alegaciones, se aprobará la relación de bienes y derechos, hecho que comportará la declaración de la necesidad de la ocupación directa, y que habilitará a la administración actuante o, en su caso, a la administración competente señalada en el apartado 1 de este artículo o bien a las personas beneficiarias, para la ocupación inmediata de las fincas afectadas. El acuerdo deberá publicarse en el Butlletí Oficial de las Illes Balears y se deberá notificar a las personas interesadas.

7. La aprobación de la necesidad de la ocupación directa implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y de los derechos afectados. Para llevar a cabo la ocupación efectiva de la finca, la administración actuante deberá extender un acta de ocupación en la cual se ha de hacer constar, como mínimo:

- a) El lugar y la fecha del otorgamiento y la determinación de la administración actuante con potestad expropiadora.
- b) La identificación de las personas titulares del dominio y del resto de derechos.
- c) La identificación de los derechos, las plantaciones y del resto de bienes susceptibles de indemnización, existentes en los terrenos ocupados y, en su caso, su situación registral.
- d) La superficie ocupada.
- e) La determinación del aprovechamiento urbanístico subjetivo que corresponde a los terrenos ocupados, identificando el sector o unidad de actuación urbanística donde se tendrá que hacer efectivo este aprovechamiento mediante una reparcelación.

8. También como requisito previo a la ocupación de la finca, la administración actuante ha de entregar a cada una de las personas propietarias de los terrenos objeto de ocupación, un certificado de los puntos consignados en el acta de ocupación, que se ha de ajustar a lo que establece la legislación aplicable para la inscripción en el Registro de la Propiedad. Simultáneamente, la administración actuante ha de remitir una copia de las actas al Registro de la Propiedad para inscribir a su favor las fincas ocupadas y a favor de las personas propietarias afectadas, y en folio independiente, el aprovechamiento correspondiente a las fincas ocupadas.

CAPÍTULO V

Derecho de realojamiento

Sección 1ª

Contenido del derecho de realojamiento

Artículo 189

Naturaleza del derecho de realojamiento y requisitos para su ejercicio

1. El derecho de realojamiento es personal e intransferible, excepto en el caso de las personas herederas forzosas o de la persona cónyuge superviviente, siempre que acrediten que comparten con la persona titular, en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojamiento.

2. En la ejecución del planeamiento urbanístico mediante un sistema de actuación o en el caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa, tendrán derecho a ser realojadas las personas que acrediten el cumplimiento de los requisitos siguientes:

- a) Que sean ocupantes legales de una vivienda afectada por la ejecución del planeamiento, en virtud de un título de propiedad, de otro derecho real, de un derecho de arrendamiento o de otro derecho personal de uso de la vivienda.
- b) Que ocupen el inmueble como residencia habitual. La demostración del carácter de residencia habitual se podrá llevar a cabo por cualquier medio admitido en derecho. En todo caso se presume la residencia habitual, salvo prueba en contrario, cuando la vivienda afectada conste como domicilio de la persona ocupante en el padrón municipal y también a efectos fiscales.
- c) Que en la ejecución del planeamiento mediante el sistema de reparcelación la vivienda afectada constituya su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación si se trata de ámbitos de actuación urbanística en suelo urbano



delimitados directamente por el plan general o por el plan de ordenación detallada.

En los sectores de suelo urbanizable directamente ordenado, y en los sectores objeto de planeamiento derivado parcial o especial, así como cuando la delimitación del ámbito de actuación urbanística en suelo urbano se efectúe mediante una modificación puntual del plan o mediante el procedimiento previsto en el artículo 73 de la LUIB y el artículo 118 de este Reglamento, la vivienda afectada ha de constituir su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del plan de ordenación detallada o del planeamiento derivado, de la modificación puntual o del procedimiento de delimitación del ámbito.

d) Que en la ejecución del planeamiento mediante el sistema de expropiación o, en el caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, la vivienda afectada constituya su residencia habitual en el momento de la aprobación inicial de la relación de bienes y derechos si se trata de actuaciones aisladas o de ámbitos de actuación urbanística en suelo urbano delimitados directamente por el planeamiento general o por el plan de ordenación detallada.

En los sectores de suelo urbanizable directamente ordenado, y en los sectores de planeamiento derivado parcial o especial, así como cuando la delimitación del ámbito de actuación urbanística en suelo urbano o la afectación por actuación aislada se efectúe mediante una modificación puntual del planeamiento general o del plan de ordenación detallada, o mediante el procedimiento previsto en el artículo 73 de la LUIB y el artículo 118 de este Reglamento, la vivienda afectada ha de constituir su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del planeamiento, de la modificación puntual o del procedimiento de delimitación del ámbito.

e) Que en la ejecución del planeamiento por el sistema de reparcelación si las personas ocupantes son propietarias, no resulten adjudicatarias de aprovechamiento urbanístico o de una indemnización sustitutoria equivalente o superior en el proyecto de reparcelación.

3. Para que sea ejecutable el derecho de realojamiento, la residencia habitual en la vivienda afectada se ha de mantener hasta el momento en que se entregue la posesión de la vivienda de sustitución, salvo causa justificada y de la posibilidad de alojamiento transitorio mientras se haga efectivo el realojamiento.

Artículo 190

Sujetos obligados a hacer efectivo el derecho de realojamiento

La obligación de hacer efectivo el derecho de realojamiento de las personas ocupantes legales de viviendas que reúnan los requisitos del artículo 189 de este Reglamento corresponderá:

a) En el sistema de actuación urbanística por reparcelación, a la comunidad reparcelatoria, al propietario o propietaria únicos, a la comunidad de bienes que formule reparcelación de común acuerdo o, en su caso, a la persona o entidad concesionaria de la gestión urbanística integrada.

b) En el sistema de actuación urbanística por expropiación, o en caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa, a la administración actuante o, en el caso que así se determine, a la persona beneficiaria de la expropiación.

Artículo 191

Obligaciones de los sujetos que deben hacer efectivo el derecho de realojamiento

1. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento, se deberá ofrecer una vivienda de sustitución por cada una de las viviendas originarias afectadas por la actuación de acuerdo con lo que establecen los artículos siguientes de esta sección.

2. En el supuesto de que no se pueda realizar directamente el realojamiento definitivo porque no se disponga de las viviendas de sustitución en el momento de ocupación física de la vivienda afectada, las personas titulares del derecho de realojamiento tienen derecho al alojamiento transitorio, o a su equivalente económico, mientras se haga efectivo el realojamiento definitivo.

El alojamiento transitorio se ha de realizar en una vivienda de realojamiento transitorio que, en todo caso, tiene que ser adecuada a las necesidades de la persona titular del derecho de realojamiento o, como mínimo, con condiciones similares a las de la vivienda afectada. Si el inmueble destinado a hacer efectivo el alojamiento transitorio se ocupa en régimen de alquiler, el sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojamiento deberá satisfacer el importe íntegro de la renta, así como los gastos de traslado de domicilio y las altas de aquellos servicios y suministros necesarios que ya existieran en la vivienda afectada.

Artículo 192

Condiciones de la vivienda de sustitución

Las viviendas de sustitución han de cumplir las condiciones que determina el apartado 6 del artículo 76 de la LUIB; han de disponer de la superficie adecuada a las necesidades de las personas titulares del derecho de realojamiento y, en caso de que estas sean personas con discapacidad, ha de ser una vivienda accesible o concorde con las necesidades derivadas de su discapacidad, a estos efectos la vivienda se considerará accesible si reúne los requisitos establecidos en la legislación que regula la supresión de barreras arquitectónicas. Las viviendas de sustitución podrán ser de nueva construcción o de segunda mano en condiciones de uso inmediato.

Artículo 193**Condiciones y título de adjudicación de las viviendas de sustitución**

1. La adjudicación de las viviendas de sustitución en alguna de las tipologías de vivienda con protección oficial se producirá en las condiciones de precio, para la venta o para el alquiler, y otras condiciones que establece la normativa en materia de vivienda.
2. En caso de que la persona titular del derecho de realojamiento lo sea en virtud de título de propiedad o de otro derecho real, la adjudicación se producirá por el mismo título, salvo que sobre la finca concurren otras personas no titulares del derecho de realojamiento que sean copropietarias de la finca o titulares de un derecho real. En este último caso, la persona propietaria titular del derecho de realojamiento tendrá la doble opción de acceder al realojamiento en régimen de propiedad o en régimen de alquiler en las condiciones que establece la normativa en materia de vivienda.
3. Cuando la ocupación tiene lugar en virtud de un derecho de arrendamiento u otro derecho personal de uso de la vivienda, el realojamiento se producirá en virtud del mismo derecho, con una duración coincidente con el plazo que restara de vigencia de su título originario y en las condiciones de renta que establece la normativa en materia de vivienda. A efectos del plazo de duración del realojamiento en virtud de títulos de carácter personal, no se tendrá en cuenta el plazo de alojamiento transitorio.
4. Lo que establecen los apartados 2 y 3 se entiende sin perjuicio de la posibilidad de que, por acuerdo entre las partes, se establezcan otras condiciones o títulos para hacer efectivo el derecho de realojamiento.

Artículo 194**Indemnizaciones por la extinción de los derechos preexistentes**

El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho de percibir la indemnización que corresponda, en su caso, por la extinción de los derechos preexistentes, sin perjuicio de la incidencia que el reconocimiento del derecho de realojamiento pueda tener en la determinación de la indemnización que corresponda por la extinción de los derechos afectados. Cuando el realojamiento se produce en régimen de propiedad u otros derechos reales, la administración actuante, mediante el acuerdo previo con la persona ocupante legal, puede retener las indemnizaciones que debe percibir como pago a cuenta para la adquisición de la vivienda de sustitución en la que se haga efectivo el derecho de realojamiento.

Sección 2ª**Procedimiento de realojamiento en actuaciones por el sistema de reparcelación****Artículo 195****Constancia en el proyecto de reparcelación**

El proyecto de reparcelación objeto de aprobación inicial ha de contener las condiciones y las características del derecho de realojamiento y la relación de las personas ocupantes de viviendas que se puedan convertir en titulares de este derecho, de las que se tenga constancia por el padrón municipal de habitantes o por cualquier otro medio admitido en derecho.

Artículo 196**Notificación de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación a las personas ocupantes**

1. La aprobación inicial del proyecto de reparcelación se ha de notificar a todas las personas ocupantes de las viviendas afectadas por la actuación, y se les ha de otorgar un trámite de audiencia por el mismo periodo de información pública al efecto de que, si son ocupantes legales con residencia habitual en la vivienda afectada que reúnan los requisitos necesarios, procedan a solicitar el reconocimiento fehaciente del derecho de realojamiento o a renunciar a su ejercicio.
2. La notificación a que hace referencia el apartado 1:
 - a) Ha de especificar que es en este trámite de audiencia en el que corresponde solicitar el reconocimiento del derecho de realojamiento o renunciar a su ejercicio y ha de incluir la advertencia de las consecuencias en caso de no hacerlo.
 - b) Ha de hacer mención a los requisitos legales necesarios para ser titular del derecho de realojamiento, con especificación de la fecha concreta en que la vivienda había de constituir la residencia habitual de acuerdo con el artículo 189 de este Reglamento.
 - c) Ha de requerir la aportación, dentro del plazo de audiencia, del título que legitime la ocupación y cualquier otra documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos a que hace referencia el apartado b).
 - d) Ha de informar de las condiciones y las características del derecho de realojamiento.



Artículo 197**Renuncia o falta de pronunciamiento sobre el ejercicio del derecho de realojamiento**

Se considerará que la persona titular renuncia a su derecho de realojamiento tanto si lo hace de forma expresa, como si, dentro del plazo de audiencia previsto en el artículo anterior, no solicita su reconocimiento. En este caso, las personas ocupantes tendrán derecho a percibir la compensación por su derecho y las indemnizaciones para la extinción de los derechos que correspondan.

Artículo 198**Reconocimiento del derecho de realojamiento**

1. La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación comportará el reconocimiento del derecho de realojamiento para las personas que lo hayan solicitado expresamente en el trámite de audiencia derivado de la aprobación inicial del proyecto y hayan acreditado los requisitos legales establecidos.
2. El proyecto de reparcelación aprobado definitivamente ha de incluir la relación de las personas titulares del derecho de realojamiento y las condiciones y las características en que se hará efectivo este derecho.
3. El acuerdo de aprobación definitiva se ha de notificar a las personas ocupantes de las viviendas afectadas.
4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, se podrá reconocer el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos para tener este derecho.

Artículo 199**Momento de efectividad del derecho de realojamiento**

Una vez firme en vía administrativa el proyecto de reparcelación se ha de poner a disposición de las personas titulares del derecho de realojamiento la vivienda de sustitución o la vivienda de alojamiento transitorio. La persona titular del derecho de realojamiento dispone del plazo de un mes para trasladarse a la vivienda de sustitución desde que el sujeto obligado se la ponga a disposición, transcurrido el cual deberá entregar la posesión material de la vivienda afectada.

Sección 3ª**Procedimiento de realojamiento en actuaciones por el sistema de expropiación o en caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa****Artículo 200****Constancia en la relación de los bienes y de los derechos de los procedimientos expropiatorios**

En las actuaciones urbanísticas que se gestionen por el sistema de actuación por expropiación o, en caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, en la relación de bienes y derechos objeto de aprobación inicial si se sigue el procedimiento individualizado previsto en la legislación aplicable en materia de expropiación forzosa, o bien dentro de la relación de bienes y derechos que forma parte del proyecto de tasación conjunta aprobado inicialmente, la administración actuante ha de hacer constar las situaciones de ocupación de las viviendas afectadas por la actuación de las que tenga constancia por el padrón municipal de habitantes o por cualquier otro medio admitido en derecho.

Artículo 201**Notificación a las personas ocupantes de la aprobación inicial de la relación de bienes y derechos**

1. La aprobación inicial de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta se ha de notificar a todas las personas ocupantes de las viviendas afectadas por la actuación, y se les ha de otorgar un trámite de audiencia por el mismo plazo de información pública al efecto de que, en caso de que sean ocupantes legales con residencia habitual en la vivienda afectada y que reúnan los requisitos necesarios, soliciten expresamente el reconocimiento del derecho de realojamiento o su renuncia.
2. La notificación a que hace referencia el apartado 1:

- a) Ha de especificar que es en este trámite de audiencia en el que corresponde solicitar el reconocimiento del derecho de realojamiento o renunciar a su ejercicio y ha de incluir la advertencia de las consecuencias en caso de no hacerlo.
- b) Ha de hacer mención de los requisitos legales necesarios para ser titular del derecho de realojamiento, con especificación de la fecha concreta en que la vivienda debía constituir la residencia habitual de acuerdo con el artículo 189 de este Reglamento.
- c) Ha de requerir la aportación, dentro del plazo de audiencia, del título que legitime la ocupación y cualquier otra documentación



- que acredite el cumplimiento de los requisitos a que hace referencia el apartado b).
- d) Ha de informar de las condiciones generales y de los plazos previstos de realojamiento.

Artículo 202**Renuncia o falta de pronunciamiento sobre el ejercicio del derecho de realojamiento en los procedimientos expropiatorios**

1. En el supuesto de que las personas titulares del derecho de realojamiento renuncien expresamente a este derecho o que, habiendo sido notificadas, no soliciten expresamente el reconocimiento del derecho de realojamiento en el trámite de audiencia otorgado al efecto, la administración actuante continuará las actuaciones sin tenerlas en consideración a efectos del reconocimiento del derecho de realojamiento.
2. La entrega de la vivienda de sustitución, en el régimen en que la esté ocupando la persona expropiada, ha de equivaler al abono del precio justo expropiatorio, salvo que la persona expropiada opte por percibirlo en metálico, y en este caso no tendrá derecho de realojamiento.

Artículo 203**Reconocimiento del derecho de realojamiento en los procedimientos expropiatorios**

1. La aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta comportará el reconocimiento del derecho de realojamiento para las personas que hayan acreditado los requisitos legales establecidos.
2. La relación definitiva de bienes y derechos afectados y el proyecto de tasación conjunta objeto de aprobación definitiva ha de incluir la relación de las personas titulares del derecho de realojamiento, las condiciones generales y los plazos previstos de realojamiento y ha de indicar que el reconocimiento del derecho de realojamiento queda sujeto a la condición resolutoria de ocupación de la vivienda afectada como residencia habitual de manera continuada hasta el momento en que se entregue la posesión de la vivienda de sustitución. Esta condición resolutoria no operará en los supuestos de causa justificada, ni en los casos en que haya un alojamiento transitorio en otra vivienda hasta que se haga efectivo el realojamiento.
3. El acuerdo de aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta se ha de notificar a las personas ocupantes de las viviendas afectadas.
4. La administración actuante o la persona beneficiaria de la expropiación, en cualquier otro momento del procedimiento expropiatorio, podrá reconocer el derecho de realojamiento a las personas que, con posterioridad al momento procedimental oportuno, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener derecho de realojamiento.
5. La administración actuante o la persona beneficiaria de la expropiación, en cualquier momento antes de la entrega de la vivienda de realojamiento definitivo, si la persona afectada deja de ocupar la vivienda afectada o la vivienda de realojamiento transitorio durante un plazo superior a seis meses y sin causa justificada, podrá declarar incumplida la condición resolutoria a que hace referencia el apartado 1 y sin efectividad el reconocimiento del derecho de realojamiento.

Artículo 204**Acta de ocupación y efectividad del derecho de realojamiento**

El sujeto obligado al realojamiento ha de poner a disposición de la persona titular del derecho de realojamiento la vivienda de sustitución o la vivienda de alojamiento transitorio, en el momento de la formalización del acta de ocupación.

CAPÍTULO VI

Convenios urbanísticos

Artículo 205**Compromisos, formalización y límites de los convenios**

1. Las estipulaciones de los convenios urbanísticos no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más onerosas que las que correspondan de acuerdo con los términos de la LUIB y la legislación estatal de aplicación en perjuicio de las personas propietarias afectadas o titulares de otros derechos que no sean parte en ellos.
2. La formalización de un convenio con personas particulares de forma conjunta entre el Consejo Insular de Mallorca y los ayuntamientos, requerirá la aprobación previa del instrumento interadministrativo de actuación conjunta, en los términos previstos en la legislación de régimen jurídico de aplicación, mediante el cual se determine el desarrollo coordinado de las competencias respectivas.
3. En caso de que un instrumento de planeamiento o de gestión o sus alteraciones no puedan ser aprobados definitivamente por el Consejo Insular de Mallorca cuando le corresponda esta competencia, sea por infracción de la legislación urbanística, de la normativa sectorial

aplicable, de las determinaciones del planeamiento territorial o de las figuras de planeamiento urbanístico de superior jerarquía o cualquier principio objetivo o norma imperativa, las responsabilidades administrativas eventuales derivadas del incumplimiento de convenios urbanísticos entre un ayuntamiento y las personas particulares, corresponderán estrictamente a la corporación municipal que lo hubiera suscrito.

En todo caso, los convenios de planeamiento sólo obligan a las partes que los suscriban en los términos previstos en el artículo 206 de este Reglamento.

Artículo 206

Convenios sobre planeamiento

1. Los convenios sobre planeamiento urbanístico se podrán referir también a la ejecución del planeamiento, en los términos que establece el apartado 2 del artículo 98 de la LUIB.

2. Los convenios sobre planeamiento:

- a) Sólo pueden contener acuerdos o pactos que, afectando única y exclusivamente a las partes que los suscriban, sean preparatorios y no vinculantes de la resolución que se ha de adoptar en el procedimiento de aprobación de la innovación o alteración del planeamiento en vigor.
- b) Han de cuantificar todos los deberes legales de entrega a la Administración y determinar la manera en que se han de cumplir.

3. La aprobación de estos convenios corresponderá al pleno del ayuntamiento, que ha de establecer previamente un periodo de información pública de un plazo mínimo de un mes, y anunciarlo en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la web o punto de acceso electrónico oficial correspondiente. El anuncio ha de incluir el texto íntegro del convenio o indicar expresamente el punto de acceso electrónico o una dirección en que figure el contenido íntegro. En los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 98 de la LUIB, se ha de solicitar en este trámite de información pública el informe preceptivo del Consejo Insular de Mallorca.

4. El ayuntamiento ha de tramitar la aprobación o la alteración de la figura o figuras de planeamiento a que se haya comprometido, pero conservará inalterada la plena potestad de planeamiento por razones de interés público. A estos efectos, el convenio sólo vinculará a las partes que lo suscriban para la iniciativa y tramitación del procedimiento correspondiente, sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de soluciones concretas de ordenación. Si finalmente no se aprobase el cambio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto sin derecho a indemnización, pero sin que en ningún caso pueda comportar enriquecimiento injusto de ninguna de las partes.

Artículo 207

Disposiciones sobre procedimiento de formalización de convenios con personas particulares

1. En todo procedimiento de formalización de un convenio urbanístico promovido por personas particulares que afecte, total o parcialmente, terrenos de propiedad de otras personas o titulares de derechos, la administración actuante que corresponda deberá concederles un trámite de audiencia para que puedan manifestar o bien la opción de adhesión al convenio o bien para que puedan presentar las alegaciones que correspondan en defensa de sus derechos e intereses.

En este trámite, el órgano de la administración actuante ha de informar adecuada y claramente a las expresadas personas propietarias o titulares de derechos que el convenio está sujeto a los límites establecidos en el artículo 97 de la LUIB y en el artículo 205 de este Reglamento.

2. Cuando las partes hayan negociado y asumido su contenido, los convenios urbanísticos se han de someter, antes de su suscripción, al trámite de información pública en el plazo y en las condiciones reguladas en la LUIB y en los artículos anteriores, así como, si corresponde, al trámite de informe del Consejo Insular de Mallorca en el supuesto del apartado 1 del artículo 98 de la LUIB. El anuncio ha de incluir el texto íntegro del convenio o indicar expresamente el sitio o el punto de acceso electrónico donde se pueda consultar íntegramente, y deberá hacer constar la identidad de las partes que se han comprometido a firmarlo y, en su caso, de todas las personas que hayan expresado hasta el momento su intención de adherirse; se ha de precisar su objeto, y se debe identificar gráfica y descriptivamente el ámbito espacial a que se refiere.

3. Durante todo el periodo de información pública, el texto íntegro del convenio a suscribir, que ha de contener la identificación gráfica y descriptiva del ámbito espacial a que se refiera, ha de:

- a) Estar depositado en las dependencias correspondientes de la administración que firme el convenio para que se pueda consultar, junto con el resto del expediente administrativo.
- b) Ser accesible directamente, para su consulta, con medios telemáticos, con indicación de la dirección completa de la página web o punto de acceso electrónico oficial que permita localizarlo.



4. Cuando la negociación de un convenio urbanístico coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de planeamiento o de gestión o ejecución con el que tenga una relación directa, y en todo caso en el supuesto de los convenios de planeamiento, se ha de incluir el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, y sustituir en este caso el trámite de información prevista en el apartado anterior por el previsto en el procedimiento de aprobación de la figura de planeamiento o de gestión.

5. Después del trámite de información pública, el órgano de la administración que haya negociado el convenio, a la vista de las alegaciones, ha de elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, y se ha de dar traslado a las personas que hayan negociado y asumido el texto inicial para que lo acepten, formulen observaciones o, en su caso, renuncien a él.

Si se formulan observaciones, el órgano de la administración que haya negociado el convenio, una vez analizadas, ha de ratificar la propuesta de texto definitivo o rectificarla. En este último caso, deberá trasladárselo a las personas que hayan negociado y asumido el texto inicial para que lo acepten o, en su caso, renuncien a él, sin que sea posible una nueva formulación de observaciones.

Artículo 208

Perfeccionamiento de convenios urbanísticos con personas particulares

1. El texto definitivo del convenio urbanístico ratificado por la administración se ha de firmar dentro de los quince días siguientes a la notificación a la persona o personas interesadas. Transcurrido este plazo sin que se haya formalizado, la administración entenderá que renuncian a suscribirlo. La formalización se ha de realizar en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública.

2. Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su firma, que se ha de realizar, en todo caso, después de que la administración ratifique el texto definitivo. En función del instrumento de ordenación o de gestión afectado por el convenio, la ratificación corresponderá al Pleno en los casos de convenios sobre planeamiento, o al órgano municipal que tenga atribuida la competencia para aprobar el instrumento de gestión afectado por el convenio, con los informes técnicos y de legalidad previos sobre la adecuación del documento que haya que ratificar a lo que disponen la LUIB y este Reglamento.

3. Cuando los convenios urbanísticos prevean entre sus estipulaciones que la administración perciba alguna cantidad económica, se aplicarán las reglas siguientes:

- a) Si la cantidad deriva de la sustitución en metálico del deber de cesión de terrenos con aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas en los términos previstos en la LUIB y en este Reglamento, la entrega de la cantidad que corresponda no se podrá exigir ni efectuar hasta la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento en el que se justifique la sustitución en metálico.
- b) Si las aportaciones económicas que se prevén tienen por objeto pagar gastos de urbanización asumidos en virtud del convenio, no se podrán exigir ni efectuar hasta que se haya aprobado definitivamente el instrumento que contenga la ordenación detallada del ámbito de actuación.
- c) Cualquier cantidad anticipada que se hubiese entregado antes de las aprobaciones indicadas se considerará de depósito constituido ante la caja de la administración actuante. Estos depósitos quedarán afectos al cumplimiento del convenio, y las cantidades correspondientes no podrán en ningún caso ser objeto de disposición hasta la aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente y, en su caso, de gestión.

Artículo 209

Publicidad de los convenios

1. El registro de convenios administrativos urbanísticos del municipio a que se refiere el apartado 2 del artículo 99 de la LUIB se podrá constituir de manera autónoma o bien integrarse y sujetarse al régimen del registro municipal de urbanismo a que se refiere el artículo 4 de este Reglamento.

2. Los convenios regulados en los artículos 97 a 99 de la LUIB se podrán inscribir en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria. En particular, los compromisos adquiridos en convenios urbanísticos por las personas propietarias de terrenos y el resto de bienes inmuebles vincularán a las terceras personas adquirentes, cuando estos compromisos hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad, siempre que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.



TÍTULO IV**Instrumentos de intervención en el mercado de suelo****CAPÍTULO I****Patrimonio público de suelo****Artículo 210****Inventario del patrimonio público de suelo**

1. El inventario del patrimonio público municipal de suelo se constituye en el registro que prevé el artículo 101.2 de la LUIB. Tiene carácter público y cualquier persona podrá consultar sus asientos y los documentos que lo conforman, presencialmente o de manera telemática, y solicitar la obtención de copias. Una vez aprobado como inventario separado, se unirá como anexo del inventario general del patrimonio de la entidad local.

2. La verificación de los datos relativos a la inclusión, baja o cualquier otra modificación que afecte bienes o derechos que integren el patrimonio público de suelo, se ejercerá por la intervención general del ayuntamiento, de acuerdo con lo que se dispone en la legislación reguladora de las haciendas locales. Sin perjuicio de lo anterior, trimestralmente se han de comunicar a la intervención general las altas, las bajas y otras modificaciones que se efectúen en las inscripciones de los inventarios del patrimonio público de suelo.

El inventario del patrimonio público municipal de suelo se aprobará anualmente, de forma simultánea con el inventario general, y se han de reflejar todas las incidencias de los bienes y derechos que incluye durante este periodo.

3. El pleno de la corporación que se constituya después de renovarse efectuará la comprobación del inventario del patrimonio público de suelo, y el resultado se consignará en un acta formalizada con este fin. Con carácter previo a la comprobación, los órganos administrativos responsables de los inventarios emitirán un informe respecto de la situación actual de estos.

4. En el inventario del patrimonio público municipal de suelo, los bienes y derechos que lo integran se reseñarán por separado, según su naturaleza, y se agruparán en los epígrafes de bienes inmuebles, bienes y derechos revertibles y otros ingresos y derechos.

5. Se aplicará al patrimonio público de suelo del Consejo Insular de Mallorca lo que prevén los artículos incluidos en este capítulo, sin perjuicio de las especialidades que se establezcan de acuerdo con sus normas de organización, y, en todo caso, teniendo en cuenta que los bienes que definen las letras b), d) y e) del artículo 103 de la LUIB y que conforman este patrimonio especial, se integran en el patrimonio público municipal de suelo correspondiente o eventualmente en el de la administración pública actuante.

Artículo 211**Contenidos del epígrafe de bienes inmuebles**

1. El epígrafe de bienes inmuebles incluirá estos tipos de bienes de propiedad municipal que, de acuerdo con la LUIB y con la legislación estatal, integran el patrimonio público de suelo. Estos bienes, salvo que la normativa de organización propia prevea reglas diferentes, se adscribirán al área municipal competente en materia de urbanismo o de política de suelo, que será la responsable del mantenimiento del inventario del patrimonio público de suelo.

2. En este epígrafe se inscribirán igualmente todas las ampliaciones, mejoras y otras obras de inversión cuando comporten incremento del valor del inmueble.

3. En cada uno de estos bienes se expresarán los datos siguientes:

- a) El nombre con que se conoce la finca, si tiene alguno especial o la corporación le hubiera otorgado uno.
- b) La naturaleza del bien inmueble.
- c) Su situación, con indicación concreta del lugar de ubicación, vía pública con la que linda y números que le correspondan con respecto a los ubicados en suelo urbano, o con expresión del polígono y parcela catastral de los ubicados en suelo rústico.
- d) Sus límites y superficie.
- e) En los edificios, las características de la construcción, la fecha de antigüedad y su estado de conservación.
- f) En las fincas clasificadas como suelo rústico, su tipo de aprovechamiento.
- g) El título de acuerdo con el cual se atribuye la titularidad a la corporación, y los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- h) El destino del bien y el acuerdo que lo hubiera establecido.
- i) Los derechos reales constituidos a favor de la corporación, los derechos reales que afecten a la finca, y los derechos personales constituidos con relación a la finca; así como los frutos y rentas que produce.
- j) La fecha de adquisición y su coste, si fuera a título oneroso, y de las inversiones y de las mejoras efectuadas.
- k) El valor del bien inmueble, de acuerdo con los criterios de valoración que determina la legislación estatal en materia de patrimonio



de las administraciones públicas.

l) Los demás datos que, con carácter general, exija la legislación aplicable en materia de inventario de bienes de las corporaciones locales y que no se incluyan en los apartados anteriores.

Artículo 212

Contenidos del epígrafe de bienes y derechos revertibles

1. El epígrafe de bienes y derechos revertibles incluirá todos los bienes incluidos en el patrimonio público municipal de suelo, cuyo uso, y en cualquier modalidad jurídica, se ceda de manera condicional o por un plazo determinado a otras entidades públicas o privadas.
2. Las inscripciones en el epígrafe de bienes y derechos revertibles reflejarán los datos del título jurídico en virtud del cual se produzca la cesión. La identificación del bien afectado por la cesión se realizará por referencia a su inscripción en el epígrafe de bienes inmuebles.
3. En particular, en el caso de otorgamiento de derechos de superficie sobre inmuebles de propiedad municipal, todas las incidencias posteriores, como las modificaciones subjetivas, de las condiciones económicas o de los plazos, se registrarán en el mismo número de inscripción al apartado correspondiente del epígrafe de bienes y derechos revertibles.

Artículo 213

Contenidos del epígrafe de otros ingresos y derechos

El epígrafe de otros ingresos y derechos incluirá cualquier otro ingreso o derecho no comprendido en los epígrafes anteriores, que, de acuerdo con la LUIB y con la legislación estatal, integren el patrimonio público municipal de suelo. Asimismo, se inscribirán todos los fondos que, de conformidad con la legislación expresada, queden adscritos a este patrimonio, e igualmente las transferencias y las consignaciones presupuestarias del Consejo Insular de Mallorca o de cualquiera de los municipios de esta isla cuya finalidad sea la conservación, la ampliación o la gestión del patrimonio público de suelo respectivo.

Artículo 214

Bajas en el inventario del patrimonio público municipal del suelo

1. Una vez que se materialice el destino que justificó la inclusión de un bien o de un derecho en el inventario del patrimonio público municipal del suelo, se dará de baja en el expresado inventario.
2. Los bienes integrantes del patrimonio público municipal de suelo sobre los que se constituyan derechos de superficie o cualquier otro derecho de uso y disfrute a favor de otra administración pública para la prestación de un servicio público, se darán de baja en el inventario. Si el derecho de superficie o el derecho de uso y disfrute se otorgasen a favor de personas o entidades particulares, sujeto a contraprestación u otorgado gratuitamente, se mantendrá en el inventario.
3. En la inscripción de baja en el inventario del patrimonio público municipal de suelo se hará constar, en cualquier caso, el destino final de los bienes y derechos.
4. Cuando el nuevo destino de estos bienes y derechos exija la incorporación al inventario general de la corporación, o eventualmente en otro inventario separado, se remitirán al órgano responsable del inventario correspondiente los títulos y todos los antecedentes que resulten necesarios para su inscripción.
5. Todas las actuaciones que regula este artículo se deberán comunicar oportunamente al servicio de contabilidad de la intervención municipal.

CAPÍTULO II

Derechos de tanteo y retracto

Artículo 215

Áreas de tanteo y retracto y procedimiento de delimitación

1. Los municipios, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 107 de la LUIB, podrán delimitar, a los efectos de alcanzar las finalidades que se prevén, áreas en cualquier clase de suelo en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones queden sujetos al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la administración actuante, por un plazo máximo de diez años, salvo que al delimitar el área se haya fijado otro menor.
2. Al delimitarse estas áreas ha de establecerse, en su caso, si las transmisiones sujetas al ejercicio de estos derechos son sólo las de los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solar, o si incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o

disconforme con la ordenación aplicable.

3. La delimitación de estas áreas se podrá realizar, indistintamente, por los procedimientos que determina el artículo 107.2 de la LUIB. En cualquier caso, el procedimiento exigirá:

- a) La justificación tanto de la necesidad y de la oportunidad de la medida y de las previsiones económico-financieras correspondientes como del ámbito delimitado, que ha de constar en una memoria justificativa.
- b) La determinación de las fincas afectadas y de las personas propietarias correspondientes, mediante una relación de los bienes afectados y un plano de delimitación, a escala adecuada, con expresión de las calles, los sectores, las unidades o las fincas afectadas.
- c) La determinación, con respecto a cada área, de cuál es la administración municipal o actuante que podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto.
- d) La notificación a las personas propietarias afectadas y la anotación en el Registro de la Propiedad, con expresión en ambos casos de lo que prevé la letra c) anterior.

4. Se aplicará el mismo procedimiento establecido en los apartados anteriores con respecto a la sujeción a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de inmuebles de determinadas características a que se refiere el artículo 107.3 de la LUIB, sin perjuicio de las modulaciones que se requieran en cuanto a la identificación específica de los inmuebles afectados.

5. La falta de acreditación por parte de las personas propietarias de haberse notificado la enajenación de bienes afectados por delimitaciones de áreas impedirá la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión efectuada.

Artículo 216

Comunicación al Registro de la Propiedad

1. El acuerdo de delimitación de áreas sujetas al ejercicio de los derechos de adquisición preferente a que se refiere el artículo 215 de este Reglamento, se ha de inscribir en el Registro de la Propiedad de acuerdo con el artículo 112 de la LUIB. Su eficacia quedará condicionada a la práctica de la anotación correspondiente en el Registro expresado, en que habrá de constar la administración o la entidad urbanística que los pueda ejercer.

2. A los efectos previstos en el apartado 1, el ayuntamiento ha de remitir al Registro de la Propiedad que corresponda copia certificada de los planos georeferenciados en soporte físico y en formato digital interoperable que reflejen la delimitación y la relación detallada de las calles o los sectores comprendidos en aquellas áreas y de las personas propietarias y los bienes concretos afectados, mediante traslado de una copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y la extensión del derecho de adquisición preferente. La documentación ha de incluir una descripción de las fincas afectadas suficiente para realizar su identificación registral, en los términos de la legislación estatal hipotecaria.

Artículo 217

Destino de los bienes adquiridos

El ayuntamiento o la administración actuante que haya adquirido un bien como consecuencia del ejercicio de los derechos de adquisición preferente está obligada a incorporarlo en el patrimonio público de suelo correspondiente o, en todo caso, a darle un destino de acuerdo con las finalidades establecidas en el apartado 1 del artículo 107 de la LUIB. La separación manifiesta de estos destinos otorgará el derecho a la anterior persona propietaria de instar la resolución de la transmisión realizada a favor de la administración.

TÍTULO V

Ejercicio de las facultades relativas al uso y a la edificación del suelo

CAPÍTULO I

Obligación de urbanizar, de edificar y de rehabilitar y consecuencias de su incumplimiento

Artículo 218

Obligación de urbanizar y consecuencias de su incumplimiento

1. Para acreditar el cumplimiento de los plazos de inicio y finalización de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 113.1 de la LUIB, se aplicarán las reglas siguientes:

- a) Las actuaciones de urbanización se entenderán iniciadas en el momento en que, una vez se haya aprobado y sea eficaz el instrumento de ordenación urbanística y el instrumento de gestión y ejecución requeridos por la LUIB y por este Reglamento para

legitimar las obras de urbanización, empiece su ejecución material. La iniciación se presumirá cuando exista un acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. A estos efectos, la representación de la junta de compensación o las personas promotoras podrán requerir al ayuntamiento que el secretario o la secretaria, o la persona en quien delegue, levante acta.

b) La finalización de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitimen, una vez cumplidos los deberes y levantadas las cargas correspondientes. La finalización se presumirá cuando la administración reciba las obras o, en su defecto, cuando finalice el plazo en que se debería haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de la documentación preceptiva, de acuerdo con lo que establece el artículo 226 de este Reglamento.

2. La incoación de expediente de declaración del incumplimiento de la obligación de urbanizar a que se refiere el artículo 113.2 de la LUIB se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria y, a estos efectos, el órgano competente ha de interesar del registrador o de la registradora de la propiedad la práctica de una nota marginal a la inscripción de la finca para hacer constar la incoación acordada. La declaración posterior, a cargo del ayuntamiento, de oficio o a instancia de la administración actuante, del incumplimiento de la obligación de urbanizar, además de las consecuencias que determina el artículo 113.2 de la LUIB expresada, comportará la confiscación o ejecución inmediata de la garantía constituida para satisfacer las responsabilidades derivadas de la ejecución de las obras de urbanización a que se refiere el apartado 3 del artículo 117 de este Reglamento.

Artículo 219

Declaración del incumplimiento de la obligación de edificar o de rehabilitar

La obligación de edificar o de rehabilitar se incumplirá, y será procedente la declaración correspondiente:

- a) En caso de que no se inicie la edificación de los solares sujetos a esta obligación dentro de los plazos fijados por el planeamiento o el que determina el apartado 2 del artículo 114 de la LUIB.
- b) En caso de que no se finalice la edificación de los solares a los que se refiere la letra a) anterior dentro de los plazos fijados por la licencia municipal o por las prórrogas acordadas.
- c) En caso de que no se inicien o finalicen las obras o actuaciones para la rehabilitación de edificios en los plazos fijados en la orden de ejecución correspondiente.

Artículo 220

Ejecución expropiatoria

- 1. La aplicación de la ejecución expropiatoria a que se refiere el artículo 116.2 de la LUIB, habilitará a la expropiación de los solares para su edificación, o a la de las edificaciones en caso de incumplimiento del deber de rehabilitación fijado en la orden de ejecución correspondiente.
- 2. La gestión de esta modalidad expropiatoria se podrá realizar directamente por el ayuntamiento, utilizando recursos económicos propios, o bien mediante gestión indirecta, a través de una persona o entidad promotora privada, que tendrá la condición de beneficiaria de la expropiación. En caso de gestión indirecta, la adjudicación se llevará a cabo aplicando las reglas que determina el apartado 2 del artículo 117 y el artículo 118 de la LUIB.

Artículo 221

Procedimientos para la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar o de rehabilitar y consecuencias de la declaración

- 1. La competencia para incoar el expediente para la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar o de rehabilitar corresponderá al órgano que tenga atribuida la competencia para el otorgamiento de las licencias de edificación o para dictar las órdenes de ejecución de rehabilitación correspondientes.
- 2. La declaración de incumplimiento, en el supuesto de aplicación de la modalidad de ejecución sustitutoria forzosa, deberá seguir el procedimiento que establece el artículo 117.1 de la LUIB, y comportará la inscripción en el Registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar, en caso de que el ayuntamiento lo hubiese creado. En el supuesto de aplicación de la modalidad de ejecución por expropiación, se ha de seguir el procedimiento siguiente:

- a) La incoación deberá notificarse a las personas propietarias, arrendatarias y ocupantes del inmueble por otros títulos, si fueran conocidas, y a las personas titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritas o anotadas en el Registro de la Propiedad, con advertencia de los efectos que comporta la declaración. El órgano competente ha de instar al registrador o a la registradora de la propiedad a la práctica de una nota marginal en la inscripción de la finca para hacer constar la incoación acordada.
- b) Instruido el procedimiento y antes de redactarse la propuesta de resolución, se deberá poner de manifiesto a la persona propietaria y al resto de personas interesadas por un plazo de diez días para que puedan alegar y presentar los documentos y las justificaciones que consideren adecuadas.
- c) La resolución del expediente corresponderá al ayuntamiento y se deberá notificar a la persona propietaria y al resto de personas interesadas dentro de los cuatro meses siguientes a la fecha de incoación. La falta de resolución y notificación en el plazo expresado producirá la caducidad del procedimiento, de acuerdo con la legislación de procedimiento administrativo común.



d) En caso de que la resolución consista en la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar o de rehabilitar, se ha de practicar la inscripción correspondiente en el Registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar, en caso de que este registro hubiera sido creado por el ayuntamiento. Practicada la inscripción, esta se deberá hacer constar en el Registro de la Propiedad mediante una nota marginal, de acuerdo con la legislación hipotecaria.

Artículo 222**Registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar**

1. Los ayuntamientos podrán crear un registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar, que tendrá por objeto la inscripción de las declaraciones de incumplimiento de la obligación de edificar o de rehabilitar referidas a solares o edificios concretos y ha de expresar, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

- a) La fecha de la declaración de incumplimiento de la obligación.
- b) Los datos del Registro de la Propiedad, en cuanto a descripción, número de finca, tomo, libro, folio, número de inscripción, cargas, gravámenes, situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad y circunstancias de las personas titulares.
- c) La situación, el nombre de la calle o la plaza y el número correspondiente y, en su caso, el nombre de la finca.
- d) La referencia catastral de la finca.
- e) Los límites actualizados de la finca, por referencia a las calles, las plazas o las vías o bien a otras fincas confrontantes.
- f) El nombre, los apellidos y el domicilio de la persona propietaria.
- g) La calificación urbanística de la finca.
- h) Las edificaciones existentes no descritas en la inscripción registral y usos constatados.
- i) Los plazos de edificación impuestos por el planeamiento urbanístico y prórrogas acordadas, en su caso. En el supuesto de las órdenes de ejecución para la rehabilitación de edificios, los plazos que se hubiesen fijado.
- j) Las personas arrendatarias y ocupantes por otros títulos de los inmuebles, si son conocidas o comparecen en el expediente.
- k) El precio justo de la finca, una vez determinado.
- l) Los datos de las personas adquirentes de las fincas, mediante los sistemas que determina el artículo 116 de la LUIB.

2. El Registro municipal de solares sin edificar estará a cargo del secretario o de la secretaria de la corporación y estará sujeto a la inspección del alcalde o de la alcaldesa, y se gestionará por los medios adecuados que permitan tener constancia del orden de las inscripciones y de su contenido. Se deberán archivar los documentos que den lugar a los asientos o anotaciones.

La diligencia de apertura, la autorizará el secretario o la secretaria de la corporación, mediante la firma, con el visto bueno del alcalde o la alcaldesa. El secretario o la secretaria también autorizará cada uno de los asientos o anotaciones en el Registro.

3. Las inscripciones en el Registro municipal de solares sin edificar se cancelarán mediante la inscripción del cumplimiento de la obligación de que se trate. El registro será público, y cualquier persona tendrá derecho a examinarlo y a obtener certificados de las inscripciones que en él consten.

4. Los asientos en el Registro de la Propiedad de los acuerdos relacionados con el Registro municipal de solares sin edificar deberán ajustarse a lo que establezca la legislación estatal aplicable.

Artículo 223**Transmisiones de fincas incluidas en el Registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar**

1. La transmisión de una finca incluida en el Registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar, o por algunos de los sistemas que determina el artículo 116.2 de la LUIB, se producirá con todas las cargas vigentes cuando no impidan el ejercicio de la obligación de edificar o de rehabilitar de acuerdo con el planeamiento urbanístico, siempre que las mencionadas cargas se hayan constituido por un título anterior a la notificación, y a la anotación en el Registro de la Propiedad, de la declaración de incumplimiento de la obligación de edificar o rehabilitar. En estos casos, del precio que deba pagar la persona adquirente se tendrá que descontar el valor de las cargas que graven la finca y subsistan. La persona adquirente habrá de asumir expresamente, en la escritura de adquisición, el cumplimiento de las obligaciones garantizadas con las cargas expresadas.

2. Las cargas posteriores a la fecha de notificación y de anotación a que hace referencia el apartado 1 o las que sean incompatibles con la obligación de edificar o de rehabilitar quedarán extinguidas de pleno derecho por el hecho de la transmisión, y el registrador o la registradora de la propiedad deberá cancelarlas a solicitud de las personas interesadas, de acuerdo con la legislación hipotecaria. Los derechos personales que afecten a la finca e impliquen su ocupación se extinguirán con la indemnización previa correspondiente, y sin perjuicio del derecho de realojamiento, si corresponde.

3. Si son las personas propietarias las que se proponen iniciar o acabar la edificación o la rehabilitación, el otorgamiento de la licencia o la orden de ejecución correspondiente comportará también la extinción definitiva de los arrendamientos y de otros derechos personales, en los mismos términos a que se refiere el apartado 2, sin perjuicio del derecho de retorno regulado por la legislación de arrendamientos urbanos.



4. El pago o el depósito de la indemnización a que se refiere el apartado 2 ha de ser siempre previo a la cancelación del derecho de que se trate y al ulterior desalojo.

Artículo 224

Selección de la persona operadora responsable de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora

1. La selección de la persona operadora responsable de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora, en los supuestos que derivan del incumplimiento del deber de edificar y rehabilitar de las personas propietarias, se llevará a cabo de acuerdo con la regulación establecida en los artículos 117 a 119 de la LUIB, y con las determinaciones que se establecen en los apartados siguientes de este artículo.

2. El pliego de condiciones que ha de regir la adjudicación del programa a que se refiere la letra a) del apartado 2 del artículo 117 de la LUIB, además de los factores a tener en cuenta para ponderar la adjudicación de la persona operadora responsable de la edificación o rehabilitación sustitutoria, deberá prever los aspectos siguientes:

- a) Los criterios de diseño que ha de cumplir la ordenación y la distribución de los usos previstos en las diferentes plantas del anteproyecto de edificación o de rehabilitación.
- b) Los criterios relativos a la calidad de los elementos y los materiales constructivos constituyentes de la edificación o rehabilitación.

3. La propuesta juridicoeconómica que determina el epígrafe iii de la letra b) del apartado 2 del artículo 117 de la LUIB ha de incorporar, en función de la modalidad de ejecución establecida por el ayuntamiento, una propuesta de precio de adquisición del inmueble en la modalidad de expropiación forzosa, o bien una propuesta de adjudicación de partes de la edificación de valor equivalente a la totalidad de los costes de ejecución, en la modalidad de aportación.

4. La propuesta de precio de adquisición del inmueble se ha de determinar de acuerdo con los criterios que establece la legislación estatal de valoración de suelo, integrado en la formulación de la memoria de viabilidad económica, del cual se ha de deducir, en el caso de declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar, la minoración del 25% del precio que establece el artículo 116.1 de la LUIB.

5. La propuesta de adjudicación de partes de la edificación, en la modalidad de aportación, se ha de determinar de acuerdo con los requisitos siguientes:

- a) Se han de identificar los precios de venta de los usos y los productos inmobiliarios a situar en la edificación, en función de su localización en las diferentes plantas que constituyan la construcción objeto del programa de actuación edificatoria o rehabilitadora, sobre la base de la formulación de un estudio de mercado riguroso, en los términos establecidos en el artículo 47.4 de la LUIB.
- b) Con la finalidad de homogeneizar las ofertas eventuales que se presenten al concurso, se han de determinar coeficientes de ponderación, dividiendo los diferentes precios de venta de los diversos productos inmobiliarios por el correspondiente al que disponga de mayor edificabilidad en el edificio, al cual se le atribuye el coeficiente de la unidad.
- c) Se ha de determinar el aprovechamiento homogeneizado correspondiente a la edificación objeto del programa, mediante la suma de los productos de las edificabilidades de cada uso por su coeficiente de ponderación, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$AE = \sum Ei \times Cpi$$

Donde:

AE = Aprovechamiento de la edificación objeto del programa, en ua

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada producto inmobiliario, en m²

Cpi = Coeficiente de ponderación correspondiente a cada producto inmobiliario, en ua/m²

d) En último término, se ha de proponer la proporción de aprovechamiento correspondiente a la persona operadora responsable del programa, de acuerdo a la siguiente expresión:

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

Donde:

PAE = Proporción de aprovechamiento que le corresponde a la persona adjudicataria del programa de edificación o rehabilitación, en %.

CP = Coste total de la ejecución sustitutoria, en €.

VAE = Valor económico del aprovechamiento total de la edificación objeto de programación.



6. La aprobación del programa de actuación edificatoria o rehabilitadora producirá los efectos siguientes:

- a) En la modalidad de expropiación, la persona operadora adjudicataria del concurso obtendrá la parcela o la edificación, con la deuda previa de su importe.
- b) En la modalidad de aportación, la adjudicación de la parcela o de la edificación en régimen de proindiviso a la persona operadora adjudicataria del concurso y a las personas propietarias originarias, a efectos de la distribución de las partes de la edificación final resultante en régimen de propiedad horizontal, en los términos establecidos en el artículo 134 de este Reglamento y en la proporción que resulte del concurso.
- c) La aprobación del programa deberá publicarse en el Butlletí Oficial de las Illes Balears, y se ha de comunicar al Consejo Insular de Mallorca para su conocimiento; así como al Registro de la Propiedad, con las formalidades establecidas por la legislación hipotecaria, para la inscripción de las nuevas fincas resultantes y de las personas titulares.

CAPÍTULO II

La conservación de obras y construcciones

Sección 1ª

Cesión y recepción de las obras de urbanización

Artículo 225

Cesión y entrega de las obras de urbanización

1. La cesión de obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviera prevista en el plan urbanístico y en el proyecto de urbanización aplicables, cuando su ejecución no corresponda directamente al ayuntamiento, se ha de efectuar a favor del ayuntamiento dentro de un plazo no superior a tres meses, a contar desde que la persona responsable de la ejecución haya recibido la obra.
2. La expresada cesión podrá referirse a una parte del sector o unidad de actuación urbanística, aunque no se haya completado la urbanización de su totalidad, si se correspondiera con una fase determinada a estos efectos por el instrumento de planeamiento o por el proyecto de urbanización, o si el área ya urbanizada constituyera una unidad funcional directamente utilizable porque dispusiera de todos los servicios urbanísticos.
3. La cesión deberá formalizarse en un acta que han de suscribir el ayuntamiento y la persona responsable de la ejecución de la urbanización, en los términos que prevén los artículos siguientes.

Artículo 226

Procedimiento de recepción de las obras de urbanización

1. El procedimiento de recepción de las obras de urbanización, en el caso de ejecución del planeamiento por el sistema de reparcelación en la modalidad de compensación o en otros casos en que la ejecución de la urbanización no corresponda al ayuntamiento, se rige por las reglas siguientes:

- a) Concluida la obra, la persona responsable de la urbanización ha de notificar este hecho al ayuntamiento, con la solicitud para incoar el expediente de recepción.
- b) En la solicitud se ha de adjuntar el certificado que haya expedido la dirección técnica de las obras y, en su caso, una copia de las actas de recepción de la obra realizada por la persona o empresa contratista de que se trate y la descripción de los servicios a que se refiere.

Con esta finalidad, también se ha de adjuntar la documentación gráfica donde se concrete la obra realmente ejecutada con una memoria justificativa de las posibles modificaciones que hayan debido realizarse respecto del proyecto aprobado, y la valoración económica de los diferentes servicios que se han de ceder al ayuntamiento; así como la acreditación de la puesta en servicio por parte de las compañías suministradoras.

- c) El ayuntamiento, mediante la inspección y el informe de los servicios técnicos municipales, ha de comprobar en el plazo de dos meses que la obra realizada ha sido ejecutada de conformidad con las previsiones de urbanización del planeamiento y del proyecto de urbanización.

- d) En el caso de que se constaten deficiencias con relación a las expresadas previsiones, deberán notificarse a la persona o a la entidad solicitante con indicación de un plazo de subsanación, y una vez subsanadas en el plazo que se les hubiera concedido, se ha de proceder de conformidad con lo que establecen las normas anteriores. El ayuntamiento no podrá, en esta fase, señalar otras deficiencias diferentes que las apreciadas con anterioridad, a no ser que sean de carácter sobrevenido.

De forma subsidiaria, transcurrido el plazo concedido a la persona o a la entidad solicitante para subsanar las deficiencias, el ayuntamiento podrá subsanarlas y proceder a la recepción de acuerdo con lo que prevé este artículo. En este caso, los gastos derivados de la subsanación serán a cargo de la persona o de la entidad solicitante.



e) El procedimiento de recepción finalizará mediante la resolución o el acuerdo expreso que dicta el órgano municipal competente, de acuerdo con la legislación de régimen local.

f) Si el órgano actuante no resolviera expresamente sobre la recepción de las obras en el plazo de cuatro meses desde la solicitud acompañada de la documentación a que se refiere la letra b) anterior, se entenderá estimada la petición y producida la recepción por ministerio de ley, y la persona solicitante quedará relevada del deber de conservación, comenzando entonces a partir de este momento, el cómputo del plazo de garantía a que se refiere el artículo 121.2 de la LUIB.

El plazo para resolver el procedimiento de recepción podrá prorrogarse por dos meses adicionales mediante acuerdo que deberá adoptarse dentro de los dos primeros meses, motivado en el número de solicitudes pendientes, en la entidad, en la complejidad de las obras que hayan de recibirse o en las comprobaciones necesarias del estado de las obras, las construcciones o las instalaciones.

g) La resolución o acuerdo municipal se ha de notificar en el plazo máximo de diez días desde su adopción, y se ha de indicar a la persona o a la entidad responsable de la ejecución la fecha de formalización del acta correspondiente, que habrá de tener lugar dentro de los tres días siguientes a la notificación de la resolución o el acuerdo de recepción.

Habrán de suscribir conjuntamente el acta la persona o la entidad responsable de la ejecución, asistida de personal facultativo si lo considera oportuno; el alcalde o la alcaldesa o la persona en quien deleguen; el personal facultativo municipal o designado al efecto por el ayuntamiento en caso de no disponer de servicios técnicos; el personal facultativo encargado de la dirección de las obras, y el secretario o la secretaria de la corporación; para dar fe y emitir el certificado administrativo correspondiente.

Si la persona o la entidad responsable de la ejecución de la urbanización no asistiera al acto de recepción, el ayuntamiento deberá remitirle un ejemplar del acta levantada para que en un plazo de diez días pueda formular las alegaciones que considere oportunas. En este caso, la recepción de las obras requerirá la resolución de las alegaciones eventualmente presentadas.

El certificado administrativo del acta deberá remitirse al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes de acuerdo con la legislación aplicable.

h) En ningún caso se entenderá que el ayuntamiento recibe las obras de urbanización de forma tácita por actuaciones propias que no hayan seguido el procedimiento establecido en este artículo, sin perjuicio de su obligación de instruir el expediente correspondiente.

i) La urbanización ejecutada se encuentra sujeta al plazo de garantía que establece el artículo 121.2 de la LUIB, desde el día siguiente al de la formalización del acta a que se refiere el apartado g) anterior o de la fecha en que se entienda producida su recepción por ministerio de ley, sin perjuicio de que el municipio o la entidad responsable asuman su conservación.

Durante este plazo, la persona o la entidad que ha entregado las obras al municipio responderá de todos los defectos y los vicios de construcción que sean apreciados y deberá repararlos o subsanarlos. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización.

Finalizado el plazo de garantía, en el caso de no existir deficiencias en la ejecución de la urbanización o bien subsanadas oportunamente en el plazo concedido, la persona responsable quedará relevada de responsabilidad y se dispondrá la devolución de las garantías depositadas para responder de la ejecución correcta de las obras de urbanización, sin perjuicio de la aplicación del régimen sobre los vicios ocultos de acuerdo con la legislación de contratos de las administraciones públicas.

2. Cuando el mismo municipio ha ejecutado las obras de urbanización, su recepción deberá realizarse de conformidad con lo que prevé la legislación de contratos del sector público.

Artículo 227

Recepción de oficio o a instancia de las personas afectadas

1. En caso de que la persona o la entidad responsable de la urbanización, una vez concluidas las obras correspondientes, no comunicase la finalización de las obras y solicitase su recepción en el plazo establecido en el artículo 225 de este Reglamento, el ayuntamiento, por iniciativa propia o a instancia de las personas propietarias afectadas, le habrá de notificar esta circunstancia para que solicite en un plazo de dos meses la expresada recepción, de acuerdo con lo que establece el artículo anterior. Transcurrido este plazo sin haber efectuado la solicitud, el ayuntamiento, de oficio, habrá de recibir las obras de urbanización.

2. La recepción de las obras habrá de tener lugar incluso si la persona o la entidad que deba entregarlas no sea localizable y se producirá mediante el procedimiento siguiente:

a) El órgano municipal competente ordenará que los servicios técnicos emitan informe sobre la situación en que se encuentran las obras de urbanización, con relación al cumplimiento de los requisitos exigidos en el planeamiento, y en su caso, en el proyecto de urbanización, así como su idoneidad para su finalidad.

b) Se citará a la persona o a la entidad promotora de la urbanización, mediante anuncios en el tablón edictal único, en la dirección o en el punto de acceso electrónico del ayuntamiento que inicie el procedimiento, y en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, con advertencia de la iniciación del expediente de recepción de las obras de urbanización. En el supuesto de que la persona o la representación de la entidad promotora comparezca a la citación, se aplicarán los mismos trámites previstos en los artículos precedentes.

Si no compareciera a la citación deberán seguirse los trámites siguientes:



c) Se iniciará de oficio la recepción mediante la resolución o el acuerdo del órgano municipal competente, en el que expresamente se deberá hacer constar:

- 1º. La denominación de la urbanización, su situación geográfica y la expresión de sus límites.
- 2º. El nombre y los apellidos o la identificación y el último domicilio conocido de la persona o de la entidad promotora.
- 3º. La advertencia de que las obras de la urbanización que no se hayan acabado, que no se ajusten a las previsiones contenidas en los planes o que no sean susceptibles de servir al destino urbanístico establecido, serán a cargo de las personas propietarias adquirentes de terrenos en la urbanización por medio de la exacción de las cuotas de urbanización correspondientes.
- 4º. La relación de bienes y servicios de cesión obligatoria que han de ser objeto de recepción.

d) Se publicará el acto o el acuerdo municipal de iniciación de la recepción en el tablón edictal único, en la dirección o en el punto de acceso electrónico del ayuntamiento y en el Butlletí Oficial de las Illes Balears, y se concederá un plazo de un mes para que las personas interesadas puedan alegar lo que consideren conveniente en defensa de sus intereses legítimos.

e) Se recibirá la urbanización mediante la resolución o el acuerdo del órgano municipal competente que deberá adoptarse en un plazo no superior a los cuatro meses, a contar desde la finalización del periodo de información pública.

La aplicación del procedimiento regulado en este apartado se entiende sin perjuicio de que el ayuntamiento acabe las obras de urbanización no ejecutadas mediante el sistema de reparcelación con modalidad de cooperación previsto en la LUIB y en este Reglamento.

Artículo 228

Incorporación de las obras al inventario de bienes

La recepción de obras de urbanización que tengan carácter inventariable y, en su caso, las de mejora, implicará su incorporación al inventario municipal de bienes y derechos correspondiente, salvo que ya se haya materializado dicha incorporación mediante el proyecto de reparcelación. A estos efectos, el acta de recepción ha de adjuntar, adicionalmente a la documentación a que se refiere el artículo 226 de este Reglamento, un estado de las dimensiones y las características de las obras ejecutadas que hayan de ser objeto de alta en el inventario de bienes, que las defina con el detalle suficiente en el momento de su recepción.

Artículo 229

Requisitos para el otorgamiento de licencias de primera ocupación

El ayuntamiento no podrá otorgar la licencia de primera ocupación o utilización a que se refieren los artículos 146.1.m) y 158 de la LUIB y el artículo 263 de este Reglamento, a ninguna edificación o instalación hasta que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) La recepción de las obras de urbanización que afecten la edificación o instalación de que se trate, previa la tramitación del procedimiento que corresponda de entre los regulados en los artículos anteriores de esta sección.
- b) La prestación, de manera efectiva, y por parte de las compañías suministradoras, de los servicios urbanísticos correspondientes.

Sección 2ª

Las obras de edificación y obras en bienes inmuebles en general

Subsección 1ª

Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación, y órdenes de ejecución

Artículo 230

Límite del deber de conservación de edificios

1. A los efectos del deber legal de conservación de edificaciones por parte de las personas propietarias que establece el artículo 122 de la LUIB, este alcanzará el importe de los trabajos y las obras que no supere el límite de su contenido normal, constituido, de acuerdo con el artículo 126.2.b) de la LUIB expresada, y en el caso de viviendas u otras similares para otros usos, por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con características similares que la preexistente con respecto a su dimensión y uso, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

2. Cuando se ordene o imponga a la persona propietaria la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan el límite expresado en el apartado anterior, podrá requerir a la administración a que abone el exceso. En todo caso, la administración podrá establecer, de acuerdo con la legislación aplicable, ayudas públicas o bonificaciones en los tributos para el otorgamiento de licencias.



Artículo 231**Deber de conservación del suelo rústico y del suelo urbanizable**

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico, como suelo urbanizable mientras no se haya iniciado su proceso de transformación, y en el suelo vacante de edificación, el deber de conservación a que se refiere el artículo 122 de la LUIB comporta para las personas propietarias y a su cargo:

- a) La ejecución de las obras o actuaciones necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, de incendio o de inundación, así como daños o perjuicios a terceras personas o al interés general, incluidos los medioambientales.
- b) Garantizar la seguridad o salud públicas.
- c) Prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, su recuperación en los términos que dispone la legislación específica.

2. El cumplimiento del deber de conservación de los terrenos a que se refiere el apartado anterior no exime de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

Artículo 232**Órdenes de ejecución**

1. Los ayuntamientos, de acuerdo con lo que determina el artículo 15.4 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, han de ordenar de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, y mediante la orden correspondiente, la ejecución de las obras o de las actuaciones necesarias para conservar las condiciones a que se refiere el artículo 122 de la LUIB. Asimismo, los ayuntamientos han de dictar las órdenes de ejecución que sean necesarias para las finalidades que señala el artículo 124.1 de la LUIB.

2. Son órganos competentes para incoar y resolver el procedimiento correspondiente los que se determinen de conformidad con la legislación sobre régimen local.

3. Las órdenes de ejecución obligarán a las personas físicas o jurídicas propietarias del suelo y de las construcciones afectadas. De acuerdo con la LUIB, la transmisión de fincas no modificará la situación de la persona titular respecto de los deberes de la persona propietaria establecidos en la legislación urbanística o exigibles por sus actos de ejecución. En consecuencia, en relación con las órdenes de ejecución que se hayan de adoptar o hayan sido adoptadas, la nueva persona propietaria quedará subrogada en la obligación de la persona propietaria anterior.

En caso de que la orden de ejecución se haya dirigido a la persona propietaria anterior, corresponderá cumplirla a la persona que sea propietaria en el momento de ejecutarla, que deberá disponer del periodo de ejecución voluntaria correspondiente.

Artículo 233**Procedimiento para dictar órdenes de ejecución**

1. El procedimiento para ordenar el cumplimiento del deber legal de conservación, mantenimiento, restauración y rehabilitación de un inmueble mediante órdenes de ejecución, con observancia siempre del principio de proporcionalidad administrativa, podrá iniciarse de oficio por el órgano competente de acuerdo con la normativa de régimen local, por iniciativa propia o como consecuencia de una orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.

Antes del acuerdo o la resolución de iniciación, el órgano competente podrá llevar a cabo las actuaciones previas necesarias para conocer las circunstancias del caso y, en función de su resultado, decidir motivadamente sobre la conveniencia de iniciar el procedimiento o archivar las actuaciones.

2. El procedimiento a que hace referencia el apartado 1 se podrá iniciar también a solicitud de una o varias personas interesadas. Se considerarán personas interesadas las que sean titulares de derechos reales sobre el inmueble de que se trate o tengan su derecho de uso y las terceras personas que puedan resultar perjudicadas en sus bienes, sus derechos o intereses legítimos por el estado de conservación y rehabilitación del inmueble expresado.

3. Cuando se haya abierto un periodo de información previa a la iniciación de oficio del procedimiento, los servicios técnicos y, en su caso, los servicios jurídicos del municipio competente para dictar la orden de ejecución de que se trate, mediante las inspecciones previas pertinentes, deberán informar sobre las actuaciones correspondientes.

Estos informes, conjuntamente con el resto de actuaciones previas que se hayan practicado, deberán incorporarse al procedimiento cuando se acuerde o se resuelva su iniciación de oficio.



4. Cuando no se hayan practicado actuaciones previas, las inspecciones y los informes a que hace referencia el apartado 3 deberán efectuarse y emitirse después de iniciado el procedimiento, de oficio o a solicitud de una o varias personas interesadas. Estas inspecciones e informes se podrán reiterar a criterio de los técnicos informantes o a petición de la persona instructora, en particular cuando, vista la dinámica de las deficiencias analizadas, puedan repercutir en la salud de las personas o en la seguridad de las personas o de las cosas.

5. Cuando la orden de ejecución afecte a un inmueble catalogado o declarado bien de interés cultural, o que sea objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración, será preceptivo y vinculante el informe del órgano competente del Consejo Insular de Mallorca en materia de patrimonio histórico y cultural. El informe deberá emitirse en el plazo máximo de un mes y tendrá establecer los efectos de la orden de ejecución en relación con los bienes protegidos.

Si la orden de ejecución afectase a un bien objeto de protección en virtud del planeamiento urbanístico o del catálogo municipal de elementos y de espacios protegidos vigentes, los informes municipales que se deben emitir en el procedimiento habrán de valorar los efectos que puede comportar.

6. Instruido el procedimiento e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución correspondiente, se deberá dar audiencia del procedimiento a las personas interesadas para que puedan alegar y presentar los documentos que consideren procedentes en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince.

7. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución expresa que pone fin al procedimiento para dictar una orden de ejecución es de seis meses desde el acuerdo o la resolución de su iniciación de oficio o, si se inició a solicitud de una o varias personas interesadas, desde la recepción de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación.

8. Transcurrido el plazo a que hace referencia el apartado 7 sin que se haya notificado la resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio. Cuando el procedimiento se haya iniciado a solicitud de una o varias personas interesadas y comporte la afectación de los bienes, los derechos o los intereses legítimos de terceras personas, las personas solicitantes podrán entender desestimada su solicitud por silencio administrativo a partir del vencimiento del plazo máximo sin que se les haya notificado la resolución expresa.

Artículo 234

Resolución del procedimiento

1. La resolución que pone fin al procedimiento para dictar una orden de ejecución, que se ha de formalizar por escrito, ha de ser motivada, con referencia sucinta a los hechos y con referencia explícita a la norma o a las normas que la justifican.

2. Las órdenes de ejecución han de precisar y señalar los extremos siguientes:

- a) El plazo específico para la presentación de la documentación que sea necesaria para el cumplimiento de la orden, adecuado a la actuación en concreto que se haya de llevar a cabo, sin que en ningún caso pueda exceder de seis meses.
- b) Detallar con claridad y precisión las obras, las actuaciones o los actos que las personas obligadas han de ejecutar.
- c) Establecer el plazo para el inicio de las obras o las actuaciones ordenadas, así como el plazo para su cumplimiento efectivo, este último en proporción a su entidad y complejidad, pero sin que en ningún caso pueda exceder de un año desde el inicio de las obras.

3. Las resoluciones que dicten las órdenes de ejecución han de advertir que su incumplimiento habilitará a la administración para adoptar cualquiera de las medidas que prevén los artículos 123.2 o 132.1.e) iii) de la LUIB.

Artículo 235

Efectos de las órdenes de ejecución

1. El acto administrativo firme que dicte la orden de ejecución que corresponda comportará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. De acuerdo con la legislación estatal, esta afección real debe hacerse constar, mediante una nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

2. De acuerdo con lo que prevén la LUIB y este Reglamento, en los casos de inexecución injustificada de las obras o actuaciones ordenadas, dentro del plazo conferido a este efecto, la administración podrá llevarlas a cabo de forma subsidiaria o, alternatively, podrá aplicar cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa de las previstas en el artículo 234.3 de este Reglamento, a su elección. En estos supuestos, el límite máximo del deber de conservación se podrá elevar hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente.

3. Cuando la persona propietaria incumpla lo que haya acordado la administración, una vez dictada la resolución que declare el incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, el órgano competente habrá de remitir al Registro de la Propiedad el



certificado del acto o actos correspondientes para que conste en una nota al margen de la última inscripción de dominio.

Subsección 2ª

Supuestos de ruina de inmuebles

Artículo 236

Inicio del procedimiento para la declaración de estado ruinoso

1. El procedimiento para la declaración de estado ruinoso se podrá iniciar de oficio, por acuerdo del órgano municipal competente, como consecuencia del informe de los servicios técnicos municipales, o bien como consecuencia de la petición razonada de otro órgano o de una denuncia. En este último caso, presentada la petición o la denuncia, se ha de acordar la realización de actuaciones previas consistentes en la emisión de un informe por parte de los servicios técnicos municipales y, en atención a su contenido, se ha de decidir, si corresponde, el inicio del expediente o bien el archivo de las actuaciones.

2. El procedimiento para la declaración de estado ruinoso se podrá iniciar también a solicitud de la persona interesada. A tal efecto, se consideran personas interesadas, además de las propietarias o titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, las personas arrendatarias y otras ocupantes, y las personas físicas o jurídicas que aleguen la existencia de daño o peligro en sus bienes, derechos o intereses legítimos.

3. Las solicitudes de iniciación del procedimiento de declaración de estado ruinoso a instancia de persona interesada han de identificar el inmueble a que se refieran, el motivo o los motivos en que se base el estado de ruina, las personas propietarias y las eventuales titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, como también la relación de personas arrendatarias y otras ocupantes.

Al escrito de solicitud de iniciación también se ha de adjuntar un certificado expedido por personal técnico competente en el que se tendrá que justificar la causa de instar la declaración de estado ruinoso, se deberá describir el estado físico del inmueble y se tendrá que acreditar si, en el momento de la solicitud, el edificio reúne las condiciones de seguridad y la habitabilidad suficientes que permitan a las personas ocupantes permanecer en él hasta que se adopte el acuerdo correspondiente.

Cuando la solicitud de inicio del expediente para la declaración de estado ruinoso se ampare en lo que se establece en la letra b) del apartado 2 del artículo 126 de la LUIB, se ha de adjuntar la valoración a la que se hace referencia.

Artículo 237

Tramitación del procedimiento

1. Iniciado el expediente, se ha de poner de manifiesto a las personas interesadas que no hayan instado su inicio, y se les habrá de dar traslado literal del informe o los informes técnicos, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a un mes, puedan alegar y presentar por escrito los documentos y las justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos o intereses respectivos.

2. Cuando la declaración de estado ruinoso afecte un bien catalogado o declarado de interés cultural, o bien cuando sea objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración, se ha de remitir el expediente al órgano del Consejo Insular de Mallorca competente en materia de patrimonio histórico y cultural, para que emita informe dentro del mismo plazo, para determinar los efectos de la declaración de ruina.

Si la declaración no afecta a un bien de los expresados en el párrafo anterior, pero afecta un bien objeto de protección en virtud del planeamiento urbanístico o del catálogo municipal de elementos y de espacios protegidos vigentes, o que esté afectado por algunos de los actos de suspensión de actuaciones de demolición adoptados de acuerdo con lo que se establece en el artículo 51 de la LUIB, los informes municipales que deban emitirse en el procedimiento tendrán que valorar los efectos que la declaración de ruina puede comportar.

3. Transcurrido el plazo otorgado, los servicios técnicos municipales, previa inspección del inmueble, han de evacuar el informe técnico correspondiente, y deben remitirlo, con la propuesta de resolución que consideren adecuada, al órgano competente para su resolución.

4. El plazo para dictar y para notificar la resolución expresa que ponga fin al procedimiento de declaración de estado ruinoso es de seis meses desde la fecha de acuerdo de inicio del expediente, en los procedimientos iniciados de oficio, o desde la fecha en la que la petición tuvo entrada en el registro competente en los casos de procedimientos iniciados a instancia de la persona interesada.

Si dentro del plazo expresado no se hubiese notificado la resolución expresa, se entenderá que se ha denegado la declaración, en los casos en que el expediente se hubiese iniciado a solicitud de la persona interesada, o bien que el procedimiento ha caducado, en los casos en que se haya iniciado de oficio.

Artículo 238**Contenido de la resolución que pone fin al procedimiento**

1. La resolución que ponga fin al procedimiento ha de señalar si procede o no la declaración de estado ruinoso del inmueble.
2. Si se declara el estado ruinoso del inmueble, la resolución que ponga fin al procedimiento ha de tener el contenido siguiente:
 - a) Si el inmueble no está catalogado o declarado bien de interés cultural, o no es objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración, la resolución ha de determinar la obligación de las personas propietarias de rehabilitarlo o derribarlo, a su elección, salvo que, de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico, la rehabilitación del inmueble no sea autorizable, supuesto en que deberá derribarse necesariamente, y se deberá establecer el plazo para solicitar la licencia de obras o de derribo correspondiente.
 - b) Ha de ordenar la ejecución de las obras y otras medidas que resulten pertinentes para mantener la seguridad, la salubridad y las condiciones mínimas de habitabilidad del inmueble, y también las necesarias para evitar daños eventuales a las personas y a los bienes hasta que se rehabilite o derribe el inmueble, y ha de fijar el plazo para la iniciación y para la ejecución de estas obras, que, como máximo, deberá ser de un año, con la advertencia expresa de que, si se incumple, se tendrá que llevar a cabo su ejecución subsidiaria a cargo de la persona interesada.
 - c) Cuando la declaración de estado ruinoso sea parcial, la resolución ha de ordenar, además, la ejecución de las obras de rehabilitación, de conservación y otras medidas que resulten pertinentes, para mantener la seguridad, la salubridad y las condiciones mínimas de habitabilidad de la parte del inmueble no afectada por la declaración de estado ruinoso.
3. Cuando la declaración de estado ruinoso afecte un bien catalogado o declarado de interés cultural, o bien sea objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración, la resolución que ponga fin al procedimiento ha de determinar los efectos de la declaración de estado ruinoso de conformidad con el informe a que se refiere en el apartado 2 del artículo 237 de este Reglamento, sin perjuicio de la obligación de las personas propietarias de adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

En todo caso, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 42 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears, se ha de notificar la resolución que ponga fin al procedimiento al órgano competente del Consejo Insular de Mallorca, y quedará prohibido el derribo de estos bienes inmuebles sin la autorización previa y el informe favorable de al menos una institución consultiva de las previstas en el artículo 96 de la Ley expresada.

Cuando la declaración de estado ruinoso afecte un bien objeto de protección, en virtud del planeamiento urbanístico o del catálogo municipal de elementos y de espacios protegidos vigentes, o que esté afectado por algunos de los actos de suspensión de actuaciones de demolición adoptados de acuerdo con el artículo 51 de la LUIB, la resolución que ponga fin al procedimiento ha de determinar los efectos de la declaración de estado ruinoso, de conformidad con lo que se señale en los informes municipales emitidos y de acuerdo con las previsiones del régimen de protección correspondiente, sin perjuicio de la obligación de las personas propietarias de adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

4. La resolución que ponga fin al procedimiento de declaración de estado ruinoso se ha de notificar a todas las personas propietarias, ocupantes y titulares de cualquier derecho real sobre el inmueble, así como a todas las personas que hayan sido parte del procedimiento. Si la resolución declara el estado ruinoso y acuerda desalojar a las personas ocupantes, la notificación ha de expresar el plazo para el desalojo voluntario del inmueble, advirtiendo expresamente de su desahucio por vía administrativa en caso de incumplimiento.
5. Si se acuerda que no procede la declaración de estado ruinoso del inmueble, la resolución que ponga fin al procedimiento podrá ordenar, si procede, la ejecución de las obras que resulten pertinentes para mantener la seguridad, la salubridad y las condiciones objetivas de habitabilidad o de funcionalidad del inmueble.

Artículo 239**Efectos de la declaración de estado ruinoso**

1. La declaración de estado ruinoso no exime a las personas propietarias del inmueble del deber de obtener licencia previa para ejecutar las actuaciones que deban realizarse, ni de las responsabilidades de todo orden que se les pueda exigir con respecto a los deberes de conservación que les correspondan.
2. La declaración de estado ruinoso de edificios en situación de fuera de ordenación determinará la obligación de llevar a cabo su derribo, sin posibilidad de rehabilitación.

Artículo 240**Supuesto de ruina física inminente**

1. En los supuestos de ruina física inminente, se aplicarán las medidas que determina el artículo 127 de la LUIB. Si el informe técnico al que



se refiere el apartado 2 del artículo 127 de la LUIB mencionada expresa la posibilidad de seguir ocupando el inmueble previa adopción de las medidas de apuntalamiento pertinentes, se ha de ordenar la adopción de estas medidas y se proseguirá el expediente por los trámites normales.

2. Las medidas acordadas se han de notificar al órgano del Consejo Insular de Mallorca competente en materia de patrimonio histórico y cultural cuando resulten afectados los inmuebles catalogados o declarados bien de interés cultural, o sean objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración.

3. En todo caso, se han de llevar a cabo las visitas de inspección necesarias y, como mínimo, las indicadas en el informe de los servicios técnicos, por si varían las circunstancias o aparecen nuevas que aconsejen una decisión diferente. Finalizado el expediente, se ha de mantener su vigilancia, en los mismos términos que durante su tramitación, hasta el desalojo total del inmueble, si procede.

Sección 3ª

Régimen de uso provisional del suelo

Artículo 241

Usos y obras provisionales

1. Sin perjuicio de lo que dispone el planeamiento para cada clase y categoría de suelo con respecto al destino y régimen urbanístico de los terrenos, de manera excepcional y en los términos que prevé el artículo 128.1 de la LUIB, se podrán admitir y autorizar los usos, las obras o las instalaciones de carácter provisional que no sean residenciales o fabriles o no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística, la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación territorial o por el planeamiento urbanístico aplicable, y, siempre que no dificulten su ejecución, se justifique su necesidad y su carácter no permanente, a la vista de sus características técnicas o la temporalidad de su régimen de titularidad o explotación.

2. Se podrán autorizar mediante la licencia municipal urbanística correspondiente, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 267 de este Reglamento, los usos y las actuaciones a que se refiere el apartado anterior, tanto en suelo urbanizable como en suelo urbano sujeto a actuaciones urbanísticas, o que esté afectado por sistemas urbanísticos generales o locales, hasta que se haya iniciado un procedimiento de reparcelación, de ocupación directa o de expropiación. Este tipo de autorización en ningún caso dará derecho a percibir indemnización.

3. Las obras ejecutadas con vistas a los usos provisionales expresados han de ser las mínimas que sean imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, con una proporción debida entre los medios utilizados y el uso propuesto, pero no han de omitir ninguna de las garantías de seguridad establecidas por la legislación sectorial, que se han de acreditar en la memoria justificativa que se ha de presentar a este efecto.

4. Los terrenos destinados a sistemas urbanísticos generales o locales ya adquiridos por la administración pública se podrán utilizar de manera temporal y esporádica, para instalar mercados ambulantes o para desarrollar actividades de ocio, deportivas, recreativas, culturales y similares. La autorización de estos usos no comporta incumplir la obligación de destinar los terrenos a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico.

5. En suelo rústico sólo se admitirán, como usos provisionales, las actividades puntuales de ocio, deportivas, recreativas, culturales y de creación o producción audiovisual de duración eventual y por el tiempo indispensable, siempre que se garantice que no supondrán la alteración del estado natural de los terrenos afectados una vez finalizadas. Se han de autorizar de acuerdo con lo que dispone la legislación sectorial aplicable en materia de actividades no permanentes, con un informe técnico y jurídico integrado previo, y la prestación, en su caso y en función del uso concreto provisional solicitado, de la garantía que puedan determinar los informes expresados de acuerdo con criterios de proporcionalidad.

En ningún caso, los usos provisionales en suelo rústico se podrán autorizar de manera reiterada y acumulativa en una misma ubicación, de manera tal que suponga el ejercicio sucesivo o continuado de una actividad.

6. De acuerdo con la legislación estatal, el arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este artículo, o de las construcciones provisionales que en ellos se levanten, están excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos. En estos supuestos no existe derecho de realojamiento, ni de retorno.



Sección 4ª Edificios fuera de ordenación

Artículo 242

Construcciones, edificaciones, instalaciones y usos fuera de ordenación

1. Las edificaciones o las instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación de acuerdo con la letra a) del apartado 2 del artículo 129 de la LUIB, por quedar sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo, se someterán a las limitaciones que en él se establecen expresamente, así como a las siguientes previsiones:

- a) La autorización municipal de las obras únicamente admisibles de acuerdo con la letra a) del apartado 2 del artículo 129 de la LUIB expresada, ha de condicionar su eficacia a la formalización de la renuncia expresa al incremento del valor de expropiación derivado de su ejecución, y a la anotación de esta condición en el Registro de la Propiedad.
- b) En estas edificaciones o instalaciones se podrán mantener los usos preexistentes implantados legalmente hasta la ejecución de la expropiación, cesión o derribo, además de los usos y obras con carácter provisional en las condiciones que regula el artículo 128 de la LUIB y el artículo 241 de este Reglamento.
- c) Si la edificación o la instalación está en situación de fuera de ordenación porque resulta afectada parcialmente por una nueva alineación de vial sujeto a cesión gratuita, pero no está incluida en ningún ámbito de actuación o de gestión urbanística, se le aplicará, si funcional y técnicamente es posible y en la parte no afectada por la cesión de vial, el régimen que establece el artículo 129.1 de la LUIB.

2. Las edificaciones o construcciones que se encuentran en situación de fuera de ordenación de acuerdo con la letra b) del apartado 2 del artículo 129 de la LUIB, porque se han ejecutado sin licencia o con licencia anulada aunque ya no proceda la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición aplicables en cada caso, se someten a las prohibiciones que en él se establecen expresamente. En la misma parcela o solar en que existan edificaciones o construcciones en la situación de fuera de ordenación regulada en la expresada letra b) del apartado 2 del artículo 129 de la LUIB, en ningún caso se podrá autorizar la realización de obra de nueva planta alguna cuando la mencionada parcela o solar constituya una única unidad de suelo atribuida exclusiva y excluyentemente a una persona propietaria o a diversas en proindiviso.

3. Las edificaciones o las construcciones que se encuentran en situación de fuera de ordenación, por el hecho de que, a pesar de que se hubieran implantado legalmente, se hayan ejecutado en ellas obras, de ampliación o de reforma, o cambio de uso sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada, de acuerdo con la letra c) del apartado 2 del artículo 129 de la LUIB, se someten a las limitaciones y prohibiciones que en él se establecen expresamente. En la misma parcela o solar en que existan edificaciones o construcciones en la situación de fuera de ordenación regulada en la expresada letra c) del apartado 2 del artículo 129 de la LUIB, en ningún caso se podrá autorizar la realización de obra de nueva planta alguna cuando la mencionada parcela o solar constituya una única unidad de suelo atribuida exclusiva y excluyentemente a una persona propietaria o a diversas en proindiviso.

4. Con respecto a los usos en situación de fuera de ordenación a los que se refiere el apartado 2 del artículo 129 de la LUIB, tendrán esta consideración los usos que el nuevo planeamiento los declare como incompatibles y les sujete a cese de forma expresa, y se someterán al régimen siguiente:

- a) Los usos en situación de fuera de ordenación implantados de acuerdo con licencias de uso u otras autorizaciones sometidas a plazo, no podrán ser objeto de renovación de estos títulos habilitantes, ni tampoco objeto de cambios de titularidad una vez superado dicho plazo.
- b) Cuando la autorización de estos usos no esté sometida a plazo, se podrán revocar las autorizaciones correspondientes, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan de acuerdo con la legislación aplicable.
- c) En el resto de casos de disconformidad, los usos preexistentes se podrán mantener y podrán ser objeto de cambios de titularidad.

Asimismo, tiene la consideración de uso en situación de fuera de ordenación el cambio de uso de edificaciones o construcciones que se haya ejecutado sin contar con la licencia urbanística preceptiva o, en su caso, con infracción de las determinaciones de la legislación sectorial reguladora de actividades.



TÍTULO VI**Expropiación forzosa en razón de urbanismo****Artículo 243****Supuestos de expropiación en razón de urbanismo**

1. La expropiación forzosa en razón de urbanismo, además de los supuestos que determina el artículo 132 de la LUIB, se aplicará también para la imposición de servidumbres o para la modificación o supresión de servidumbres preexistentes, cuando así lo requiera la ejecución del planeamiento.
2. Las personas físicas o jurídicas subrogadas en las facultades de los organismos competentes para la ejecución de planes urbanísticos o de las obras correspondientes podrán ser beneficiarias de las expropiaciones que deriven.
3. El coste de las expropiaciones llevadas a cabo por razones urbanísticas se podrá repercutir sobre las personas propietarias que resulten especialmente beneficiadas por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.
4. El precio justo de una expropiación llevada a cabo por razones urbanísticas se podrá constituir, si existe acuerdo entre las partes, por una finca futura, que la administración expropiante o bien la persona beneficiaria de la expropiación tendrá que transmitir a la persona expropiada. No será necesario el consentimiento de la persona propietaria en el supuesto previsto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 140 de la LUIB.

Artículo 244**Administración expropiante y personas beneficiarias de la expropiación**

1. En el sistema de expropiación, la condición de administración expropiante recae en la administración actuante con potestad expropiatoria que tenga asignada la ejecución del planeamiento que da lugar a la expropiación. En las actuaciones aisladas, la condición de administración expropiante recae en el ente público con potestad expropiatoria a quien corresponda la obtención del suelo de acuerdo con el destino o con la causa que legitime la expropiación, según las previsiones establecidas en la LUIB, en otra legislación aplicable y, en su caso, en el planeamiento urbanístico.
2. Para llevar a cabo las actuaciones expropiatorias por razones urbanísticas, la administración expropiante podrá utilizar las formas de gestión previstas en la legislación aplicable, encomendar mediante convenio el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras administraciones públicas o utilizar fórmulas asociativas con otras administraciones públicas.
3. En los supuestos previstos en la LUIB y en este Reglamento, la condición de beneficiario o beneficiaria en las expropiaciones urbanísticas corresponde a:
 - a) Las entidades urbanísticas especiales, cuando no tengan potestad expropiatoria y les corresponda la ejecución del planeamiento o se les encomiende la gestión de la expropiación en los supuestos establecidos en los apartados b) y c) del artículo 184 de este Reglamento.
 - b) Las entidades urbanísticas colaboradoras que lleven a cabo la ejecución del planeamiento.
 - c) Los sujetos titulares de la gestión urbanística integrada.
 - d) Las personas concesionarias de la ejecución del planeamiento mediante el sistema de expropiación.
 - e) El resto de personas físicas o jurídicas que disfruten de esta condición en los términos y de acuerdo con los procedimientos establecidos por la legislación aplicable.

Artículo 245**Formulación y contenido del proyecto de tasación conjunta**

Cuando la expropiación se lleve a cabo por el procedimiento de tasación conjunta, la administración actuante ha de aprobar un proyecto que, en su caso, tendrá que formular la persona beneficiaria de la expropiación, y que además de las determinaciones que establece el artículo 135.1 de la LUIB deberá incorporar:

- a) La causa de la expropiación, de entre las establecidas en la LUIB, así como, en su caso, la referencia al instrumento de planeamiento cuya ejecución dé lugar a la actuación expropiatoria.
- b) La identificación y la determinación de su ámbito territorial, mediante plano de emplazamiento y plano parcelario, elaborados sobre los planos de ordenación del instrumento de planeamiento.
- c) Una relación de bienes y de derechos concreta e individualizada, con la descripción de todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes y derechos que sean de necesaria expropiación. La relación de bienes y de derechos no será necesaria cuando ya conste en el planeamiento o en la delimitación del sector o de la unidad objeto de ejecución, sin perjuicio de las rectificaciones que, si procede,





corresponda introducir.

Artículo 246**Tramitación del procedimiento de tasación conjunta**

1. El proyecto de expropiación por tasación conjunta, formulado con el contenido establecido en el artículo 245 de este Reglamento, se deberá aprobar inicialmente por la administración actuante con competencia expropiatoria, y se tramitará de acuerdo con lo que determina el artículo 135 de la LUIB y las reglas previstas en los apartados siguientes.
2. El expediente de expropiación se ha de exponer al público en el plazo y al efecto que dispone el apartado 2 del artículo 135 de la LUIB. Los anuncios de este trámite en el Butlletí Oficial de las Illes Balears deberán señalar oportunamente la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente de la administración expropiadora, en la que se pueda consultar íntegramente el contenido del expediente y del proyecto de expropiación aprobado inicialmente.
3. En el trámite de notificación individual a que se refiere el apartado 4 del artículo 135 de la LUIB, las personas titulares de los bienes y de los derechos afectados podrán formular su propia hoja de aprecio, a efectos de su consideración en la aprobación definitiva del proyecto así como, en su caso, por parte de la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears.

Cuando el ayuntamiento no sea la administración expropiante, se le deberá conferir audiencia del proyecto, que podrá ser simultánea con la de las personas interesadas.

4. El procedimiento de expropiación de tasación conjunta caducará si la administración expropiadora no dicta una resolución expresa de aprobación definitiva y no la notifica en el plazo de un año desde su iniciación.

Artículo 247**Procedimiento de tasación individual**

1. Cuando no se siga el procedimiento de tasación conjunta, la administración actuante o, en su caso, el beneficiario o la beneficiaria de la expropiación, ha de formular la relación de personas propietarias afectadas y la descripción de los bienes y de los derechos afectados por la actuación expropiatoria.
2. La relación de bienes y de derechos deberá ser concreta e individualizada, con descripción de todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes y de los derechos que sean de necesaria expropiación. Asimismo, la relación tendrá que identificar la causa de la expropiación, de entre las establecidas en la LUIB y, en su caso, el instrumento de planeamiento cuya la ejecución dé lugar a la actuación expropiatoria.
3. Una vez se haya formulado la relación de personas propietarias y la descripción de bienes y de derechos, se someterá a información pública por un plazo de veinte días, salvo que esta relación se contenga ya en la delimitación de la unidad de actuación, en el proyecto de urbanización o en el proyecto de obra pública ordinaria. El trámite de información pública se efectuará mediante la inserción de un anuncio en el Butlletí Oficial de las Illes Balears, que deberá señalar la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente de la administración expropiadora, en los que se puedan consultar la relación. Asimismo, la relación se someterá a trámite de audiencia de las personas interesadas en el mismo plazo.
4. La aprobación de la relación de bienes y de derechos, una vez examinadas las alegaciones, corresponderá a la administración que ejerza la potestad expropiatoria y comportará la concreción de la necesidad de ocupación, hecho que dará lugar al inicio del expediente expropiatorio, que deberá seguirse con quien figure como titular en la relación aprobada.
5. Las rectificaciones en la relación de bienes y de derechos requerirán la tramitación del procedimiento establecido en los apartados anteriores, pero será suficiente el trámite de audiencia a las personas interesadas, sin necesidad de información pública.
6. En caso de declaración de urgencia en la ocupación en este procedimiento, se aplicará lo que dispone el artículo 137.2 de la LUIB.



TÍTULO VII**Intervención preventiva en la edificación y en el uso del suelo****CAPÍTULO I****Disposiciones generales****Artículo 248****Actividad de intervención preventiva**

1. Los actos de edificación, de construcción o de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en la LUIB y en este Reglamento se encuentran sujetos a la intervención preventiva de la administración; excepto los actos excluidos expresamente de dicha intervención de acuerdo con el artículo 145.2 de la LUIB expresada.
2. Mediante los instrumentos que regula este título, los municipios o las administraciones públicas competentes ejercen una potestad reglada que les faculta para intervenir en la actividad de las personas particulares, con la finalidad de preservar la legalidad urbanística, que está constituida por el conjunto de normas legales y reglamentarias, incluidas las normas de los instrumentos de planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales, que ordenan los usos y los aprovechamientos urbanísticos del suelo, a las que se sujetan los actos de utilización del suelo y las obras que en él se implanten.
3. Todas las personas tienen el deber de colaborar en el desarrollo de las funciones de la intervención preventiva que correspondan a la administración, y deberán facilitar la información verídica y suficiente que les requiera.

CAPÍTULO II**Licencia urbanística****Sección 1ª****Objeto, alcance de la licencia urbanística y actuaciones sujetas****Artículo 249****Objeto y alcance de la licencia urbanística.**

1. La licencia urbanística, en los términos que define el artículo 145.4 de la LUIB, tiene por objeto la comprobación, por parte del órgano municipal competente, de que las actuaciones sujetas se adecuan a la legislación y a la ordenación territorial y urbanística vigente. Por ello, esta actividad de intervención preventiva se ha de dirigir a comprobar el cumplimiento de las determinaciones de la legalidad urbanística aplicable siguientes:

- a) El cumplimiento de los requisitos exigibles legal y reglamentariamente para la ejecución de los actos sujetos a licencia.
- b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento y en las normas y ordenanzas que contienen, así como, si procede, en los instrumentos de planificación de ordenación territorial. A estos efectos se ha de verificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos siguientes:

- 1º. La clasificación y la calificación del suelo en donde se ubica la parcela objeto del acto.
- 2º. Las condiciones de parcelación.
- 3º. Los usos urbanísticos, las intensidades y las densidades, estas últimas, tanto en valores absolutos como relativos.
- 4º. La edificabilidad y la ocupación permitida de la edificación, tanto en valores absolutos como relativos.
- 5º. La altura de las edificaciones, tanto la reguladora y la total, como el número de plantas.
- 6º. La tipología de la situación de las edificaciones dentro de la parcela, y en su caso, el fondo edificable y el retranqueo de las edificaciones.
- 7º. Las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación territorial que, de acuerdo con sus términos, comporten su aplicación y cumplimiento inmediato por parte de las administraciones públicas y por parte de las personas particulares en cualquier actuación sujeta a licencia urbanística.

c) Asimismo, deberá verificar el cumplimiento, si procede, y de acuerdo con el acto correspondiente, de las determinaciones urbanísticas siguientes:

- 1º. Las alineaciones y rasantes.
- 2º. Las dotaciones y los equipamientos de carácter público o privado previstos para la parcela o solar.
- 3º. Las ordenanzas de edificación y urbanización, si procede.



- d) La incidencia de la actuación proyectada en el grado de protección correspondiente de los elementos incluidos en los catálogos de bienes y espacios protegidos.
- e) La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación se pueda destinar al uso previsto.

2. La actuación municipal de intervención en materia de licencias urbanísticas se extiende al cumplimiento de otros requisitos previstos en la legislación y normativa sectorial sólo en el caso de que esta así lo prevea expresamente, asignando de manera inequívoca el examen del cumplimiento de sus determinaciones a la competencia municipal.

La licencia urbanística no deberá comprobar en ningún caso la adecuación a la normativa sectorial si esta prevé la existencia de concesiones, autorizaciones o informes concurrentes a que se refiere el artículo 151.2 de la LUIB, y que se hayan de otorgar o emitir por órganos de otras administraciones encargados de verificar su cumplimiento.

3. A efectos de lo que prevé el apartado 1, la actuación municipal de intervención ha de verificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la legislación territorial, urbanística o sectorial que eventualmente se conformen como normas de aplicación directa y que limiten la implantación de usos, instalaciones, construcciones y edificaciones. Asimismo, cuando la legislación expresada tenga rango de ley y establezca inequívocamente con carácter de aplicación directa determinadas exenciones o especialidades en la aplicación o en el cómputo de algunos parámetros urbanísticos regulados en los instrumentos de planeamiento municipal, la actividad de intervención municipal se deberá ceñir a los que imponga dicha legislación.

Artículo 250

Actos sujetos a licencia urbanística municipal

Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio del resto de autorizaciones que sean procedentes de acuerdo con la normativa sectorial aplicable, la realización de los actos siguientes:

- a) Las parcelaciones urbanísticas, las segregaciones u otros actos de división de fincas, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados.
- b) Los movimientos de tierra, las explanaciones, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales, excepto el supuesto previsto en el artículo 269.2.d) de este Reglamento, así como los vertidos o los derrames de cualquier tipo de residuo en el suelo, en el subsuelo o en el litoral, sin perjuicio de las exenciones que se prevén en los planes sectoriales de residuos, o en caso de que la normativa sectorial reguladora correspondiente establezca una autorización administrativa y exima de su sujeción a licencia urbanística.
- c) Las obras de urbanización que se hayan de realizar al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias han de contener necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entienden por intervenciones en los edificios existentes las definidas de esta manera en el Código técnico de la edificación.
- e) La ubicación de casas prefabricadas y de instalaciones similares, sean provisionales o permanentes, excepto que se efectúen en campings o en zonas de acampada legalmente autorizados.
- f) La demolición total o parcial de construcciones y de edificaciones.
- g) El cambio de uso en edificaciones y en instalaciones.
- h) Las talas en masas arbóreas y en vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento. En todo caso, las talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se autoricen por el órgano forestal autonómico competente, quedan excluidas de sujeción a licencia urbanística, sin perjuicio de la notificación de estas autorizaciones al ayuntamiento correspondiente, de acuerdo con las previsiones del artículo 74 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears.
- i) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, excepto el supuesto previsto en la letra c) del apartado 2 del artículo 269 de este Reglamento.
- j) El cerramiento de solares y de terrenos.
- k) Las redes radioeléctricas, telemáticas y similares, sin perjuicio de lo que disponga la normativa sectorial que les sea de aplicación en cuanto a exención de su sujeción a licencia urbanística.
- l) La apertura de caminos y de accesos a parcelas.
- m) La primera ocupación o utilización de los edificios e instalaciones en general.
- n) Las obras y los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 128 de la LUIB y el artículo 241 de este Reglamento.
- o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, a actividades industriales, mercantiles o profesionales, a servicios públicos o de cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- p) Las actuaciones que, aunque no impliquen obras de construcción o de edificación, supongan variación del número de viviendas, de establecimientos o de otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente.
- q) La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de



propiedad por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, en los términos previstos en el artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, salvo las excepciones que prevé.

r) Cualesquiera otros actos que se determinen expresamente por el plan general y que no estén sujetos al régimen de comunicación previa, de acuerdo con el artículo 269 de este Reglamento.

Sección 2ª

Competencia y procedimiento

Artículo 251

Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas y normas generales sobre procedimiento

1. La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa aplicable en materia de régimen local, en función del lugar donde se ubiquen las obras.

2. Cuando la actuación a realizar se ubique en una finca situada en dos o más municipios, la competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponderá al órgano del Consejo Insular de Mallorca que determine su normativa propia. A este efecto de atribución de competencia se entenderá que, en el suelo rústico, la actuación en concreto para la que se solicite licencia dependa, en todo caso, de la necesaria vinculación de esta a la totalidad de la superficie de la finca que se extienda a más de un municipio. Se entenderá que concurre este supuesto cuando la edificación de nueva planta o cambio de uso de las existentes suponga la implantación de un nuevo uso urbanístico en la parcela, y en el caso de las actuaciones sujetas a declaración de interés general para la implantación de usos o actividades, excluidas las de dotaciones de servicios de carácter lineal.

3. El procedimiento para el otorgamiento o denegación de las licencias urbanísticas se ha de tramitar y resolver de acuerdo con la legislación sobre régimen local y de procedimiento administrativo común, teniendo en cuenta las especialidades procedimentales que establece la LUIB y las reglas particulares que se establecen en este Reglamento.

4. Las solicitudes simultáneas de licencias urbanísticas que se refieran a un mismo inmueble o a una parte determinada y que tengan como objeto distintos actos sujetos a licencia de acuerdo con este Reglamento, se podrán tramitar conjuntamente en un único procedimiento. En este caso, la resolución que se adopte habrá de diferenciar cada una de las licencias otorgadas, y cada una conservará su propia naturaleza.

Artículo 252

Iniciación del procedimiento

1. El procedimiento de concesión de licencia urbanística municipal se iniciará a instancia de la persona interesada, mediante una solicitud acompañada de:

- a) La documentación que identifique a la persona solicitante y, en su caso, a su representante legal.
- b) La definición, con el detalle suficiente, de la actuación para la que se solicita licencia, en los términos que prevé el artículo 151.1 de la LUIB.
- c) Las autorizaciones concurrentes o los informes sectoriales, cuando la normativa correspondiente establezca su obtención previa a cargo de la persona interesada.
Cuando otros órganos de la misma administración que resuelva el procedimiento de licencia urbanística hayan de emitir las autorizaciones o informes previos, el órgano competente deberá solicitarlos de oficio. En el caso de autorizaciones o informes previos concurrentes que deban emitir órganos de una administración diferente a la que resuelva el procedimiento de licencia, se deberán solicitar igualmente de oficio, si así se prevé en la normativa sectorial dentro del plazo que esta determine, y a falta de previsión, en el plazo de cinco días desde la presentación de la documentación completa.
Asimismo, cuando el acto para el que se solicite licencia urbanística suponga la ocupación o la utilización del dominio público, la persona interesada deberá aportar las autorizaciones o las concesiones demaniales otorgadas por la administración titular, en los términos establecidos por la normativa reguladora del patrimonio de la administración pública correspondiente. La falta de autorización o de concesión, o su denegación impedirá obtener la licencia urbanística y al órgano competente otorgarla.
- d) El proyecto técnico, si procede, que el personal técnico competente ha de suscribir y que será responsable, a los efectos que legalmente procedan, de la exactitud y la veracidad de los datos de carácter técnico que en él se consignen. Las solicitudes de licencias urbanísticas que, de acuerdo con la normativa de ordenación de la edificación, no requieran proyecto técnico se han de acompañar de una memoria descriptiva de las actuaciones, en la que se deberán definir los datos a que se refiere la letra b) de este apartado, así como un presupuesto estimado.
- e) Si resulta necesaria la utilización de grúas o instalaciones similares, se ha de adjuntar un plano que identifique su ubicación, y una copia del seguro de responsabilidad civil, que deberá estar vigente durante el montaje, el funcionamiento y el desmontaje. Una vez instalada, se ha de aportar un certificado que acredite su instalación correcta y el cumplimiento de las normas de conservación y



funcionamiento.

f) Los nombramientos de la persona directora de obra y de la persona directora de la ejecución de la obra, respectivamente, cuando se trate de actuaciones en que estos agentes deban intervenir, de acuerdo con la normativa sobre ordenación de la edificación. No se exigirá la presentación de estos nombramientos si la licencia de obra se solicita mediante la presentación de un proyecto básico, supuesto en el que se deberán presentar junto con el proyecto de ejecución, de acuerdo con lo que dispone el artículo 152.5 de la LUIB.

2. Cuando la solicitud de iniciación no reúna los requisitos establecidos en el apartado anterior o los exigidos para las modalidades de licencia concretas establecidas en la LUIB y en este Reglamento, el órgano competente ha de requerir a la persona interesada a que subsane sus defectos o aporte la documentación preceptiva en el plazo de diez días, de acuerdo con el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, con la indicación de que, si así no lo hiciera, se la tendrá por desistida de su solicitud, previa resolución que deberá dictarse en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley expresada. El cómputo del plazo de resolución del procedimiento que prevén los artículos siguientes se iniciará una vez se hayan subsanado los defectos o se haya aportado la documentación requerida.

3. Si se declara el desistimiento de la solicitud previsto en el apartado anterior, la persona interesada que quiera obtener licencia urbanística habrá de formular una nueva solicitud, sin perjuicio de poder instar expresamente a que se incorpore al nuevo expediente la documentación que ya contenía el archivado.

Artículo 253

Modelos de solicitud de iniciación del procedimiento de licencia

Los ayuntamientos podrán regular modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para simplificar la tramitación del procedimiento y para facilitar a las personas interesadas la aportación de datos y la documentación requerida. En todo caso, estos modelos normalizados deberán incorporar las instrucciones correspondientes que informen de los requisitos y de los efectos básicos del procedimiento y de la forma en que deban cumplimentarse, y han de estar a disposición de la ciudadanía en las dependencias administrativas municipales y tendrán los requerimientos necesarios para su tramitación telemática.

Artículo 254

Instrucción del procedimiento

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia incluye, en todo caso, los informes técnicos y los jurídicos correspondientes, con la finalidad de comprobar la adecuación de la solicitud, y en su caso, del proyecto a la legalidad urbanística.

La emisión de otros informes municipales adicionales en el procedimiento, en todo caso ha de estar prevista en las normas urbanísticas del planeamiento correspondiente o en las normas de organización propias. En caso contrario su emisión ha de cumplir los requisitos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común, motivando su conveniencia y concretando el extremo o extremos sobre el que se solicite. Una vez emitidos estos informes, se deberá hacer referencia a ellos en el informe técnico o en el informe jurídico, según corresponda en función de su contenido.

2. El informe o los informes técnicos se han de emitir de forma previa al informe jurídico por parte del personal de la corporación con titulación competente. El informe ha de evaluar, desde esta perspectiva técnica, los aspectos a que se refiere el artículo 249.1 de este Reglamento, y en el caso de las actuaciones que supongan edificación o construcción, el cumplimiento de las condiciones de salubridad, de seguridad y de estética adecuada a su emplazamiento, con el alcance siguiente:

- a) Se ha de comprobar el cumplimiento de las condiciones de salubridad que establecen las normas urbanísticas del planeamiento aplicable, según los distintos usos urbanísticos.
- b) Las condiciones estéticas de los edificios a comprobar son las que recoge la normativa urbanística del planeamiento o las ordenanzas municipales específicas en esta materia, incluyendo las condiciones estéticas relacionadas con la protección de los bienes y espacios protegidos a través de los catálogos, y de las regulaciones de la legislación sectorial que haya incorporado expresamente el planeamiento urbanístico.
- c) El control de las condiciones de seguridad se lleva a cabo mediante la comprobación de que el personal técnico redactor del proyecto tenga la habilitación profesional correspondiente, y del hecho de que los proyectos presentados con la solicitud de licencia dispongan de todos los documentos exigibles legalmente.

El informe técnico no ha de entrar a valorar las exigencias básicas de la calidad de la edificación o de las instalaciones previstas en los edificios, más allá de lo que determina el apartado anterior con respecto a la salubridad, la seguridad y la estética. Las personas responsables del cumplimiento adecuado de estos requisitos de calidad son los agentes que determina la legislación en materia de ordenación de la edificación. Asimismo, con respecto a las instalaciones, son responsables las personas profesionales que las proyecten y certifiquen de conformidad con la normativa reguladora.

3. El alcance del informe técnico municipal con relación a otra legislación o normativa sectorial se ha de adecuar a lo que determina el artículo 249.2 de este Reglamento. A estos efectos, ha de tener en consideración las reglas siguientes con el fin de comprobar previamente la adecuación de la actuación objeto de licencia a dicha normativa:

- a) Si corresponde a un órgano sectorial de otra administración la verificación de su cumplimiento, se aplicará lo que dispone el artículo 249.2 expresado, y se ha de incorporar al expediente la concesión, autorización o informe sectorial, al que se hará referencia en el informe técnico municipal, señalando, si proceden, los condicionantes que de él se deriven y que deberá incorporar la licencia urbanística.
- b) Si la legislación o normativa sectorial atribuye al municipio la comprobación de su cumplimiento, el informe o los informes técnicos municipales deberán verificarla expresamente, con alusión específica a dicha normativa. La misma regla se aplicará en caso de que la verificación de esta normativa se asigne al municipio por delegación del organismo sectorial correspondiente.

4. Los servicios municipales correspondientes emiten el informe jurídico. Este informe ha de verificar que existen en el expediente todos los hechos y antecedentes necesarios, enumerar los fundamentos sustanciales y los procedimentales, comprobar que la solicitud reúne formalmente los requisitos establecidos y que se dispone de toda la documentación necesaria, así como que se ha emitido el informe técnico correspondiente y los que sean preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial. Igualmente, han de señalar todas las cuestiones de naturaleza jurídica que se puedan derivar del expediente, y ha de contener la propuesta de resolución correspondiente que el órgano competente haya de adoptar.

5. Si del contenido de los informes a que se refieren los apartados anteriores resultan deficiencias subsanables, se ha de requerir a la persona solicitante, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos infringidos, para que en el plazo de un mes pueda subsanarlas. Si las deficiencias no se subsanan dentro del plazo, se ha de declarar caducado el procedimiento, de acuerdo con las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

6. En el procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística, se ha de dar traslado de la solicitud y, en su caso, del proyecto a las administraciones públicas afectadas, a fin de que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia; excepto el caso de que ya hayan dictado acto de autorización o hayan emitido informe en los términos previstos en el artículo 252 de este Reglamento. El transcurso del plazo expresado de un mes o el superior que determine la normativa sectorial correspondiente sin que se haya emitido el informe, permite que las actuaciones prosigan, excepto los supuestos de informes preceptivos y que sean determinantes de la resolución del procedimiento de licencia urbanística, caso en el que se puede interrumpir el plazo de los trámites sucesivos.

7. La tramitación del procedimiento relativo a solicitudes de licencias que estén sujetas a evaluaciones ambientales de proyectos se ha de adecuar, en todo caso, a lo que determina su legislación reguladora, y se ha de incorporar al expediente la declaración de impacto correspondiente antes de la resolución.

8. Los edictos sobre convocatoria de información pública relativos a los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas en que se exija este trámite se han de publicar en el Butlletí Oficial de las Illes Balears y en los medios telemáticos de la administración municipal competente.

Artículo 255

Resolución del procedimiento

1. El plazo para dictar y para notificar la resolución expresa del procedimiento de licencia urbanística es de un máximo de tres meses.
2. El plazo previsto en el apartado anterior se interrumpe en los términos que fija el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común. Si la causa de la suspensión es el requerimiento de subsanación de deficiencias de contenido material o la aportación de documentación a modificar, el requerimiento se ha de realizar en una notificación única, a no ser que del cumplimiento del trámite de subsanación o de aportación se deduzcan defectos distintos de los señalados anteriormente y que no se podían apreciar por el órgano que efectuó el requerimiento.
3. Transcurrido el plazo de resolución y de notificación, se podrá entender otorgada la licencia solicitada, sin perjuicio de lo que establece el apartado 2 del artículo 5 de la LUIB, excepto los casos en que una norma con rango de ley estatal o autonómica de las Illes Balears prevea expresamente el carácter negativo de la falta de resolución y de notificación en plazo.

En todo caso, el otorgamiento de la licencia por falta de resolución y de notificación requiere que la solicitud se haya formulado acompañada de toda la documentación exigida por este Reglamento, por el instrumento de planeamiento correspondiente y por la normativa sectorial que corresponda. La realización de los actos amparados en una licencia otorgada por falta de resolución y notificación en plazo requiere que la persona interesada lo comunique de forma fehaciente al ayuntamiento, con la antelación mínima a que se refiere el apartado 6 de este artículo.

4. El acto administrativo de otorgamiento de las licencias urbanísticas es reglado de acuerdo con las previsiones de la LUIB, de este

Reglamento, del resto de legislación directamente aplicable y de las disposiciones del planeamiento urbanístico y, en su caso, del planeamiento de ordenación territorial vigente en el momento de su otorgamiento siempre que se resuelvan en plazo. Si se resuelven fuera de plazo, se han de otorgar de acuerdo con la normativa vigente en el momento del vencimiento del plazo máximo en que se hubieron de resolver.

Todo acto administrativo que deniegue la licencia se ha de motivar y debe realizarse una referencia explícita a la norma o a la disposición del planeamiento urbanístico que la solicitud contradiga.

5. En ningún caso se podrán otorgar licencias urbanísticas que se basen en las determinaciones de planes urbanísticos no ejecutivos, ni siquiera condicionadas a la consecución de su ejecutividad.

6. El inicio de cualquier obra o uso al amparo de licencia requiere, en todo caso, que la persona promotora de la actuación comunique esta circunstancia al municipio, al menos con diez días de antelación.

7. Las licencias urbanísticas no alteran las situaciones jurídicas privadas existentes entre las personas particulares y se entienden otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceras personas.

8. Las licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución o los acuerdos que aprueban proyectos de actos promovidos por los ayuntamientos, son nulos de pleno derecho en los supuestos que determina el artículo 147 de la LUIB, y son anulables en los supuestos y con los efectos que prevé la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 256

Requisitos formales del acto administrativo de otorgamiento

1. El acto administrativo de otorgamiento de la licencia urbanística ha de consignar expresamente los extremos siguientes:

- a) La finalidad de la actuación, la descripción de las obras o el uso al que se destina la construcción o la edificación afectada.
- b) La situación concreta de las obras o de las actuaciones, con indicación del nombre y número de la vía pública si se trata de suelo urbano o suelo urbanizable; o con indicación del polígono y la parcela si se trata de suelo rústico; en todos los casos con su identificación por referencia catastral.
- c) La clasificación y la calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- d) Si la actuación se proyecta en suelo rústico, la fecha de los informes o las autorizaciones previas concurrentes del Consejo Insular de Mallorca o de otras administraciones competentes en razón de la materia.
- e) El presupuesto de ejecución material.
- f) La concreción del número de viviendas o de establecimientos que se autorizan, en su caso; así como el índice de intensidad de uso residencial o de uso turístico, en los términos que prevé el artículo 42 de este Reglamento, si corresponde.
- g) Los plazos de inicio y de ejecución de obras, y la advertencia de las condiciones de caducidad, en los términos que se prevén en el artículo 154 de la LUIB.
- h) La identificación de la persona o de la entidad promotora.
- i) La identificación del personal técnico del proyecto y, en su caso, de la persona directora facultativa de las obras.
- j) La indicación a la persona promotora del deber de comunicar el inicio de la actuación o de la obra objeto de licencia, con una antelación mínima de diez días.
- k) La indicación expresa, en su caso, del deber de presentación en plazo del proyecto de ejecución, con advertencia de extinción de efectos de acuerdo con el artículo 152.5 de la LUIB.

2. Asimismo, el acto de concesión de la licencia ha de indicar cualesquiera otras especificaciones que requieran las disposiciones vigentes o las condiciones de derecho que el órgano competente considere necesario incluir de acuerdo con el planeamiento y con el resto de disposiciones aplicables. En todo caso, la documentación técnica o el proyecto técnico, una vez otorgada la licencia correspondiente, quedan incorporados a ella como condición material.

3. Con la notificación del acto o acuerdo de otorgamiento de la licencia se ha de entregar a la persona solicitante un ejemplar del proyecto autorizado, en soporte papel o en documento electrónico, correspondientemente sellado y diligenciado por la persona encargada de dar fe pública del acto o del acuerdo, si la actuación requiriera el proyecto expresado.



Sección 3ª**Determinaciones de los proyectos técnicos****Artículo 257****Solicitudes de licencias de obras que requieren proyecto técnico**

1. Las solicitudes de licencia urbanística requieren un proyecto técnico de obras cuando se refieran al proceso de la edificación comprendido en el ámbito de aplicación de la legislación sobre ordenación de la edificación.
2. Además de los supuestos a que hace referencia la legislación sobre ordenación de la edificación, también requieren proyecto o documentación técnica las solicitudes de licencia urbanística que se refieran a la realización de obras que supongan incremento del número de viviendas, de establecimientos o de otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente.
3. Cuando el proyecto técnico de obras sea exigible de conformidad con la legislación sobre ordenación de la edificación, se ha de elaborar de acuerdo con dicha legislación y con lo que dispone el artículo 258 de este Reglamento.
4. La persona redactora del proyecto deberá tener la titulación académica y profesional habilitante que corresponda según el tipo de obra de que se trate.

Artículo 258**Contenido del proyecto técnico de obras**

1. El proyecto técnico a que hace referencia este artículo está integrado por el proyecto básico y por el proyecto de ejecución. Los contenidos mínimos de los proyectos referidos son los recogidos en el Código técnico de la edificación.
2. El proyecto básico ha de identificar la finca afectada, y contener, además de lo que prevé la letra a) del apartado 3 del artículo 152 de la LUIB, la documentación escrita y gráfica necesaria que permita comprobar su adecuación a las determinaciones del ordenamiento jurídico urbanístico y, si la legislación sectorial lo prevé expresamente, a los requisitos que esta legislación establezca.

En la memoria urbanística del proyecto técnico a que se refiere el artículo 152.2 de la LUIB, se ha de incorporar expresamente una ficha resumen. Esta ficha ha de reflejar y debe permitir una comparación directa entre los parámetros que admita el planeamiento urbanístico aplicable y los correspondientes a la actuación proyectada para la que se solicite la licencia, en los términos que se establecen en el artículo 249.1 de este Reglamento. Ha de acompañar a esta ficha, la siguiente documentación gráfica:

- a) Un plano de situación de la parcela o del solar donde se pretenda la actuación proyectada y que constituye el objeto de la solicitud de licencia urbanística, tomando como base el plano de ordenación del planeamiento que corresponda.
- b) Un plano de situación de las edificaciones dentro de la parcela o el solar, en el que se han de acotar correctamente todos sus linderos. Ha de incluir tanto la situación de las edificaciones, como las separaciones entre ellas y con los linderos. La representación gráfica se ha de llevar a cabo tomando como base el plano catastral que corresponda, a una escala mínima 1:1.000 si se trata de suelo urbano o de suelo urbanizable directamente ordenado; o 1:5.000 si se trata de suelo rústico. En caso de discrepancia entre la realidad física y la documentación catastral, se deberá superponer la discrepancia que resulte.

Asimismo, en la memoria urbanística se ha de indicar la normativa sectorial que resulte aplicable a la actuación proyectada y justificar su cumplimiento.

3. En todo caso, el proyecto y la licencia que lo autoriza han de hacer constar el número de viviendas, de establecimientos o de otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente del edificio. Si no lo hacen, se entenderá que todo el edificio constituye un único elemento susceptible de aprovechamiento privativo independiente.
4. La solicitud y la obtención de licencia urbanística se podrá llevar a cabo únicamente mediante la presentación del proyecto básico, sin perjuicio de la presentación del proyecto de ejecución posterior, en los términos que regula el artículo 152.5 de la LUIB, y que se ha de redactar en los términos y contenido que determina la legislación sobre ordenación de la edificación.



Sección 4ª**Efectos generales y caducidad de las licencias****Artículo 259****Efectos de las licencias urbanísticas**

1. El otorgamiento de licencia urbanística, además de los efectos que prevé la legislación estatal con respecto a su exigibilidad para la autorización y la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, legitima a la persona titular para la realización de los actos de transformación, de uso del suelo y de edificación autorizados, en las condiciones señaladas en la normativa y en el planeamiento urbanístico aplicable y, en su caso, en la misma licencia.
2. Las licencias sólo producen efectos entre el municipio y la persona promotora de la actuación a la que se refieran, pero no alteran las situaciones jurídicas privadas entre esta y el resto de personas, y no se podrán invocar para excluir o para disminuir la responsabilidad en que hubieran incurrido las personas beneficiarias en el ejercicio de sus actividades.

Artículo 260**Transmisión de la licencia**

1. Las licencias urbanísticas se podrán transmitir a otras personas, siempre que la persona transmitente o la nueva titular lo comuniquen por escrito al órgano competente de la administración que las haya otorgado.

La falta de esta comunicación no afectará a la eficacia de la transmisión, pero todas las personas que intervengan han de responder ante la administración de las responsabilidades que les correspondan y que pudieran derivar de la actuación objeto de licencia.

2. La comunicación anterior se podrá sustituir por la presentación del documento público o privado que acredite la transmisión de la propiedad o la posesión del inmueble, si incluye también la de la licencia.
3. Las licencias de ocupación se transmiten con el inmueble a que se refieran.

Artículo 261**Caducidad de la licencia urbanística para ejecutar obras**

1. La licencia urbanística caduca cuando concurren las condiciones a que se refiere el artículo 154.5 de la LUIB. En este caso, el órgano municipal competente para su otorgamiento así lo ha de declarar y ha de acordar la extinción de sus efectos, de oficio o a instancia de terceras personas, con la tramitación previa de expediente al efecto que requiere:

- a) Informe técnico, que verifique el incumplimiento de los plazos por parte de la persona titular de la licencia.
- b) Informe jurídico, con propuesta de resolución.
- c) Audiencia previa de la persona titular de la licencia y de otras personas interesadas por un plazo de quince días.
- d) Resolución de declaración de caducidad, que ha de dictar y se ha de notificar en un plazo de tres meses desde la iniciación del procedimiento. En todo caso, la declaración de caducidad requiere que el incumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 154.5 de la LUIB sea imputable a la persona titular de la licencia.

2. La falta de declaración de caducidad de la licencia urbanística no faculta a las personas que intervienen en el proceso de ejecución de las obras para iniciarlas o para proseguirlas, más allá de los plazos habilitados por la licencia ni, en consecuencia, las exime de las responsabilidades administrativas que se pueden derivar de la ejecución de obras no amparadas en los términos de la licencia urbanística otorgada.

Hasta que no se conceda una nueva licencia, no se pueden realizar otras obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y de los bienes, con una autorización previa o con una orden de ejecución dictada por el órgano municipal competente. Con estas excepciones, las actuaciones realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se considerarán como no autorizadas, y darán lugar a las responsabilidades correspondientes.

3. Si no se obtiene nueva licencia urbanística antes de un año desde la notificación de la caducidad, e igualmente si se solicita una nueva licencia y se deniega, el ayuntamiento podrá acordar el incumplimiento del deber de edificar y podrá expropiar los terrenos y las obras inacabadas, de acuerdo con lo que se prevé en la letra g) del apartado 1 del artículo 132 de la LUIB.



Sección 5ª**Efectos de la licencia en la contratación de servicios****Artículo 262****Contratación provisional y definitiva de servicios de suministro**

1. Se requiere la licencia urbanística como trámite previo al suministro de agua y de energía eléctrica de obra. A estos efectos, las entidades o las empresas que distribuyan o comercialicen estos servicios de suministro de agua y de electricidad, o si se requieren para su ejecución, de suministro de gas o de cualquier otro producto energético o de telecomunicaciones, han de exigir preceptivamente, para poder contratar provisionalmente los servicios respectivos en relación con la ejecución de obras, que la persona promotora aporte copia fehaciente de la licencia a que estén sujetos. La duración de estos contratos y las condiciones de prórroga son las que determina el artículo 158.3 de la LUIB.

2. Las entidades o las empresas expresadas en el apartado 1 han de exigir, para la contratación definitiva de los servicios respectivos, que la persona interesada acredite la disposición de los documentos siguientes:

- a) En los supuestos de primera ocupación o de primera utilización del edificio o de la instalación regulados en el artículo 263 de este Reglamento, la cédula de habitabilidad correspondiente o el documento equivalente de cada una de las partes determinadas de este, con la modalidad de primera ocupación, en los términos regulados en la normativa específica.
- b) En los supuestos de segundas o sucesivas ocupaciones de edificaciones o de instalaciones, la cédula de habitabilidad o el documento equivalente en vigor, según se establece en la normativa específica.
- c) En los supuestos de edificaciones o de instalaciones ejecutadas y finalizadas hasta el 1 de marzo de 1987, la cédula de carencia o documento equivalente en vigor que se regula en la reglamentación específica, salvo que se disponga de alguna de las otras modalidades de cédula o documento equivalente en vigor a que se refieren las letras a) y b) anteriores.
- d) En los supuestos de edificaciones o de instalaciones no destinadas a albergar personas, la cédula de habitabilidad se ha de sustituir por un documento equivalente expedido por el Consejo Insular de Mallorca que acredite que se cumplen las condiciones exigidas en este Reglamento para poder acceder legalmente al suministro de los servicios.

Sección 6ª**Supuestos especiales de licencia urbanística****Artículo 263****Licencia de ocupación o de primera utilización**

1. La licencia de ocupación o de primera utilización, con la finalidad que determina el artículo 158.1 de la LUIB, debe solicitarse por la persona interesada una vez acabadas las obras, con respecto a las edificaciones o a las instalaciones de nueva construcción, o bien que hayan sido objeto de actuaciones de:

- a) Reforma o rehabilitación integral.
- b) Reforma o rehabilitación parcial que afecte a la distribución en un porcentaje de superficie útil igual o superior al 60%.
- c) Ampliación, consolidación, restauración o cambio de uso.

2. No es exigible la licencia de ocupación o de primera utilización:

- a) Cuando las obras, las edificaciones o las instalaciones realizadas o la modificación del uso se haya llevado a cabo de acuerdo con la legislación sobre régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.
- b) Con respecto a actividades sujetas a autorización ambiental integrada, cuando la administración haya informado favorablemente en el trámite de comprobación previa del cumplimiento de las condiciones fijadas en la autorización que requiere el inicio y el ejercicio de la actividad.

En estos casos, la administración ha de emitir un certificado de innecesariedad de la licencia urbanística de ocupación o primera utilización; certificado que tendrá idéntica eficacia a efectos de la contratación definitiva de servicios, sin perjuicio de la exigencia de cédula, que se ha de obtener igualmente y que se ha de presentar ante la empresa suministradora con el referido certificado de no necesidad de licencia de primera ocupación.

3. Las personas interesadas podrán solicitar, en las mismas condiciones y requisitos establecidos en el artículo 264 de este Reglamento, la primera utilización y ocupación de parte de los edificios o las construcciones que hayan sido objeto de licencia de edificación mediante un único proyecto técnico de obras, siempre que la parte de la que se trate cumpla los requisitos siguientes:



- a) Que se haya ejecutado íntegramente de conformidad con el proyecto autorizado y, en su caso, con sus modificaciones y con las condiciones de la licencia urbanística otorgada.
- b) Que el estado de ejecución de las obras autorizadas permita su utilización y ocupación con independencia técnica y funcional de la parte del edificio o de la construcción no acabada.
- c) Que en el momento de la solicitud se cumplan los plazos de ejecución del resto de las obras y el resto de condiciones previstas en la licencia otorgada previamente.
- d) Que su utilización y ocupación y la finalización de las obras no se interfieran mutuamente.

El órgano municipal competente, para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes, podrá exigir a la persona solicitante la constitución de garantía por una cuantía equivalente al 10% del presupuesto del proyecto, que se ha de formalizar en alguna de las formas que prevé la normativa de contratos del sector público.

4. No se ha de aplicar lo previsto en el apartado 3 anterior en el supuesto de que el uso autorizado de los edificios o de las construcciones que hayan sido objeto de licencia de edificación mediante un único proyecto técnico de obras sea el de vivienda unifamiliar o el de edificio residencial que no sea vivienda sujeta a las disposiciones sectoriales específicas que lo regulen.

Artículo 264

Procedimiento de otorgamiento de licencia de ocupación o primera utilización

1. El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de primera ocupación o primera utilización tiene carácter preferente y ha de resolverse en el plazo que fija el artículo 158.1 de la LUIB, y deberá cumplir los trámites y los requisitos que se establecen en los apartados siguientes.

2. Con la solicitud de la persona interesada, se ha de adjuntar un certificado de finalización de obra y cumplimiento de las condiciones de habitabilidad exigibles suscrito por las personas que han ejercido la dirección de la obra y la dirección de la ejecución de la obra, en la que conste su finalización, así como la acreditación del ajuste de lo construido a la licencia de edificación, reforma o de cambio de uso otorgada en su momento. Asimismo, se ha de adjuntar el certificado de eficiencia energética, en los términos establecidos por los artículos 33 y 35 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, en los casos en que este certificado sea exigible de acuerdo con la legislación básica estatal.

3. Los servicios técnicos municipales correspondientes deberán realizar una inspección de comprobación de los extremos a que se refiere el apartado 2, y asimismo, han de emitir un informe de constatación de las condiciones eventualmente fijadas en el acto administrativo de concesión de la licencia urbanística previa. Los términos de la inspección y del informe, si son favorables, se deben incorporar al acto de otorgamiento de la licencia.

4. En el supuesto en que se hubiera autorizado la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, los servicios municipales correspondientes han de constatar la recepción de las obras de urbanización.

5. Si la obra ejecutada consiste en la construcción de viviendas sujetas a alguno de los regímenes de protección pública, la licencia no podrá concederse hasta que se acredite su calificación definitiva, o se aporte el documento previsto en la normativa de viviendas protegidas, emitido por el órgano competente.

6. Se deberá denegar el otorgamiento de la licencia de ocupación o de primera utilización cuando:

- a) Se compruebe que las obras, los usos o las instalaciones no se ajustan al proyecto sobre cuya base se otorgó la licencia urbanística.
- b) Se hayan incumplido los compromisos asumidos con respecto a la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización o de reurbanización.
- c) No se hayan respetado las condiciones fijadas expresamente en el acto de otorgamiento de la licencia urbanística.

Si se deniega la licencia de ocupación o primera utilización, y es posible la legalización de las actuaciones, se ha de proceder tal como prevé el artículo 156 de la LUIB o bien deberán ajustarse las obras, los usos o las instalaciones a las determinaciones de la licencia urbanística. Todo ello sin perjuicio de adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística que correspondan de acuerdo con la LUIB.

Artículo 265

Licencias de edificación simultáneas a las obras de urbanización

1. Se podrá autorizar, de manera excepcional y motivada oportunamente en el expediente correspondiente, la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización, en el caso de terrenos incluidos en ámbitos sujetos a actuaciones de transformación urbanística de las que prevén las letras a); b) y d) del artículo 23.2 de la LUIB, mediante el otorgamiento de la licencia de edificación correspondiente antes de que la parcela alcance la condición de solar, cuando concurran todos los requisitos siguientes:

- a) Que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación sea firme, o bien, si la reparcelación es innecesaria, que se haya formalizado la cesión obligatoria y gratuita de terrenos.
- b) Que se produzca simultáneamente la ejecución efectiva de las obras de urbanización, y que se hayan realizado como mínimo, las obras de compactación y nivelación de terrenos destinados a calles o a vías de todo el ámbito; y siempre que las obras relativas al saneamiento, a las redes de suministro y a la distribución de agua, de energía eléctrica y, en su caso, de conexión a redes de telecomunicaciones, de acuerdo con el proyecto de urbanización correspondiente, hayan alcanzado un grado de ejecución adecuado.
- c) Que la persona interesada se comprometa por escrito en el momento de solicitar la licencia a no utilizar la edificación hasta la finalización de las obras de urbanización que otorguen a los terrenos la condición de solares, de acuerdo con lo que establece el artículo 25 de la LUIB, así como a hacer constar este compromiso, tanto en las transmisiones de la propiedad como en las cesiones del uso de toda la edificación o de partes de esta, condicionándolas a la subrogación por parte de la persona adquirente o cesionaria.
- d) Que la persona interesada preste fianza para garantizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización que le correspondan y las de edificación, en metálico o aval bancario, y en una cuantía mínima del 100% del presupuesto de las obras de urbanización que corresponda a las fincas objeto de edificación. Esta fianza no incluye la que se puede exigir para garantizar la reposición de obras de urbanización ya ejecutadas.

2. Cuando se trate de terrenos en suelo urbano en los que falte completar o acabar la urbanización para alcanzar la condición de solares, se podrá autorizar la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización, con aplicación de lo que establece el apartado 1 de este artículo, letras a), c) y d), si es posible la ejecución aislada de la urbanización pendiente.

3. Los compromisos asumidos por la persona interesada en la simultaneidad de ejecución de las obras de urbanización y de edificación se han de inscribir en el Registro de la Propiedad de forma previa al otorgamiento de la licencia de edificación que corresponda, de acuerdo con la normativa aplicable.

A estos efectos, una vez emitidos en el procedimiento los informes técnico y jurídico preceptivos previstos en la LUIB, y si son favorables al otorgamiento, se ha de emitir un certificado municipal que describa la identificación de la persona solicitante, el acto para el que se ha solicitado licencia y los compromisos y las limitaciones asumidos a que se refieren los apartados 1 y 2 de este artículo, que se entregará a la persona interesada para que solicite la inscripción registral, que se ha de practicar mediante nota marginal.

El certificado municipal expresado ha de contener los datos correspondientes de identificación registral de la finca que exija la legislación aplicable. La tramitación del procedimiento de la licencia de edificación queda en suspenso hasta que la persona interesada acredite ante el ayuntamiento la práctica de la inscripción de las anteriores condiciones limitativas en el Registro de la Propiedad. Una vez otorgada la licencia de edificación, el órgano municipal ha de comunicar oportunamente esta circunstancia al Registro de la Propiedad, para su constancia.

4. El otorgamiento de la licencia de primera ocupación requiere el cumplimiento de los compromisos asumidos. La nota marginal del Registro de la Propiedad a que se refiere el apartado 3 se podrá cancelar en virtud de la certificación administrativa del otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

5. El incumplimiento de estos compromisos comportará la pérdida de la fianza constituida y motivará, si corresponde, la adopción de las medidas adecuadas para impedir los usos de la edificación, sin perjuicio de la ejecución subsidiaria y de la declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar.

Artículo 266

Licencia urbanística de legalización

1. Se aplican a la solicitud, a la tramitación y a la resolución de las licencias de legalización las mismas reglas establecidas para las licencias ordinarias. La innovación de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico no implicará en ningún caso la legalización automática de las actuaciones ilegales o amparadas en licencias, órdenes de ejecución o comunicaciones previas contrarias a la normativa aplicable realizadas bajo la vigencia de la ordenación anterior.

2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia urbanística de legalización de actuaciones, o si la actuación no requiere proyecto, la documentación técnica que se acompañe con la solicitud, han de contener la memoria urbanística a que hace referencia el artículo 152 de la LUIB, así como una memoria constructiva y de materiales, y la planimetría correspondiente.

Se ha de aportar cualquier plano o documentación gráfica que sea necesaria para la definición correcta del expediente de legalización y, en cualquier caso, el plano del estado actual de la edificación o la construcción con indicación de las obras que son objeto de posibilidad de legalización y de los elementos o las obras que se deben demoler, en su caso, y se ha de incorporar el coste de ejecución material de la obra o de la actuación que se legaliza. Asimismo, las solicitudes han de incorporar un certificado de personal técnico competente sobre el cumplimiento de las condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad exigidas por la normativa de aplicación y las fotografías actualizadas de la actuación que se ha de legalizar.



3. Las actuaciones que, de acuerdo con la LUIB y con este Reglamento, estén sometidas al régimen de comunicación previa, y que se hubieran realizado sin haber efectuado dicha comunicación, se legalizan mediante la licencia regulada en este artículo. En estos casos, la solicitud de licencia se ha de acompañar con la documentación que se exige para las comunicaciones previas en este Reglamento y con la documentación adicional que se determine en el plan general o en la ordenanza municipal, así como con la documentación a que se refiere el apartado 2 de este artículo que sea necesaria en función de la actuación que se legaliza.

Artículo 267

Licencia de usos provisionales del suelo y de obras de carácter provisional

1. Según lo que se establece en los apartados 2 y 3 del artículo 128 de la LUIB y en el apartado 2 del artículo 241 de este Reglamento, para el otorgamiento de la licencia municipal que autorice un uso provisional del suelo o para realizar en él obras de carácter provisional se aplicarán las normas de procedimiento que se establecen en los siguientes apartados.

2. El ayuntamiento correspondiente ha de someter la solicitud de la persona titular de los terrenos a información pública previa, por un plazo de veinte días, mediante anuncios que se deberán publicar en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente y en el Butlletí Oficial de las Illes Balears.

3. El Consejo Insular de Mallorca ha de emitir informe favorable previo si la solicitud afecta a un plan urbanístico de los regulados en la LUIB o en este Reglamento cuya aprobación definitiva le esté atribuida. En este caso, el informe se ha de emitir en el plazo de un mes.

4. La solicitud de la persona titular interesada ha de expresar la aceptación de las obligaciones siguientes, que se han de incorporar como condiciones a la licencia municipal:

a) La obligación de demoler o de desmontar las obras o las instalaciones, de cese definitivo de los usos autorizados, y de reponer el suelo y el espacio al estado anterior u original a la ejecución de los usos y las obras de carácter provisional sin derecho a percibir indemnización, cuando el ayuntamiento adopte la orden correspondiente.

b) La obligación de advertir del carácter provisional de la autorización y de sus efectos en los títulos traslativos del dominio total o parcial del inmueble y en los títulos por los que se constituyan o se transmitan derechos de arrendamiento, de superficie o de cualquier otro derecho con las personas usuarias o explotadoras de los usos o de las obras de carácter provisional.

5. Si la persona solicitante de la licencia no es la propietaria ni la titular del derecho de usufructo sobre la finca, la tramitación de la autorización requiere la aceptación expresa de la persona titular registral de la finca.

6. Las obligaciones que la persona interesada asume en la solicitud deben inscribirse en el Registro de la Propiedad de forma previa al otorgamiento de la licencia municipal, de conformidad con lo que se establece en la legislación hipotecaria.

A estos efectos, en el trámite de emisión de los informes municipales técnico y jurídico preceptivos previstos en la LUIB y, caso que fueran favorables al otorgamiento, se ha de emitir un certificado municipal que describa la identificación de la persona solicitante, el acto para el que se ha solicitado licencia de obra o de uso provisional y las obligaciones asumidas que se establecen en las letras a) y b) del apartado 4 de este artículo, que se entregará a la persona interesada para que solicite la inscripción registral. El certificado municipal expresado debe indicar los datos de identificación registral correspondientes de la finca que exija la legislación hipotecaria.

7. Simultáneamente a la entrega del certificado municipal a que se refiere el apartado anterior, se requerirá a la persona interesada para que constituya una garantía mediante depósito o aval, en la cuantía que los servicios técnicos municipales determinen en su informe, que no podrá exceder del presupuesto de las obras y de las actuaciones necesarias para el desmontaje o derribo de las obras y de las instalaciones autorizadas y para la correcta reposición del suelo y del espacio a la situación anterior al otorgamiento de la licencia.

8. La tramitación del procedimiento de la licencia de obra o de uso provisional queda en suspenso hasta que la persona interesada acredite ante el ayuntamiento la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las obligaciones limitativas a que se hace referencia en el apartado 6, y la constitución de la garantía a que se refiere el apartado 7. Una vez otorgada la licencia municipal de autorización de la obra o de uso provisional del suelo, el órgano municipal comunicará oportunamente esta circunstancia al Registro de la Propiedad, para su constancia.

La licencia deberá condicionar su eficacia expresamente a la obligación de que las personas usuarias o explotadoras de los usos o de las obras de carácter provisional, en virtud de arrendamiento o de cualquier otro título jurídico, acepten, ante el ayuntamiento, el cese definitivo de los usos autorizados, sin derecho de percibir indemnización, cuando el ayuntamiento adopte la orden correspondiente.

9. La licencia municipal para usos y para obras de carácter provisional podrá sujetarse a un plazo temporal máximo. En cualquier caso, los usos deberán cesar y se deberán desmontar o derribar las instalaciones y las obras, a cargo de la persona titular de la licencia y sin derecho a indemnización, cuando lo acuerde el ayuntamiento por los motivos siguientes:



- a) Porque haya transcurrido el plazo máximo fijado en la autorización.
- b) Para ejecutar las determinaciones del planeamiento, haya transcurrido o no el plazo máximo referido en caso de que se hubiera fijado.
- c) Por constatar que las personas usuarias o explotadoras, a las que se refiere el apartado 8, han realizado el uso o explotación de las obras de carácter provisional sin la aceptación de la obligación formalizada ante el ayuntamiento, con la audiencia previa de las personas interesadas, y sin perjuicio de la utilización de los instrumentos de protección de la legalidad urbanística que correspondan.

10. Si el uso o la obra provisional solicitada comporta la realización de actividades sujetas al ámbito de aplicación de la normativa de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, la licencia urbanística regulada en este artículo y la autorización en materia de actividades se deben otorgar en una resolución única del órgano municipal competente. En todo caso, de acuerdo con lo que determinan los artículos 13.2.c) y 11.4.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, el acuerdo o la resolución de otorgamiento que corresponda deberá tener en cuenta las prohibiciones expresas establecidas por la legislación territorial y urbanística y la compatibilidad con la ordenación urbanística.

CAPÍTULO III

Régimen de las actuaciones sujetas a comunicación previa

Sección 1ª

Concepto y actuaciones sujetas a comunicación previa

Artículo 268

Concepto de comunicación previa

1. La comunicación previa es una manifestación de voluntad que se efectúa en un documento mediante el cual las personas interesadas ponen en conocimiento de la administración municipal sus datos identificativos y el resto de requisitos establecidos para el ejercicio de las facultades a que se refiere el apartado cuarto del artículo 145 de la LUIB, en los supuestos previstos en su artículo 148 y que concreta el artículo 269 de este Reglamento.

2. La realización de la comunicación previa permite que la persona que la efectúa pueda iniciar la actividad de que se trate, en las condiciones que se fijan en este capítulo, siempre que la actuación comunicada sea acorde con la normativa aplicable y sin perjuicio de las facultades de comprobación, de control y de inspección que corresponden al ayuntamiento o al Consejo Insular de Mallorca ante los actos ilegales que se pretendan amparar en la expresada comunicación.

Artículo 269

Actos sujetos a comunicación previa

1. Quedan sujetas al régimen de comunicación previa por ministerio de ley las actuaciones que determinan los apartados 1 y 4 del artículo 148 de la LUIB.

En los supuestos de instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, con gas natural o gas licuado de petróleo, la comunicación previa a que se refiere el artículo 148.4 de la LUIB expresada incluirá la de la infraestructura que sea necesaria para su conexión a la red de distribución correspondiente.

2. De acuerdo con lo que se prevé en el apartado 2 del artículo 148 de la LUIB, en el ámbito territorial de toda la isla de Mallorca, quedarán asimismo sujetos al régimen de comunicación previa de las personas interesadas, excepto si concurre alguna de las circunstancias que se explicitan, la realización de las actuaciones siguientes:

- a) Las obras que tengan por objeto mejorar las condiciones de accesibilidad de viviendas, de edificaciones y de instalaciones de titularidad privada y de uso privado, si no requieren proyecto, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.
- b) La tala de árboles aislados, cuando no estén protegidos por el planeamiento o por la normativa sectorial que resulte aplicable y no pueda afectar al paisaje.
- c) La colocación de vallas y carteles de propaganda que no supongan ocupación de dominio público y que se ubiquen en suelos urbanos.
- d) El depósito temporal o retirada de materiales en suelo urbano.
- e) El sondeo de terrenos.
- f) La apertura de zanjas y catas.
- g) Las agrupaciones de parcelas o solares a efectos de conformar una única unidad, incluida la modalidad de agregación.

En todo caso, se excluyen de comunicación previa y de licencia urbanística, los expresados actos de agrupación de parcelas o solares,



los supuestos en los que, con ocasión de la tramitación de una licencia de edificación, reforma o ampliación, u otro tipo de actuación sujeta a licencia, se determine que la agrupación previa de las distintas unidades consideradas en el proyecto o documentación técnica, y eventualmente la vinculación registral de la totalidad de la nueva finca resultante, sea condición previa para su otorgamiento.

A estos efectos, una vez emitidos en el procedimiento de licencia los informes técnico y jurídico preceptivos previstos en la LUIB, y si son favorables al otorgamiento, se deberá emitir un certificado municipal que ha de contener los datos correspondientes de identificación registral de las fincas que la legislación aplicable exija. La tramitación del procedimiento de licencia de obra que corresponda queda en suspensión hasta que la persona interesada acredite ante el ayuntamiento la práctica de la inscripción de la agrupación y eventual vinculación en el Registro de la Propiedad. Una vez otorgada la licencia de edificación o demás actuación, el órgano municipal deberá comunicar oportunamente esta circunstancia al Registro de la Propiedad, para su constancia.

También se excluyen de comunicación previa y de licencia urbanística, los actos de agrupación cuando esta operación se establezca expresamente como condicionante de eficacia de la licencia de construcción, de acuerdo con las determinaciones de la legislación o del planeamiento, supuesto en el cual se entenderá autorizada expresamente la agrupación de las parcelas o solares que se han indicado en el proyecto o documentación técnica correspondiente.

h) Cualesquiera otros actos de utilización del suelo o de las edificaciones, las construcciones o las instalaciones que no estén sujetos a licencia urbanística, de acuerdo con el artículo 250 de este Reglamento o de acuerdo con las normas del plan general correspondiente.

Si cualesquiera de las actuaciones referidas en este apartado 2 afectasen a terrenos con la calificación de suelo rústico protegido o a las edificaciones que en él se ubiquen, o a edificios o elementos declarados formalmente bienes de interés cultural o bienes catalogados, de acuerdo con la legislación sectorial de patrimonio histórico de las Illes Balears, su ejecución requerirá la obtención de la licencia urbanística, en los términos regulados en la LUIB y en este Reglamento.

Sección 2ª

Potestades administrativas y régimen jurídico de la comunicación previa

Artículo 270

Potestades administrativas respecto de las comunicaciones previas

Las facultades administrativas de verificación de los datos que constan en la comunicación y en la documentación presentada por las personas interesadas, así como el resto de potestades o de actuaciones de la administración que se prevén en esta sección, las ejercerá el órgano municipal que tenga atribuida la competencia en materia de licencias urbanísticas.

Artículo 271

Comunicación a la administración

1. El procedimiento de comunicación previa se iniciará mediante el documento de comunicación que suscriba la persona promotora de la actuación acompañado, si corresponde, del resto de documentos que este artículo señala, que se ha de dirigir al ayuntamiento correspondiente.

2. A los efectos previstos en el apartado 1, y de acuerdo con la legislación de procedimiento administrativo común, los ayuntamientos deberán que publicar y tendrán que actualizar el modelo de documento correspondiente de comunicación previa, que se habrá de facilitar a la persona interesada de forma clara e inequívoca y, en todo caso, deberá poder presentarse a distancia y por vía electrónica.

3. La persona interesada ha de presentar el documento de comunicación previa con una antelación mínima, respecto de la fecha en que se pretenda iniciar el acto, de:

- a) Un día, en el caso de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 de 148 de la LUIB.
- b) Quince días naturales, en los supuestos restantes de actuaciones sujetas a comunicación previa.

4. La comunicación previa ha de ir acompañada, como mínimo y sin perjuicio de la documentación adicional que se determine en el plan general o en la ordenanza municipal, de:

- a) Cuando implique la realización de obras o actuaciones, el proyecto completo de la actuación que se pretenda llevar a cabo, cuando sea exigible de acuerdo con la normativa vigente, y, en otro caso, la documentación gráfica expresiva de la ubicación del inmueble, la construcción o la instalación objeto de la actuación, con la descripción suficiente de esta y su presupuesto.
- Igualmente, para toda clase de actos sujetos al régimen de comunicación previa que afecten a la estructura, al diseño exterior, a las condiciones de habitabilidad o de seguridad de edificios e instalaciones, siempre que no afecten a la estructura portante del edificio ni supongan actos de intervención en las modalidades de ampliación, reforma o cambio de uso en los edificios existentes a que se

refiere el artículo 146.1.b) de la LUIB y que define el Código técnico de la edificación, es necesario presentar: una declaración responsable suscrita por personal técnico competente en la que se asume la dirección de la obra; una memoria técnica justificativa y planos que definan completamente la actuación y un presupuesto, suscritos igualmente por personal técnico competente. En su caso, se ha de presentar igualmente la documentación que sea necesaria referida al cumplimiento del Código técnico de la edificación, y también si procede, el estudio de seguridad y salud o el estudio básico, y la designación y aceptación del personal técnico que ha de coordinar la seguridad y la salud en las obras, de acuerdo con la normativa estatal en estas materias.

Cuando implique la agrupación de parcelas o solares, la documentación gráfica expresiva del estado actual, y de la parcela o solar resultante propuesta, que se ha de efectuar sobre cartografía catastral, así como la documentación registral correspondiente que identifique cada una de las porciones que se agrupan.

b) Los informes, las autorizaciones o las concesiones previas de carácter sectorial que legalmente sean exigibles de forma concurrente con la comunicación.

Los informes y las autorizaciones a que se refiere esta letra b) se han de acompañar necesariamente con la comunicación cuando la normativa sectorial que los prevé establezca su solicitud y obtención previas a cargo de la persona interesada. En otro caso, se aplican las reglas establecidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 252 de este Reglamento, supuesto en el cual el órgano municipal ha de comunicar de forma inmediata las actuaciones realizadas a la persona interesada, y en el que le ha de señalar que no puede iniciar los actos sujetos a comunicación hasta que el órgano sectorial competente comunique la emisión de su informe o el otorgamiento de su autorización.

En todo caso, si el acto respecto del que se efectúa una comunicación previa supone la ocupación o la utilización del dominio público, la persona interesada habrá de aportar necesariamente las autorizaciones o las concesiones demaniales otorgadas por la administración titular, en los términos establecidos por la normativa reguladora del patrimonio de la administración pública correspondiente.

c) Los justificantes del pago de los tributos correspondientes a que esté sujeta la comunicación previa si, de acuerdo con la legislación de haciendas locales y, en su caso, con la ordenanza fiscal respectiva, se establece que ha de aplicar el régimen de autoliquidación.

d) Asimismo, el modelo de documento de comunicación previa a que se refiere el apartado 2 de este artículo ha de contener un campo en el cual la persona interesada ha de fijar el plazo para la ejecución de la actuación, que en ningún caso puede superar los dos años. Este plazo se puede prorrogar en los mismos términos y condiciones establecidos en este Reglamento para la prórroga de las licencias urbanísticas, con la presentación previa de la correspondiente modificación, sin perjuicio de que se pueda presentar una nueva comunicación previa.

e) En los casos previstos en el apartado 4 del artículo 148 de la LUIB para la instalación de placas solares térmicas o fotovoltaicas sobre la cubierta de edificios y la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, con gas natural o con gases licuados del petróleo, se ha de acompañar el proyecto técnico, si este resulta necesario, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, o de acuerdo con la normativa técnica sectorial reguladora de las condiciones de estas instalaciones. Si no se exige el proyecto técnico, se ha de acompañar de un documento escrito, firmado por el personal técnico competente, en el que se ha de asumir la dirección de la obra y se ha de adjuntar una memoria descriptiva y la documentación gráfica de las instalaciones, integrada por los planos de situación, de emplazamiento, de estructura y de definición constructiva.

En todo caso, se ha de acompañar una declaración jurada o una declaración responsable, suscrita tanto por la persona promotora como por el personal técnico, de que no concurren en las instalaciones ninguna de las circunstancias a que se hace referencia en las letras a), b) y c) del mencionado apartado 4 del artículo 148 de la LUIB.

Artículo 272

Plazos de inicio de las actuaciones y facultades de comprobación de la administración

1. En el supuesto del apartado 1 del artículo 148 de la LUIB, la persona interesada podrá iniciar las obras el día siguiente al de la presentación de la comunicación previa ante la administración competente.
2. En el resto de casos, el órgano competente dispondrá de un plazo de diez días, contadores desde la presentación de la comunicación, para comprobar el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo anterior.
3. Si se detectan deficiencias derivadas del incumplimiento o de la falta de concreción de alguno de los requisitos, se deberá requerir a la persona promotora a que subsane la comunicación previa en un plazo de diez días, y se le advertirá de que no puede llevar a cabo el acto de que se trate, interrumpiéndose con ello el plazo para el inicio de las obras o actuaciones.
4. Si la actuación objeto de comunicación previa fuera contraria a la ordenación urbanística, o estuviera sujeta al régimen de licencias o de autorizaciones, el órgano competente deberá notificárselo con la motivación adecuada a la persona interesada dentro del plazo de diez días, hecho que determinará la imposibilidad de iniciar o continuar la ejecución de las actuaciones. El transcurso de este plazo sin que se efectúe la notificación no determinará por sí mismo la convalidación de la actuación.
5. Sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo 187 de la LUIB, la administración ha de ordenar la suspensión de las obras o las

actuaciones cuando, una vez iniciadas con la presentación de una comunicación previa, se detecte que la actuación pretendida está sujeta al régimen de licencias o de autorizaciones, de conformidad con la LUIB y este Reglamento y con cualquier otra normativa aplicable.

6. La inexactitud, la falsedad o la omisión, de carácter esencial, en cualquier dato que conste en el documento de la comunicación o en la documentación preceptiva determinarán, con la audiencia previa de las personas interesadas, la imposibilidad de seguir llevando a cabo el acto comunicado, desde el momento en que se notifique la resolución correspondiente a las personas afectadas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que sean procedentes.

Asimismo, de acuerdo con la legislación de procedimiento administrativo común, la resolución de la administración pública que declare estas circunstancias, independientemente de las medidas de restablecimiento de la legalidad previa al inicio de la actuación correspondiente, puede comportar si así lo declara el órgano competente, la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un periodo de dos años.

7. Las comunicaciones previas quedarán sin efecto si se supera el plazo a que se refiere la letra d) del apartado 4 del artículo 271 anterior o su prórroga sin que se hayan ejecutado las actuaciones. Ello sin perjuicio de que la persona interesada pueda presentar una nueva comunicación previa.

CAPÍTULO IV

Disposiciones comunes a las licencias y las actuaciones sujetas a comunicación

Artículo 273

Autorización de las modificaciones durante la ejecución de las obras

El régimen de autorización de las modificaciones durante la ejecución de obras es el que determina el artículo 156 de la LUIB. La ejecución de obras sin el cumplimiento de las determinaciones que corresponden en cada caso establecidas en el artículo mencionado, se entenderá efectuada en contravención a la licencia urbanística o a la comunicación previa, a los efectos de lo que dispone el título VIII de la LUIB.

Artículo 274

Información en las obras

1. Es obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo, con las dimensiones y con las características adecuadas para que se pueda observar correctamente desde la vía pública o desde un espacio accesible, que contenga los datos siguientes:

- a) La identificación de la licencia urbanística otorgada, con el número de expediente y con la fecha de aprobación.
- b) La identificación de la persona o de la entidad promotora y de la empresa constructora.
- c) La identificación y la titulación de la persona proyectista, de la directora de la obra, de la directora de la ejecución y de la coordinadora de seguridad y salud.
- d) La fecha de inicio y la de finalización de las obras.
- e) Los datos restantes que establezcan las normas urbanísticas del plan general.

2. Si el acto no está sujeto a licencia, se ha de exhibir en lugar visible y accesible una copia de la comunicación previa, de la orden de ejecución, del acuerdo de aprobación del proyecto correspondiente si se trata de una obra pública exenta de licencia, o del título habilitante correspondiente, con indicación de los datos a que se refieren las letras b) y c) del apartado 1.

3. La información contenida en el cartel informativo o en la copia del título habilitante se tiene que poder leer claramente durante el tiempo que dure la ejecución de la actuación.

Artículo 275

Información estadística de edificación y de vivienda

1. Las personas promotoras de actuaciones que comporten la realización de obras sujetas a licencia urbanística o al régimen de comunicación previstas en este Reglamento, así como el personal técnico responsable de las obras, han de formalizar, si procede, y deben entregar al ayuntamiento correspondiente, de acuerdo con la legislación sobre función estadística pública del Estado, los formularios o los cuestionarios correspondientes a las actuaciones que la regulación sobre estadística de edificación, de construcción y de vivienda determine.

2. Corresponde al ayuntamiento remitir los formularios correspondientes al órgano estatal competente, o, en su caso, en el caso de convenio suscrito al efecto, al órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, en los plazos que la normativa estadística estatal aplicable establezca.



CAPÍTULO V

Parcelaciones urbanísticas

Artículo 276

Parcelaciones urbanísticas e indivisibilidad de las parcelas

1. La parcelación urbanística, de acuerdo con el artículo 159.1 de la LUIB, es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con el fin de constituir parcelas edificables que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población. Se entiende que dan lugar a la constitución o a la formación de un núcleo de población los actos de división simultánea o sucesiva, en cualquier clase de suelo, que, por razón de las características físicas de los terrenos, de la delimitación de estos por viales existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios o de la edificabilidad descrita por la operación de división, facilite o tenga por finalidad facilitar la construcción de edificaciones o de instalaciones para destinarlas a usos urbanos.

Se consideran actos que pueden revelar una posible parcelación urbanística aquellos que, mediante la interposición de sociedades, de divisiones en régimen de propiedad horizontal o de asignaciones de uso o de cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir varias personas titulares a las que corresponda el uso individualizado de una parte del terreno o inmueble equivalente o asimilado a los supuestos del párrafo anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir su aplicación. En estos casos, se aplicará lo que determina la LUIB para las parcelaciones urbanísticas, según la clase de suelo de la que se trate. No obstante, con respecto a la implantación de instalaciones de producción de energía renovable que se autoricen en suelo rústico, no supone parcelación urbanística la constitución e inscripción registral del derecho de superficie, o la formalización de arrendamientos y su eventual inscripción registral, bien sea sobre la totalidad o bien sobre una parte de una parcela en la que se haya de ubicar la instalación.

2. En los supuestos de excepción al régimen de indivisibilidad de las parcelas que establecen las letras b) y c) del apartado 1 del artículo 160 de la LUIB, la eficacia de las operaciones de segregación se condiciona a la formalización simultánea o sucesiva en la escritura pública de las operaciones de agrupación. En estos casos, la licencia preceptiva que se debe otorgar en caso de que se cumplan los requisitos de excepción a que se refiere el artículo 160 de la LUIB expresado, comporta igualmente la autorización del acto de agrupación simultánea o sucesiva, que se constituye en una condición de eficacia de la segregación o división previa, y así se ha de hacer constar en el acto administrativo de otorgamiento, de acuerdo con el artículo 256.2 de este Reglamento.

Artículo 277

Autorización de parcelaciones

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que se haya aprobado previamente el planeamiento a que se refiere el artículo 161.1 de la LUIB. Si la parcelación afecta suelo urbano sujeto a un plan especial de desarrollo, se requerirá la aprobación del plan general y la del plan especial correspondiente.

2. Cualquier parcelación urbanística queda sujeta al régimen de otorgamiento de licencias urbanísticas, salvo que esta parcelación se pretenda llevar a cabo en un ámbito de actuación urbanística sujeto al sistema de reparcelación, supuesto en el cual la parcelación urbanística se ha de sujetar a la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico que detalle la ordenación del suelo.

3. Las solicitudes de licencia de parcelación urbanística se han de presentar con la documentación siguiente:

- a) Memoria justificativa, que ha de comprender la finalidad o el uso a que se pretendan destinar los lotes propuestos y su adecuación al planeamiento urbanístico aplicable y al régimen legal de formación de parcelas y fincas.
- b) Propuesta del documento público o privado que dé lugar a la parcelación que se solicite.
- c) Plano de situación de la finca que se pretenda dividir, con indicación de su referencia registral y catastral.
- d) Plano parcelario de la finca expresada, a escala adecuada y con base cartográfica topográfica, representativo de los lotes propuestos.
- e) Superposición del plano parcelario sobre un plano de calificaciones urbanísticas.
- f) Fichas descriptivas de los lotes resultantes, incluidas las relativas a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos que se deban ceder, en su caso. Las fichas han de especificar los límites, la cabida y la calificación urbanística de cada lote, así como su calidad de indivisible, si fuera el caso.

4. Los restantes supuestos de actos de división o de segregación de fincas que no supongan parcelación urbanística, a que se refieren la letra a) del apartado 1 del artículo 146 de la LUIB y la letra a) del artículo 250 de este Reglamento, que se realicen en suelo urbano y en suelo urbanizable, se sujetan igualmente a licencia urbanística, que se deberá solicitar de acuerdo con lo que prevé el apartado 3 anterior.

5. La licencia que autorice los actos de división o de segregación de parcelas clasificadas como suelo rústico se rige de acuerdo con lo que dispone el artículo 32 de la LUIB.

6. Cualquier división material de terrenos que se efectúe sin la licencia de parcelación preceptiva o con infracción de sus determinaciones, constituye infracción urbanística, de acuerdo con lo que se determina en el título VIII de la LUIB, y dará lugar a las operaciones de restauración de la legalidad infringida y a la imposición de la sanción procedente.

Artículo 278

Supuestos especiales de actos de parcelación

1. En cualquier clase de suelo se pueden parcelar los terrenos comprendidos en una finca afectada parcialmente a sistemas urbanísticos, con vistas a la adquisición inmediata del lote afectado por la administración competente para su ejecución, aunque el lote restante de la finca no reúna las características de solar o, en su caso, su superficie sea inferior a la determinada por la legislación específica del suelo rústico, según corresponda.

Asimismo, se pueden parcelar los terrenos comprendidos en una finca afectada parcialmente a la ejecución de un ámbito de actuación de transformación urbanística para aportar el lote correspondiente a la gestión inmediata de este ámbito, aunque el lote restante no reúna las características de solar o, en su caso, su superficie sea inferior a la determinada por la legislación específica del suelo rústico, según corresponda.

En los supuestos previstos en este apartado, y en los casos en que el lote restante no reúna las características de solar, alternativamente a la licencia de parcelación, esta se puede llevar a cabo mediante un certificado de no necesidad. En los casos en que el lote restante, no destinado a sistema urbanístico o no incluido dentro del ámbito de actuación de transformación urbanística, tenga la clasificación de suelo rústico, la parcelación se lleva a cabo mediante certificado municipal de no necesidad de licencia.

2. En suelo urbano, se pueden parcelar los terrenos de una finca afectada parcialmente a calles o a vías con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria, con la finalidad de ceder inmediatamente el lote afectado a la administración actuante y poder edificar el lote restante de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico.

En este supuesto, la parcelación se puede autorizar simultáneamente con ocasión de la solicitud y otorgamiento de la licencia de edificación o de ampliación de la edificación preexistente, siempre que el proyecto correspondiente refleje oportunamente el lote que se tiene que ceder a la administración, con los requerimientos que prevé el artículo 277.3 de este Reglamento, constituyéndose la cesión expresada en condición de eficacia de la licencia de edificación, y que se ha de incorporar expresamente en su acto de otorgamiento.

3. Los terrenos comprendidos en una finca que, en parte, tienen la condición de solar y, que en parte, están clasificados como suelo rústico, se pueden parcelar para segregar el lote que tiene la condición de solar, aunque la superficie del lote restante sea inferior a la determinada por la legislación específica del suelo rústico.

En este supuesto, la segregación se lleva a cabo mediante certificado de no necesidad de licencia. Alternativamente, la autorización de la segregación se puede llevar a cabo simultáneamente con ocasión de otorgamiento de la licencia de edificación o de la ampliación de la edificación preexistente en la parte del terreno que tiene la condición de solar, siempre que el proyecto refleje oportunamente los lotes resultantes, y así se haga constar en el acto de otorgamiento.

4. Los terrenos comprendidos en una finca que, en parte, tienen la condición de solar y, en parte, están afectados a la ejecución de un ámbito de actuación de transformación urbanística o de sistemas urbanísticos, se pueden parcelar para segregar el lote que tiene la condición de solar, a pesar de que el ámbito de la actuación de transformación urbanística no se tenga que gestionar inmediatamente o que los sistemas urbanísticos no se tengan que adquirir inmediatamente por la administración actuante. En este supuesto, la parcelación para segregar el lote que tiene la condición de solar, se lleva a cabo:

- a) Cuando la parte destinada a sistema urbanístico tiene la clasificación de suelo rústico, mediante certificado de no necesidad de licencia. Alternativamente, la autorización de la segregación se puede llevar a cabo simultáneamente con ocasión de otorgamiento de la licencia de edificación o de la ampliación de la edificación preexistente en la parte del terreno que tiene la condición de solar, siempre que el proyecto refleje oportunamente los lotes resultantes, y así se haga constar en el acto de otorgamiento.
- b) Cuando la parte destinada a sistema urbanístico tiene la clasificación de suelo urbano o de suelo urbanizable, se requiere licencia de parcelación. Alternativamente, la autorización de la segregación se puede llevar a cabo simultáneamente con ocasión de otorgamiento de la licencia de edificación o de la ampliación de la edificación preexistente en la parte del terreno que tiene la condición de solar, siempre que el proyecto refleje oportunamente los lotes resultantes, y así se haga constar en el acto de otorgamiento.
- c) En los casos de afectación a un ámbito de actuación de transformación urbanística previsto en suelos clasificados como urbanos o urbanizables, la segregación del lote que tiene la condición de solar se lleva a cabo mediante certificado de no necesidad de licencia en el supuesto que la finca remanente no constituya directamente una segunda unidad edificable, al tener que ser objeto de reparcelación posterior, de acuerdo con el proceso de ejecución del ámbito correspondiente. En otro caso, se sujeta a licencia de parcelación. Alternativamente, la autorización de la segregación se puede llevar a cabo simultáneamente con ocasión de



otorgamiento de la licencia de edificación o de la ampliación de la edificación preexistente en la parte del terreno que tiene la condición de solar, siempre que el proyecto refleje oportunamente los lotes resultantes, y así se haga constar en el acto de otorgamiento.

Artículo 279**Certificados de no necesidad de licencia de parcelación**

1. Los certificados de no necesidad de licencia de parcelación se emiten por el órgano que tenga atribuida la competencia para resolver estos tipos de licencia, previos los informes técnico y jurídico de los servicios municipales que deberán comprobar la conformidad del acto de división con la legislación urbanística y el planeamiento.
2. Las solicitudes de emisión de los certificados deben aportar la documentación que se establezca en el planeamiento urbanístico o en las ordenanzas municipales, y en todo caso y como mínimo la documentación gráfica suficiente que comprenda los planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración, y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como la identificación catastral y registral, aportando los datos que resulten necesarios de acuerdo con la legislación hipotecaria para la autorización de las escrituras públicas y su correspondiente inscripción.
3. Los certificados de no necesidad han de incorporar los datos a que se refiere el apartado anterior, haciendo constar asimismo, si procede, la calidad indivisible de las parcelas resultantes.
4. La emisión de certificados de no necesidad de licencia que afecten terrenos clasificados como suelo rústico en los supuestos previstos en el artículo 32.2 de la LUIB y en el artículo 278 de este Reglamento no comportará, por este simple hecho, la exención de las limitaciones de usos o edificaciones en las parcelas resultantes, que prevean la legislación o el planeamiento territorial y urbanístico vigente, derivadas de las normas sobre formación de nuevas parcelas a través de actos de parcelación, división, segregación o fragmentación.

TÍTULO VIII**Disciplina urbanística****CAPÍTULO I****Ejecución subsidiaria de órdenes de reposición de la realidad física alterada****Sección 1ª****Ámbito de aplicación****Artículo 280****Regímenes reguladores de la ejecución subsidiaria**

1. La ejecución subsidiaria de órdenes de reposición de la realidad física alterada dictadas por la administración, cuando sean ya firmes administrativamente y la persona obligada las haya incumplido, se rige por las disposiciones del presente capítulo.
2. La reposición de la realidad física alterada que derive de la ejecución de resoluciones judiciales deberá tener lugar de acuerdo con lo que el órgano jurisdiccional competente determine.

Sección 2ª**Actuaciones preliminares****Artículo 281****Inicio de la ejecución subsidiaria**

1. El órgano competente, según la normativa propia de cada administración, tendrá que dictar el acto expreso que decida la ejecución subsidiaria de la orden de reposición que la persona o las personas obligadas no hayan acatado voluntariamente. En defecto de norma específica, la competencia corresponderá al órgano que haya dictado la orden de reposición.
2. El acto que decida la ejecución subsidiaria tiene que notificarse a las personas que, en el momento de adoptarse, consten como propietarias, así como también a todas las que sean titulares de derechos reales sobre el inmueble que puedan resultar afectados.



Artículo 282**Suspensión de la ejecución**

1. La ejecución subsidiaria de la orden de reposición sólo se puede suspender cuando la persona que la ha de soportar comunique, dentro del plazo máximo de dos meses desde la notificación del acto a que se refiere el artículo anterior, la voluntad de llevarla a cabo por sí misma.
2. En este caso, la suspensión queda condicionada a la presentación del proyecto de restablecimiento para las obras y a la constitución de una garantía del 50% del presupuesto de las actuaciones de reposición, mediante cualquiera de las formas admitidas en la legislación de contratos de las administraciones públicas.
3. La solicitud de una licencia de legalización no es causa de suspensión, sin perjuicio de que, una vez obtenida, se tenga que dejar sin efecto la ejecución subsidiaria.
4. La suspensión se deberá levantar, y la administración actuante tendrá que reanudar la ejecución subsidiaria, si la persona interesada incumple los plazos para llevar a cabo la orden de reposición que figuran en la orden de restablecimiento. El levantamiento de la suspensión también implica la imposibilidad de volver a solicitarla y la pérdida de la garantía constituida, que debe quedar vinculada a la satisfacción de los gastos generados por la ejecución subsidiaria.
5. La decisión de adoptar o de levantar la suspensión corresponde al órgano encargado de llevar a cabo la ejecución subsidiaria de la orden de reposición, de acuerdo con la normativa propia de cada administración, o según las disposiciones del acto a que se refiere el apartado 1 del artículo 281 de este Reglamento. En su defecto, la competencia corresponde al mismo órgano que haya decidido la ejecución subsidiaria de la orden de reposición.

Artículo 283**Alcance de la ejecución subsidiaria de la orden de reposición**

1. La ejecución subsidiaria de la orden de reposición siempre tiene que incluir la restitución al estado anterior a la comisión de la infracción, tanto de las edificaciones, de las construcciones o de las instalaciones como de los terrenos donde se ubican. Además, cuando se dé el supuesto del artículo 301.5 de este Reglamento, tendrá que implicar la demolición completa de la edificación, la construcción o la instalación.
2. En los suelos clasificados como rústicos, la restitución de los terrenos puede implicar, en su caso, que la administración realice trabajos de plantación y de conservación de la vegetación dirigidos a prevenir la erosión o los riesgos naturales, que las personas propietarias tienen que soportar sin derecho a indemnización por el tiempo que el proyecto técnico determine.
3. Las actuaciones de demolición se deben ajustar a la orden dictada por la administración, sin perjuicio de lo que dispone el apartado 2 del artículo 280 de este Reglamento, y sin perjuicio de la obligación de demoler completamente la edificación, construcción o instalación cuando se dé el supuesto del artículo 301.5 de este Reglamento aunque esta obligación no esté prevista expresamente en la orden dictada por la administración.
4. Cuando sobre un inmueble recaigan dos o más órdenes de reposición acordadas por la misma administración, su ejecución subsidiaria se puede hacer simultáneamente.

Artículo 284**Proyecto técnico de las obras**

1. Con carácter previo a la ejecución subsidiaria de la orden de reposición la administración actuante tiene que elaborar y aprobar el proyecto técnico de las tareas de reposición.
2. La toma de las mediciones necesarias para redactar el proyecto técnico se deberá realizar de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 287 de este Reglamento.

Artículo 285**Título administrativo habilitante**

La ejecución subsidiaria de la orden de reposición requiere que la administración actuante apruebe el correspondiente proyecto de obras. Si la administración actuante no es un ayuntamiento, deberá seguir el procedimiento regulado en el apartado b) del artículo 193.1 de la LUIB.

Artículo 286**Contratación de las obras**

La ejecución material de las obras se deberá encargar, por cualquiera de las modalidades recogidas en la normativa reguladora de la contratación del sector público, a la empresa de que resulte adjudicataria, excepto cuando la administración actuante lleve a cabo la



reposición por sus propios medios.

Artículo 287**Autorización y notificación de la entrada**

1. Para llevar a cabo la ejecución subsidiaria de las órdenes de reposición que impliquen entrada en domicilios y en otros lugares, cuyo acceso requiera el consentimiento de la persona titular, si este no consta de forma expresa, se deberá obtener previamente la autorización del juzgado contencioso administrativo correspondiente.
2. El consentimiento se podrá pedir mediante requerimiento dirigido a la persona que conste como titular, que, si no se contesta dentro del plazo conferido por la administración actuante, se entenderá tácitamente denegado.
3. Una vez autorizada o consentida la entrada, la administración tiene que notificar a la persona propietaria el día y la hora del inicio de las tareas de reposición, así como, en su caso, la concesión del plazo que se prevé en el apartado 1 del artículo 289 de este Reglamento.

Sección 3ª**Actuaciones de ejecución de la orden de reposición****Artículo 288****Auxilio de las fuerzas de seguridad**

La administración actuante puede solicitar en cualquier momento el auxilio de las fuerzas de seguridad para llevar a cabo la ejecución subsidiaria de la orden de reposición, utilizando sus propios efectivos o dirigiéndose a la autoridad de quien dependan.

Artículo 289**Retirada de bienes muebles y elementos desmontables**

1. Cuando la edificación, la construcción o la instalación afectada por la orden de reposición contenga bienes muebles, o cuando formen parte de ella elementos desmontables que puedan ser recuperados, la administración actuante, antes de iniciar las tareas de reposición, tiene que conceder a la persona propietaria un plazo mínimo razonable para que su retirada. Transcurrido este plazo, los bienes y elementos que no se hayan retirado se han de tratar como residuos.
2. La existencia de bienes muebles y de elementos recuperables, dentro de una edificación que se debe demoler después del plazo concedido para su retirada, no suspenderá la ejecución de la orden de reposición, y los gastos que de ello se deriven deberán ser a cargo de la persona propietaria.

Artículo 290**Medidas técnicas y de seguridad**

Las tareas de la ejecución subsidiaria de la orden de reposición deberán tener en cuenta las medidas recogidas en las normas técnicas de edificación y en las normas de seguridad y de salud aplicables.

Artículo 291**Desconexión de los servicios**

1. La ejecución subsidiaria de la orden de reposición implica desconectar de las redes de servicios la edificación, la construcción o la instalación, excepto cuando se trate de eliminar sólo una parte y el suministro pueda mantenerse para la restante.
2. La administración actuante puede requerir a tal efecto la colaboración de las empresas suministradoras, que deberán interrumpir obligatoriamente los suministros que puedan existir.

Artículo 292**Residuos de la reposición**

Los residuos resultantes de la reposición tienen que recibir el tratamiento previsto en la normativa estatal e insular que regula la producción y la gestión de los residuos de construcción y de demolición.



Sección 4ª**Actuaciones posteriores a la ejecución subsidiaria****Artículo 293****Gastos derivados de la reposición**

1. La persona que, en el momento de notificarse el acto a que se refiere el artículo 281 de este Reglamento, sea propietaria de la edificación, de la construcción, de la instalación o del terreno, tendrá que abonar todos los gastos derivados de la orden de reposición. Las terceras personas adquirentes o sucesoras tendrán que responder subsidiariamente si se convierten en propietarias antes de que concluyan las actuaciones materiales de reposición.
2. El importe de los gastos tiene que incluir, entre otros, los correspondientes a las tareas materiales de reposición, a la redacción de proyectos técnicos, a los tributos, a la gestión y al tratamiento de residuos, a la retirada de materiales, a la restitución de los terrenos y, en general, a todas aquellas que sean necesarias para ejecutar la orden de reposición.

Artículo 294**Cobro de los gastos**

El importe de los gastos se tendrá que exigir mediante el procedimiento previsto en las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio, primero en vía voluntaria y después, en caso de que sea necesario, en vía ejecutiva. La cantidad exigible se podrá liquidar de forma provisional y realizarse antes de la ejecución subsidiaria, a reserva de la liquidación definitiva.

CAPÍTULO II**Otras disposiciones relativas a la disciplina urbanística****Artículo 295****La inspección urbanística**

1. La fecha que la propiedad tiene que comunicar en contestación al requerimiento del artículo 162.2 d) de la LUIB deberá estar dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de recepción del requerimiento.
2. Las consecuencias sancionadoras a que se refiere el artículo 162.2 d), 162.3 b) y 162.3 c) de la LUIB son:
 - a) En caso de que la persona responsable sea objeto de un procedimiento sancionador por infracción urbanística, la aplicación de la circunstancia agravante prevista en el artículo 184.1 g) de la LUIB.
 - b) En caso de que la persona responsable no sea objeto de un procedimiento sancionador por infracción urbanística, se tiene que imponer, mediante un procedimiento sancionador específico, la sanción prevista en el artículo 172.2 de la LUIB.

Artículo 296**Competencias municipales y supramunicipales**

1. La competencia en materia de inspección urbanística atribuida por el artículo 166.3 a) de la LUIB a los consejos insulares y entidades del artículo 15.5 de la LUIB, es sin perjuicio de que los municipios y otras administraciones públicas, de manera voluntaria, les puedan dar traslado de actas de inspección levantadas por su personal.
2. En los supuestos de actuación de los consejos insulares por competencia directa y exclusiva del artículo 166.3 LUIB, o de actuación por subrogación de competencias del artículo 166.4 LUIB, el ayuntamiento conserva, siempre y en todo caso, la competencia para tramitar y resolver la solicitud de licencia de legalización, que se tiene que presentar ante esta administración.

Artículo 297**Reducciones de las multas**

1. Las reducciones del artículo 176 de la LUIB se tienen que aplicar únicamente cuando la persona solicitante de la licencia de legalización finalmente concedida o la persona promotora del proyecto de demolición o restablecimiento es alguna de las personas responsables en el procedimiento sancionador por infracción urbanística. No obstante, las reducciones se tienen que aplicar no sólo a esta persona, sino también al resto de personas responsables en el procedimiento sancionador.
2. Las reducciones del artículo 176.2 de la LUIB son aplicables únicamente si se restablece la realidad física alterada de todos los elementos que son objeto del procedimiento de restablecimiento. En consecuencia, para que se pueda aplicar la reducción derivada del restablecimiento



voluntario antes de la resolución que lo ordena, se tienen que haber restablecido todos los elementos que son objeto del procedimiento de restablecimiento antes de que se dicte la resolución que ordena el restablecimiento; y para que se pueda aplicar la reducción derivada del restablecimiento voluntario dentro del plazo otorgado en la orden de restablecimiento, se tienen que haber restablecido todos los elementos que son objeto del procedimiento de restablecimiento dentro del plazo voluntario que figura en la resolución que ordena el restablecimiento.

Artículo 298**Medida cautelar de suspensión**

El régimen temporal de la orden de suspensión del artículo 187.4 de la LUIB implica que la orden adoptada dentro del procedimiento de restablecimiento mantiene su vigencia y efectos hasta que los actos que la motivaron obtengan el título urbanístico habilitante o sea restablecida a su estado anterior la realidad física alterada, con independencia de que ello se produzca antes o después de la resolución del procedimiento de restablecimiento.

Artículo 299**Inicio del procedimiento de restablecimiento**

La resolución de inicio del procedimiento de restablecimiento, indicada en el artículo 188.2 de la LUIB, tiene que incluir también el plazo máximo para ejecutar la orden de restablecimiento.

Artículo 300**Orden de restablecimiento de la realidad física alterada**

Cuando la orden de restablecimiento se dicta por una administración distinta de la municipal, el plazo máximo de dos meses para presentar el proyecto de restablecimiento regulado en el artículo 192.3 de la LUIB, se tiene que entender que es el plazo para presentar el proyecto ante el consejo insular o entidad del artículo 15.5 de la LUIB, en aplicación del artículo 193.1 d) de la LUIB.

Artículo 301**Restablecimiento de la realidad física alterada**

1. Dentro del procedimiento regulado en el artículo 193.1 de la LUIB, cuando la demolición o el restablecimiento de construcciones, edificaciones o usos implica obras u otras actuaciones que no necesitan proyecto de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, el proyecto de restablecimiento se tiene que sustituir por un croquis detallado de las actuaciones que se tienen que ejecutar y de su ubicación exacta dentro de la parcela.

2. Cuando un proyecto de restablecimiento sigue los trámites del artículo 193.1 de la LUIB, las referencias a la licencia de obra y a la concesión del final de obra que aparecen en el artículo 9 del Plan Director Sectorial de gestión de residuos de construcción-demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso de la isla de Mallorca, se tienen que entender hechas a los siguientes momentos:

- a) Los documentos a que se refieren los apartados 1 y 2 del artículo 9 del Plan director sectorial han de acompañar el proyecto de restablecimiento en el momento en que se presenta ante el ayuntamiento.
- b) La fianza a que se refiere el artículo 9.3 del Plan director sectorial se ha de haber depositado en el Consejo Insular antes de la presentación del proyecto de restablecimiento ante el ayuntamiento.
- c) La referencia al momento de la concesión del final de obra, que aparece en el último párrafo del artículo 9.3 del Plan director sectorial, se ha de entender hecha al momento de la emisión, por parte de la administración que tramita o ha tramitado el procedimiento de restablecimiento, del informe o acta de inspección que constata la ejecución del proyecto de restablecimiento.

3. Las personas solicitantes del informe previsto en el artículo 193.1 d) de la LUIB disponen de un plazo de quince días hábiles, a contar desde la fecha de recepción del informe, para presentarlo ante el ayuntamiento.

4. En caso de que los proyectos de restablecimiento de la realidad física alterada pretendan la reconstrucción de edificaciones o de parte de edificaciones que no se encuentren en ninguna de las situaciones de fuera de ordenación del art. 129.2 de la LUIB, estos proyectos se han de regir por el régimen del artículo 189.4 de la LUIB.

5. Si la ejecución de la orden de restablecimiento ha de dar como resultado la existencia de edificaciones, construcciones o instalaciones que se levantaron sin título urbanístico habilitante o con título declarado nulo y que no serán utilizables sin que se ejecute en ellas algún tipo de obra, la ejecución de la orden de restablecimiento ha de implicar la demolición completa de la edificación, construcción o instalación aunque ello no esté previsto expresamente en la orden, salvo que se obtenga licencia de legalización de la edificación, construcción o instalación. En todo caso, se encuentran en este supuesto las edificaciones levantadas sin título urbanístico habilitante o con título declarado nulo que, a raíz de una orden de restablecimiento, quedan sin techo.



Artículo 302**Caducidad del procedimiento de restablecimiento**

Se tienen que aplicar las siguientes reglas al régimen de la suspensión del plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento del artículo 195.2 de la LUIB:

- a) Los motivos de legalidad que impiden resolver expresamente la solicitud de licencia de legalización o que impiden la producción del silencio administrativo han de ser comunicados por el ayuntamiento a la administración instructora. No obstante, la administración instructora también puede apreciar estos motivos en base a la documentación que obre en el expediente de infracción urbanística, de manera que la suspensión del procedimiento se mantendrá hasta que hayan transcurrido seis meses desde la fecha en que estos motivos hayan desaparecido.
- b) En el supuesto del artículo 195.2 c) de la LUIB, si el procedimiento de restablecimiento es instruido por una administración distinta de la municipal, la suspensión se inicia el día en que la persona interesada o el ayuntamiento le comunican y acreditan que el proyecto de restablecimiento ha sido presentado ante el ayuntamiento.
- c) En caso de que el informe previsto en el artículo 193.1 d) de la LUIB sea notificado a las personas interesadas una vez transcurrido el plazo de un mes desde la fecha de su presentación, el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento se mantiene suspendido desde la fecha de solicitud del informe y hasta que ha transcurrido el plazo de quince días establecido en el apartado 3 del artículo 301 de este reglamento.
- d) Como supuesto de suspensión potestativa del artículo 22.1 e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, la administración que tramita los procedimientos de restablecimiento o sancionador puede suspender el plazo de caducidad de estos procedimientos desde la fecha en que la persona interesada alega la existencia de título urbanístico habilitante otorgado que ampararía total o parcialmente actuaciones objeto de los procedimientos hasta el momento en que, una vez solicitada y recibida en su caso la documentación completa del expediente del título habilitante, sea emitido por la administración que tramita los procedimientos de restablecimiento o sancionador el análisis dirimente en forma de informe técnico que analice si las actuaciones están amparadas total o parcialmente por el título.
- e) Como supuesto de suspensión del artículo 25.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, la administración que tramita el procedimiento de restablecimiento o sancionador ha de suspender el plazo de caducidad de estos procedimientos desde la fecha en que la persona interesada solicita que se realice visita de inspección a las actuaciones objeto de los procedimientos hasta la fecha en que sea levantada el acta correspondiente a la visita solicitada.
- f) Como supuesto de suspensión del artículo 22.2 a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, la administración insular que tramita el procedimiento de restablecimiento o sancionador tiene que suspender el plazo de caducidad de estos procedimientos desde la fecha en que, por aplicación de los apartados 1 o 4 del artículo 185 de la LUIB y los apartados 1 y 3 del artículo 65 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, realiza el requerimiento de revisión de oficio o interpone recurso contencioso administrativo contra una licencia urbanística municipal que ampara total o parcialmente actuaciones objeto de los procedimientos y que incurre en algún supuesto de nulidad de pleno derecho, hasta la fecha de la firmeza de la resolución administrativa que ponga fin al procedimiento de revisión de oficio o, en su caso, la fecha de la firmeza del pronunciamiento judicial que ponga fin al proceso contencioso administrativo.

Artículo 303**Plazo máximo para iniciar el procedimiento de restablecimiento**

1. La referencia a los actos o usos ilegales del artículo 196.2, apartados a) y b), de la LUIB implica la no prescripción de la acción de restablecimiento para cualquier acto o uso sometido a título urbanístico habilitante que se efectúe o se haya efectuado sin este en terrenos que tengan la clasificación de suelo rústico o en los bienes o espacios relacionados en el apartado b) del mencionado artículo, con independencia de que el acto o uso sea admitido o no admitido.
2. La referencia a todas las infracciones urbanísticas que aparece en el apartado 13 de la disposición transitoria octava de la LUIB incluye únicamente aquellas recogidas en el artículo 196.1 de la LUIB, en que el plazo de prescripción de la acción de restablecimiento es de ocho años desde la total finalización de los actos que las fundamentan; sin perjuicio, por lo tanto, de los supuestos de no prescripción previstos en los artículos 154.2 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, y en el artículo 196.2 de la LUIB.

Artículo 304**Procedimiento para ejercer la potestad sancionadora**

La persona instructora del procedimiento sancionador, indicado en el artículo 197 de la LUIB, deberá ser designada entre el personal funcionario de la administración actuante.

Artículo 305**Prescripción de las infracciones**

El plazo de prescripción de un año de las infracciones leves, establecido en el artículo 205.1 a) de la LUIB, es aplicable únicamente a los efectos de la imposición de la sanción correspondiente. El plazo máximo para iniciar el procedimiento de restablecimiento por cualquier

infracción urbanística, también por las infracciones leves, se rige por los apartados 1 y 2 del artículo 196 de la LUIB.

Disposición adicional

Informe del seguimiento de la actividad de ejecución urbanística

1. En los municipios de la isla de Mallorca con una población superior a 5.000 habitantes, el informe del seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere la disposición adicional primera de la LUIB y el apartado 6 del artículo 22 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, se ha de elevar a los respectivos plenos.

2. El informe de seguimiento a que se refiere el apartado anterior ha de considerar los aspectos siguientes:

- a) El cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental de los instrumentos de planeamiento, y las desviaciones resultantes eventuales en relación con las estimaciones realizadas en estos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la hacienda local que pueda derivar del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica.
- b) La relación de actuaciones, sus objetivos y la finalidad, con la identificación descriptiva y gráfica del ámbito.
- c) La relación de los planes y del resto de instrumentos de gestión y de ejecución aprobados definitivamente para desarrollar cada actuación, con indicación de su publicación oficial.
- d) Las determinaciones de la ordenación urbanística establecida en el planeamiento, con indicación de la clasificación de suelo, del ámbito y de los usos de la actuación, de los coeficientes de edificabilidad y de aprovechamiento, con distinción de las superficies destinadas a usos lucrativos, a dotaciones y, en su caso, las superficies destinadas a vivienda sometida a algún tipo de protección pública.
- e) El presupuesto de ejecución material, de acuerdo con la contratación de las obras de urbanización y de acuerdo con el proyecto de urbanización o de dotación aprobado, o sus modificaciones.
- f) La memoria de desarrollo de la ejecución de la actuación, que debe comprender el procedimiento de adjudicación de las obras de urbanización o de dotación; el grado de cumplimiento de los plazos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico con inclusión de la ejecución de las conexiones con los sistemas generales exteriores, el refuerzo o la ampliación de los existentes y, en su caso, el estado de ejecución de la edificación simultánea a la urbanización y la recepción de las obras de urbanización.

3. El informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística se deberá adecuar, en su caso, a los requerimientos que pueden derivar del sistema público de información sobre suelo y urbanismo a que se refiere la disposición adicional primera del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana.

Asimismo, el informe puede tener los mismos efectos del seguimiento a que se refiere la legislación estatal y autonómica de las Illes Balears sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente, en caso de que cumpla los requerimientos establecidos en la expresada legislación ambiental.

Disposición transitoria primera

Suelo dotacional de equipamiento público escolar

A falta de normativa o planificación sectorial aprobada por el Gobierno de las Illes Balears que ordene los requerimientos de las reservas de suelo con uso escolar o educativo, se considerará que requiere una parcela mínima de cuatro mil quinientos metros cuadrados para la enseñanza infantil y de primaria, y otra parcela mínima de seis mil metros cuadrados para la enseñanza secundaria obligatoria y bachiller, con referencia a la circunscripción escolar.

Disposición transitoria segunda

Estudios de detalle

1. Los estudios de detalle que exija expresamente el planeamiento vigente en fecha 29 de mayo de 2014, momento de la entrada en vigor de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, y también los que resulten necesarios de acuerdo con el expresado planeamiento, se podrán tramitar de acuerdo con la normativa anterior hasta que se aprueben o bien los planes generales adaptados a las determinaciones de aquella Ley que se puedan acoger a lo que prevé la letra a) del punto 1 de disposición transitoria segunda de la LUIB; o bien los planes generales y los planes de ordenación detallada adaptados a las determinaciones de la LUIB.

2. Únicamente al efecto previsto en el apartado 1 de esta disposición, en suelo urbano, los estudios de detalle podrán prever el primer señalamiento de alineaciones y rasantes, debiéndose entender esta determinación como el señalamiento originario de los mencionados elementos que se tengan que aplicar con relación al sistema viario interior u otras calificaciones que así lo requieran dentro del ámbito interno del estudio de detalle, completando sin alteración las que prevé el plan general, parcial o especial, ni tampoco sin alteración de las definidas en los futuros enlaces en el viario existente.

3. En el caso de que el planeamiento vigente no prevea la justificación expresa de los requisitos establecidos en la legislación estatal en materia de costas para determinadas autorizaciones de edificación o construcción de cariz excepcional, se pueden formular estudios de detalle. En todo caso, la formulación de estos estudios de detalle deberá respetar las determinaciones contenidas en el planeamiento de jerarquía superior sobre delimitación de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante actuaciones edificatorias para las cuales se solicite autorización.

Disposición transitoria tercera

Remisión de los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears

Hasta que el Gobierno de las Illes Balears constituya formalmente el Archivo de Urbanismo de las Illes Balears o se proceda al desarrollo reglamentario a que se refiere la letra a) del apartado 2 de la disposición final primera de la LUIB, la remisión de los ejemplares de los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados definitivamente por el Consejo Insular de Mallorca o por los municipios de esta isla, así como el resto de instrumentos o documentación que, de acuerdo con la LUIB y este Reglamento, se tenga que remitir igualmente al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears, se deberá efectuar al órgano autonómico que determine la normativa de organización y de atribución de competencias del Gobierno de las Illes Balears.

Disposición transitoria cuarta

Desarrollo de la disposición transitoria decimocuarta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears

1. Los terrenos a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria decimocuarta de la LUIB, se podrán clasificar como suelo urbano con los requisitos y condiciones que en ella se establecen. El ámbito que se delimite a efectos de la clasificación en el procedimiento de la revisión del planeamiento general, en todo caso, sólo podrá estar incluido dentro del perímetro correspondiente al sector de suelo urbanizable o de suelo apto para la urbanización previsto en el expresado planeamiento general objeto de revisión y que fue reclasificado a suelo rústico por una norma de rango legal posterior.

2. Si el planeamiento general que se revisa opta por la clasificación de suelo urbano de los terrenos a que se refiere el apartado anterior, deberá prever una unidad de actuación urbanística en la que, en todo caso, se tendrán que incluir estos terrenos.

3. La ordenación que establezca el documento de revisión del planeamiento general deberá tener en cuenta los requisitos siguientes:

a) Se deberá garantizar el cumplimiento efectivo de los deberes y obligaciones que prevé el apartado 2 de la disposición transitoria decimocuarta de la LUIB, en cuanto a cesión de suelo destinado a sistemas viarios; así como de suelo destinado al cumplimiento de los estándares dotacionales de aparcamientos, equipamientos y espacios libres públicos que prevé el artículo 43.4 de la expresada Ley. En este último caso, en la proporción que corresponda de acuerdo con los parámetros que prevé aquel precepto, en función del tipo de uso predominante; proporción que se tendrá que aplicar a partir del ámbito de la unidad de actuación correspondiente a los terrenos consolidados por la edificación a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria decimocuarta.

Los suelos de cesión obligatoria para el cumplimiento de los estándares dotacionales tendrán la condición de sistemas urbanísticos locales, incluidos en una unidad de actuación según establezca la ordenación de la revisión del planeamiento general.

El deber de cesión de suelo con destino al aprovechamiento urbanístico público a que se refiere el artículo 24.3 de la LUIB se ha de corresponder igualmente con el que deriva de la superficie del suelo clasificado como urbano del ámbito de la unidad de actuación correspondiente a los terrenos consolidados por la edificación a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria decimocuarta; y como mínimo deberá ser de un porcentaje del 15%, de acuerdo con el artículo 29.3.d) de la Ley; sin perjuicio de su incremento hasta alcanzar el 20% en las circunstancias que en él se determinan.

b) En ningún caso, la ordenación puede prever como supuestos de imposibilidad física del cumplimiento de los deberes legales de cesión de terrenos:

1º. El que corresponde a los terrenos destinados o que constituyen la red de infraestructura viaria, dado que dicha red constituye un requisito legal derivado de su condición como servicio urbanístico básico preexistente a que se refiere el artículo 22 de la LUIB, al que remite el punto 1 de su disposición transitoria decimocuarta.

2º. El que corresponde a los terrenos constitutivos de los sistemas urbanísticos de cesión obligatoria correlativos a los estándares dotacionales de aparcamientos, equipamientos y espacios libres públicos a los que se refiere el artículo 43.4 de la LUIB, en el caso de que, una vez delimitado el ámbito que se clasifique como suelo urbano de acuerdo con el apartado 1 de la disposición transitoria decimocuarta de la expresada Ley, quede todavía, dentro del antiguo perímetro del polígono o sector de suelo urbanizable o apto para la urbanización, una superficie de suelo suficiente para ubicar el correspondiente a estos estándares dotacionales, y la legislación y los instrumentos de ordenación territorial permitan su transformación a efectos de la implantación de estos sistemas. En este caso, la superficie de suelo necesaria se deberá incluir en la delimitación de la unidad de actuación urbanística a efectos de gestión.

3º. El que corresponde a los terrenos con destino al aprovechamiento urbanístico público, tanto en el caso de que la superficie restante de suelo apto para la edificación clasificada como suelo urbano y no ocupada materialmente resulte suficiente, o, en su caso, en una parte proporcional y/o con construcciones ubicadas en la parte consolidada por la edificación



preexistente; como igualmente en caso de que se pueda materializar mediante la cesión de suelo urbano equivalente con aprovechamiento lucrativo en otros terrenos exteriores. En este último caso, la superficie de suelo necesaria se debe incluir en la delimitación de la unidad de actuación urbanística a efectos de gestión.

c) En todo caso, las cantidades sustitutorias en metálico de los deberes legales de cesión de terrenos, quedan afectas bien a las finalidades de adquisición de suelo dotacional, o bien a su integración en el patrimonio público municipal de suelo en el caso del suelo de aprovechamiento urbanístico público, según corresponda.

d) Se han de respetar las limitaciones establecidas en el apartado 3 de la disposición transitoria decimocuarta de la LUIB, relativas a la prohibición de incremento del aprovechamiento urbanístico de las parcelas lucrativas y al mantenimiento de los usos de los terrenos.

Disposición transitoria quinta

Aprobación de los catálogos de elementos y espacios protegidos redactados como instrumentos autónomos del planeamiento

1. Los catálogos de protección de elementos y espacios protegidos, o denominación equivalente en la legislación aplicable en su momento, que se hayan aprobado inicialmente en la modalidad de instrumento autónomo que admitía la normativa aplicable antes de la entrada en vigor de la LUIB, pueden continuar su tramitación hasta su aprobación definitiva. En este caso, la tramitación y la aprobación deben sujetarse a las mismas disposiciones que rigen las del plan urbanístico correspondiente a cuyo ámbito territorial vayan referidos.

2. El órgano que apruebe definitivamente el catálogo de elementos y espacios protegidos o sus modificaciones, en el supuesto previsto en el apartado 1 anterior, deberá remitir un ejemplar con las diligencias de aprobación definitiva al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al ayuntamiento o al Consejo Insular de Mallorca, según quien lo haya aprobado.

3. Se aplican a los catálogos a que se refiere el apartado 1 anterior las previsiones que establece el artículo 51 de la LUIB. Ello, sin perjuicio de las medidas específicas de suspensión que deriven de los procedimientos de declaración de bienes de interés cultural, de declaración de bienes del catálogo insular, o de delimitación de los entornos de protección, que pueda adoptar el órgano competente del Consejo Insular de Mallorca, de acuerdo con las determinaciones de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears.

Disposición transitoria sexta

Primera aprobación anual del inventario del patrimonio público municipal de suelo

1. Los municipios que no tengan formalizado el inventario separado a que se refiere el artículo 210 de este Reglamento en el momento de su entrada en vigor, deberán aprobarlo en un plazo máximo de un año.

2. Lo que se dispone en el apartado anterior no impide la aplicación del resto de disposiciones contenidas en este Reglamento respecto de los bienes y derechos que se tengan que integrar en el inventario referido.

Disposición transitoria séptima

Aplicación de las normas del anexo II

Las disposiciones en materia de definiciones y parámetros urbanísticos que contiene el anexo II de este Reglamento, son de cumplimiento obligado en el momento de la primera formulación del plan general y del plan de ordenación detallada, o en la revisión del planeamiento vigente. Las normas urbanísticas de estos instrumentos tendrán que indicar su aplicación a través de la referencia a dicho anexo, sin necesidad de reproducción.

Disposición derogatoria

A la entrada en vigor este Reglamento, queda derogado expresamente el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca adoptado en sesión de 16 de abril de 2015. Asimismo, quedan derogadas todas las disposiciones del mismo rango o de un rango inferior aprobadas por el Consejo Insular de Mallorca que se opongan a lo que en él se dispone.

Disposición final

Entrada en vigor

Este Reglamento entra en vigor al día siguiente al de su publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.



ANEXO I**Disposiciones en materia de calidad urbana, usos del suelo y sobre las condiciones de la red viaria****Artículo 1****Regulación de los usos**

Para regular los usos del suelo y del subsuelo, los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán considerar la clasificación de acuerdo con las características materiales, la utilización y la titularidad, y la definición a efectos funcionales, de acuerdo con las reglas siguientes:

1. Clasificación de los usos de acuerdo con las características materiales que tengan:

- a) Uso global: corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: residencial, turístico, terciario, industrial y dotacional. La asignación a una categoría o calificación de suelo de un uso global condiciona la asignación posterior de usos detallados, de manera tal que deben poder ser subsumibles.
- b) Uso detallado: corresponde a las distintas categorías en que se pueden dividir los usos globales, como plurifamiliar o unifamiliar, residencial de vivienda libre o sujeta a régimen de protección pública, comercial, turístico en las modalidades establecidas en la legislación sectorial, oficinas u otras subcategorías análogas.
- c) Uso mayoritario o predominante: corresponde al que dispone de una mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.
- d) Uso compatible: corresponde al que el planeamiento admite que se puede realizar de forma conjunta con el uso mayoritario.
- e) Uso prohibido: es un uso prohibido el que define así específicamente el planeamiento que corresponda. A falta de esta precisión en el plan, tienen esta condición los que sean incompatibles con los usos permitidos.
- f) Uso provisional: corresponde al uso que, de forma excepcional, se autoriza con un carácter no permanente en el suelo, que no requiere obras ni instalaciones permanentes, y no dificulta la ejecución del planeamiento, en los términos que establece la LUIB y este Reglamento.

2. Clasificación de los usos por la utilización que se hace:

- a) Uso público: el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado, en este caso, en beneficio de la comunidad por medio de los mecanismos que establece la legislación al efecto.
- b) Uso colectivo: el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada y al que se accede por pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.
- c) Uso privado: el que desarrollan los particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo.

3. Clasificación de los usos según su titularidad:

- a) Uso de dominio público: el que el planeamiento determina una titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos que se consideran de interés público y social.
- b) Uso de dominio privado: el que el planeamiento determina una titularidad privada del resto de los usos asignados no incluidos en la letra anterior.

4. Definición de los usos según sus características funcionales:**4.1. Uso residencial: es el uso que se establece en edificaciones destinadas a la estancia permanente de las personas. Se distinguen los usos detallados siguientes:**

- a) Uso residencial unifamiliar aislado o entre medianeras: es el uso correspondiente al alojamiento de una sola familia en el total de un edificio, constituye, junto con la parcela, una única unidad registral y tiene acceso exclusivo desde la vía pública.
- b) Uso residencial plurifamiliar, constituido por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las unidades de vivienda.
- c) Uso residencial comunitario, constituido por el uso establecido en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos de personas que no constituyen unidades familiares.
- d) Uso residencial de vivienda de protección pública, constituida por un uso residencial sujeto al régimen de vivienda de protección pública de acuerdo con las modalidades que establezca esta normativa sectorial.

4.2. Uso turístico: es el uso constituido por las actividades que llevan a cabo las personas durante los viajes y las estancias en lugares diferentes de los de su entorno habitual, sea cuál sea su finalidad y por periodos temporales determinados, y que incluyen los servicios de alojamiento, restauración u otras actividades de entretenimiento, esparcimiento o deportivas y la prestación de cualquier otro servicio relacionado con el turismo, de acuerdo con la legislación autonómica propia de las Illes Balears. Se distinguen los usos detallados siguientes:

a) Uso de alojamiento turístico: integrado por las actividades consistentes en la prestación de un servicio de alojamiento al público mediante precio, de forma profesional y habitual, tanto si es de manera permanente como temporal, y con la prestación de servicios complementarios o sin ella. Salvo las excepciones establecidas en la legislación turística, no se admite el uso detallado de alojamiento turístico y el residencial como compatibles en una misma parcela.

b) Uso de establecimiento turístico: integrado por las actividades que, incluyendo o no el servicio de alojamiento, se llevan a cabo en unidades funcionales dirigidas y dispuestas para la prestación adecuada de uno o varios servicios turísticos de acuerdo con la legislación sectorial.

c) Uso compatible y secundario al turístico: integrado por las actividades y los usos que determina, con este carácter detallado, el planeamiento urbanístico, de acuerdo con la legislación autonómica propia de las Illes Balears.

4.3. Uso terciario: es el uso destinado a actividades que, con carácter lucrativo y no incluidas dentro del uso global turístico, están orientadas en el comercio de bienes de consumo, la prestación de servicios y la actividad administrativa de iniciativa privada. Se distinguen los usos detallados siguientes:

a) Uso comercial: es el que, de acuerdo con la legislación sectorial, comprende las actividades destinadas al suministro de bienes al público mediante la venta y la prestación de servicios a personas particulares. Se ha de distinguir el uso de gran establecimiento o superficie comercial, de acuerdo con la legislación sectorial.

b) Uso administrativo privado: es el que comprende los locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información o análogos, sea a las empresas o a las personas particulares.

c) Uso recreativo: es el que comprende las actividades ligadas al ocio y el esparcimiento en general, como las salas de espectáculos, cines, salas de juego, parques de atracciones o actividades análogas.

d) Uso de taller: es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y utensilios, la producción artesanal, como también las artes plásticas y gráficas.

4.4. Uso industrial: es el que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos. Se distinguen, con carácter no exhaustivo, los usos detallados siguientes:

a) Uso productivo: es el que comprende las actividades de producción de bienes en sentido estricto.

b) Uso de almacenaje: comprende el depósito, custodia y distribución tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para el proceso productivo.

4.5. Uso dotacional: es el que comprende las distintas actividades, sean públicas o privadas, destinadas a la enseñanza o a la formación, de carácter asistencial o administrativo, y también las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. Se distinguen los usos detallados siguientes:

a) Uso de comunicaciones: es el que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluyendo las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto de titularidad pública como de titularidad privada. Con carácter no exhaustivo se pueden diferenciar los usos de comunicaciones siguientes:

- El uso de red viaria, que comprende el tráfico de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en las áreas reguladas a este efecto.
- El uso de aparcamiento de vehículos, que comprende los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados a estacionar los vehículos tipo turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos a este efecto. Asimismo, se incluye en este uso el de depósito o de guarda de grandes vehículos automóviles como autobuses y camiones.
- El uso de transportes, que comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tráfico y a la estancia de personas, tanto de transporte público, como privado o colectivo.

b) Uso de infraestructuras o servicios urbanos: es el que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, como las relacionadas con el ciclo hidráulico, las instalaciones de energía y de telecomunicaciones, el tratamiento de residuos, las estaciones de servicio de suministro de carburante o de energía y los cementerios. Con carácter no exhaustivo, se pueden diferenciar los usos de infraestructuras o servicios urbanos siguientes:

- El uso de instalaciones y servicios, que comprende las actividades destinadas a las grandes redes de abastecimiento y centros de producción o almacenaje de energía, y también las redes e instalaciones de tratamiento de residuos.
- El uso de comunicaciones y telecomunicaciones, que comprende las actividades que se desarrollan en las áreas y las instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones, como los de correos, telégrafos y teléfonos; y telecomunicaciones, como los de radio, televisión y transmisión de datos.
- El uso de estaciones de servicios, que comprende los espacios y los edificios destinados exclusivamente a suministro de



combustibles.

- El uso de cementerios: son las actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general, cementerios o tanatorios, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

c) Uso de espacio libre: es el que comprende las zonas verdes y los jardines, sean de titularidad pública o privada. Se pueden diferenciar los usos siguientes:

- El uso de espacios libres de uso y dominio públicos, que comprende las zonas de uso y dominio público destinadas al esparcimiento y al recreo de la población. En todo caso, para este uso se deberá aplicar lo que determina el punto 3 de este Anexo.
- El uso de espacios libres privados, que comprende las áreas ajardinadas de dominio privado y uso público o privado.

d) Uso de equipamientos: es el que comprende los usos integrados por distintas actividades como las de formación, la asistencial o la administrativa, y también las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. Con carácter no exhaustivo, se pueden diferenciar los usos de equipamientos siguientes:

- El uso educativo, que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria o académica de las personas, sean de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.
- El uso cultural, que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual y cultural, sean de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.
- El uso deportivo, que comprende las actividades destinadas a la práctica deportiva de las personas, sean de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.
- El uso religioso, que comprende las actividades destinadas al culto religioso, sean de titularidad pública o privada, como también los usos que se asocian y a las formas de vida asociativa religiosa. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.
- El uso administrativo o institucional, que comprende las actividades propias de los servicios de las administraciones públicas o sus entidades instrumentales. Se incluyen, asimismo, los usos destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como parques de bomberos, policía y fuerzas de seguridad, protección civil u otros usos análogos.
- El uso sanitario, que comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos, que pueden ser de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.
- El uso asistencial, que comprende las actividades destinadas a la información, la orientación y la prestación de servicios o ayudas sociales, incluyendo usos más generales como las residencias de personas mayores, los centros geriátricos, de tratamiento de dependencias y de asistencia social en general, que pueden ser de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.

Artículo 2

Categorías de las reservas de suelo de espacios libres y de equipamientos públicos

1. A los efectos previstos en la LUIB y en este Reglamento, las reservas de suelo para espacios libres que prevea el planeamiento urbanístico se dividen en las categorías siguientes:

- a) Áreas de juego: deben prever una superficie mínima de 200 metros cuadrados y permitir que se inscriba un círculo de 12 metros de diámetro. En todo caso, sólo pueden tener la consideración de sistema local.
- b) Jardines: deben disponer de una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y permitir que se inscriba un círculo de 30 metros de diámetro. Pueden tener tanto la consideración de sistema local como la de sistema general de espacios libres.
- c) Parques: deben disponer de una superficie mínima de 15.000 metros cuadrados y permitir que se inscriba un círculo de 100 metros de diámetro. Pueden tener tanto la consideración de sistema local como la de sistema general de espacios libres.

2. Los espacios libres deben reunir las condiciones siguientes:

- a) Tener las condiciones apropiadas para plantar especies vegetales, en al menos un 50% de su superficie.
- b) Deben tener la posición que suponga un servicio mejor a las personas residentes y usuarias, estando prohibidas las localizaciones de acceso difícil, las que invadan una zona de paso de peatones y las que tengan una falta de centralidad.
- c) No se pueden destinar a espacio libre porciones residuales de la parcelación, ni se pueden considerar como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no pueden computar como parte de las zonas verdes, pero sí que pueden hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, con los límites de superficie mínima definidos en el apartado anterior, excepto el diámetro de círculo que se debe poder inscribir, que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 30 exigidos con carácter general.



- d) Sólo se pueden destinar a usos generales y normales que no excluyan ni limiten su utilización pública y conforme a su destino, aunque el planeamiento puede admitir pequeñas instalaciones accesorias a su funcionalidad como quioscos o elementos similares, de una sola planta y de superficie inferior a un 5% del total de la zona.
- e) Las zonas de protección que establece la legislación sectorial en materia de infraestructuras de carreteras o transportes, de protección del dominio público marítimoterrestre o hidráulico u otra legislación sectorial análoga, tienen la funcionalidad propia que establezca aquella normativa y, por lo tanto, no pueden computar a efectos de su consideración como zona verde.
- f) Su emplazamiento debe evitar las zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

3. Las reservas de suelo destinadas a equipamiento público que integran el sistema dotacional, tanto de carácter local como general, se deben delimitar diferenciando alguna de las calificaciones que se detallan en este apartado. Los documentos de planeamiento han de identificar cada equipamiento con las siglas adecuadas para diferenciar tanto su carácter local o general como diferenciarlos de los equipamientos de titularidad privada, de acuerdo, en su caso, con los criterios de estandarización y normalización que pueda fijar reglamentariamente el Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional segunda de la LUIB.

- a) Educativo: comprende los centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles.
- b) Deportivo: comprende las instalaciones para practicar el deporte, tanto al aire libre como en espacios cerrados, de localización preferente, en su caso, de forma adyacente a los suelos de equipamiento educativo.
- c) Cultural: comprende las bibliotecas, teatros, museos y otros servicios de finalidad análoga.
- d) Sanitario: comprende las instalaciones y los servicios sanitarios.
- e) Asistencial: comprende las instalaciones y los servicios de asistencia y de bienestar social.
- f) Servicios urbanos: comprende las instalaciones de protección civil, militares, de seguridad ciudadana, de mantenimiento del medio ambiente urbano, cementerios, abastecimientos, infraestructuras de los transportes, de las comunicaciones y de las telecomunicaciones.
- g) Administrativo e institucional: comprende los elementos que integran las redes institucionales y dependencias de las administraciones públicas y sus entes instrumentales, las judiciales y otras de naturaleza análoga.
- h) Alojamiento dotacional: comprende la actividad de titularidad pública definida en el apartado 1 del artículo 4 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

La superficie y la dimensión del suelo de cada uno de los equipamientos públicos debe cumplir los criterios de la normativa sectorial que regula los servicios, y se ha de ubicar en localizaciones que den el mejor servicio a las personas residentes y usuarias, y prohibiéndose las localizaciones de difícil acceso a los peatones o faltas de centralidad.

Artículo 3

Elementos integrantes de la red viaria y condiciones de funcionalidad

1. En la red viaria pública que prevea el planeamiento urbanístico se incluirá:

- a) El viario: son las vías de comunicación, el plan general tiene que prever las áreas reservadas a los diversos modelos de tráfico y a los medios de transporte. Las zonas ajardinadas, como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para ordenar el tráfico vial, comprendidas dentro de las zonas de dominio público de vías supramunicipales, interurbanas o de la red pública municipal se consideran elementos de la red viaria.
- b) Los aparcamientos: son las áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación, sólo admiten el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

2. El diseño de la nueva red viaria que no esté incluida entre las modalidades previstas en la legislación de carreteras deberá ajustarse a las condiciones funcionales siguientes:

- a) Se ha de establecer un equilibrio entre los perfiles longitudinales y transversales de los trazados viarios y el relieve natural de los terrenos, de manera que las pendientes de los viales no resulten excesivas, ni produzcan movimientos de tierra que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico o visual.
- b) Excepto casos excepcionales, que deberán justificarse expresamente, la pendiente de los viales de tránsito rodado no puede superar el 15%. Las calles de peatones han de disponer de tramos escalonados cuando su pendiente supere el 15%. No se admiten recorridos de carril bici en áreas de suelo urbano y urbanizable cuya pendiente supere el 15%.
- c) Todos los viales tendrán que permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo que deberán disponer de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros. Asimismo, se deberá evitar la formación de puntos bajos que impidan el desagüe natural de las aguas de lluvia a través de la superficie viaria.
- d) En los nuevos desarrollos urbanísticos, se deberá implantar un recorrido de carril bici que discurra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación sea confrontante a terrenos no urbanizados.



e) Las calles y el resto de elementos que integran la red viaria deberán diseñarse en el planeamiento de manera que garanticen el cumplimiento y permitan la funcionalidad de la normativa sectorial en materia de itinerarios adaptados y de accesibilidad que sea aplicable en cada caso.

f) Las áreas de peatones han de estar separadas del tránsito rodado y deben reunir las condiciones necesarias de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados. No obstante, se podrá autorizar a través de ellas el acceso a aparcamientos privados y a parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo.

3. En suelo urbanizable, los elementos de la red viaria que no estén incluidos dentro de las modalidades previstas en la legislación de carreteras, deberán ajustarse a las dimensiones siguientes:

a) La anchura mínima de los viales de tráfico deberá ser la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

	Vial de sentido único	Vial de doble sentido
Uso global residencial o turístico – intensidad de edificación:		
- Mayor de 0,60 m ² /m ²	16 metros	20 metros
- Entre 0,60 m ² /m ² y 0,30 m ² /m ²	12 metros	16 metros
- Menor de 0,30 m ² /m ²	10 metros	12 metros
Uso global terciario	16 metros	20 metros
Uso global industrial	18 metros	24 metros

En ámbitos o sectores de uso dominante residencial se admitirá que un 25% de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20% en las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor. Asimismo, en ámbitos o sectores de suelo urbanizable directamente ordenado y de dimensión reducida se admitirá excepcionalmente anchuras inferiores a las del cuadro, siempre que quede acreditada la suficiencia y funcionalidad para atender los usos y niveles de intensidades que prevea el planeamiento y que se justifique por razones de mantenimiento de la homogeneidad con las características de los viales de tráfico del suelo urbano confrontante.

b) En las zonas de nuevo desarrollo, las aceras deberán disponer de una anchura mínima de 2'5 metros y tendrán que incorporar arbolado de alineación, con la limitación de no condicionar la anchura efectiva de paso.

c) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos deberán disponer de una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.

d) Las franjas específicas de carril bici deberán disponer de una anchura mínima de 2 metros.

e) Las plazas de aparcamiento deberán tener unas dimensiones mínimas de 2,50 por 5,00 metros. Cuando en los instrumentos de planeamiento no se delimiten gráficamente las plazas de aparcamiento, las dimensiones indicadas anteriormente serán las que se utilizarán para calcular el número de plazas posibles en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería.

En todo caso, en la previsión de plazas de aparcamiento, se deberán cumplir las determinaciones sobre reservas obligatorias establecidas en la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas, de acuerdo con los requerimientos y estándares superficiales que se fijen.

Asimismo, el planeamiento deberá establecer las previsiones adecuadas con relación a los aparcamientos de carácter privado.

4. En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se fije en los planos de ordenación o, subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de una plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento. En estas zonas específicas se tendrá que exigir como mínimo la plantación de un árbol por cada cuatro plazas de aparcamiento, con la distribución homogénea en toda su superficie.



ANEXO II**Disposiciones en materia de definiciones y parámetros urbanísticos****Sección 1ª****Definiciones****Subsección 1ª****Definiciones relativas al terreno y otros****Artículo 1****Definiciones relativas al terreno**

1. En función de su transformación:

- a) Terreno natural: situación del terreno antes de cualquier actuación de transformación sobre él.
- b) Terreno modificado o alterado: situación del terreno que ha sido previa y artificialmente transformado.
- c) Terreno final: situación del terreno una vez realizada la actuación de transformación sobre él.

2. En función de su pendiente:

- a) Terreno con pendiente baja: terreno que tiene una pendiente inferior al 10%.
- b) Terreno con pendiente media: terreno que tiene una pendiente entre el 10% y el 20%.
- c) Terreno con pendiente elevada: terreno que tiene una pendiente superior al 20%.

3. Superficie de un terreno: dimensión de la proyección vertical del terreno sobre un plano horizontal. Se mide en m² o en Ha.**Artículo 2****Definiciones relativas a las alineaciones y rasantes**

1. Alineaciones:

- a) Alineación de vial: línea que en un plano de un planeamiento representa el plano vertical que delimita los viales y los espacios destinados a aparcamientos públicos con cualquier otro espacio, sea de dominio público o privado, y sea o no edificable.
- b) Alineación de fachada: plano vertical a partir del cual se sitúan las edificaciones. Estas alineaciones pueden ser coincidentes o retranqueadas respecto de la de vial, según se determina en algunas zonificaciones.
- c) Alineación interior: alineación de fachada que, en algunas zonificaciones, delimitan el patio interior de las manzanas.

2. Otros:

- a) Medianera: plano vertical que determina el eje de simetría del muro que separa dos parcelas confrontantes.
- b) Profundidad edificable: distancia perpendicular comprendida entre las fachadas al vial y la posterior, que determinan el área edificable. Se mide en metros.
- c) Retranqueo: separación comprendida entre una edificación y una alineación o una medianera, medida perpendicularmente desde el punto más saliente de la edificación, excepto voladizos o cornisas de hasta 50 cm. Se mide en metros.

3. Rasantes:

- a) Rasante: línea que define el perfil longitudinal del pavimento de una acera o calzada.
- b) Rasante de calzada: rasante definida por la intersección del plano del eje del vial y por el pavimento de la calzada.
- c) Rasante de acera: rasante definida por la intersección del plano de alineación oficial y por el pavimento de la acera.

Artículo 3**Definiciones básicas de construcción y edificación**

1. Construcción: elemento físico constituido por unos o más materiales resistentes que se disponen por encima o por debajo del terreno ocupando un área determinada.

2. Edificio o edificación: construcción estable, realizada con materiales resistentes, que conforma en su interior espacios para habitar o para otros usos.

Subsección 2ª**Definiciones relativas a las edificaciones, a sus componentes y a los tipos de obras****Artículo 4****Definiciones relativas a las tipologías de las edificaciones**

1. En relación a la situación en la parcela:

- a) Edificación aislada: edificación que se sitúa separada de todos los límites de la parcela.
- b) Edificación alineada a espacio público (sea vial o espacio libre): edificación que se sitúa con su fachada lindando con el vial o el espacio público en que se fundamenta.
- c) Edificación retranqueada a espacio público (sea vial o espacio libre): edificación que se sitúa con su fachada separada, a una distancia determinada, con el vial o el espacio público en que se fundamenta.
- d) Edificación de volumetría específica: edificación con una morfología y disposición singular y predeterminada.

2. En relación a las edificaciones situadas en las parcelas confrontantes:

- a) Edificación entre medianeras: edificación que tiene los muros de las medianeras laterales compartidos con los de las edificaciones de las parcelas confrontantes.
- b) Edificación continua: conjunto de edificaciones entre medianeras.
- c) Edificación apareada: edificación que tiene un muro medianero lateral compartido con una edificación de una de las parcelas confrontantes.
- d) Edificación adosada: edificación que tiene los muros de las medianeras laterales compartidos con otros semejantes conformando todas ellas un conjunto ubicado en una única parcela.

3. En relación a otras edificaciones:

- a) Edificación exenta: edificación que está separada de cualquier otra.
- b) Edificación en manzana cerrada: edificaciones en que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuran un espacio interior

4. En relación en los espacios edificables:

- a) Espacio edificable de parcela en las zonificaciones reguladas con respecto al vial: área de una parcela, comprendida entre sus fachadas, el exterior, sea coincidente o retranqueada respecto de la alineación de vial, y la posterior que determina la profundidad edificable y los límites laterales, en el cual pueden situarse las edificaciones.
- b) Espacio no edificable de parcela: área de una parcela que debe quedar libre de edificación. En ciertos casos se admiten edificaciones auxiliares.

Artículo 5**Definiciones relativas a las partes que conforman un edificio**

1. En relación en las plantas que conforman un edificio:

- a) Planta: porción de espacio de un edificio, comprendido entre un paramento de techo y una superficie pisable, susceptible de ser habitado o destinado a algún uso.
- b) Planta baja: primera de las plantas de un edificio, cuya superficie pisable determina su plano de referencia.
- c) Planta piso: planta situada por encima de la planta baja.
- d) Ático: planta superior con al menos una fachada retranqueada con respecto a alguna de las generales de la edificación.
- e) Planta semisótano: planta, por debajo de la planta baja, en la que sus paramentos verticales no quedan totalmente por debajo del terreno.
- f) Planta sótano: planta, por debajo de la planta baja, en la que sus paramentos verticales quedan totalmente por debajo del terreno, excepto en el espacio necesario para el acceso de vehículos a las plantas soterradas.
- g) Forjado sanitario: forjado situado por encima del terreno, que constituye el suelo de la planta más baja de un edificio.
- h) Cámara sanitaria: espacio no habitable y sin uso situado entre el terreno y la cara inferior del forjado sanitario.

2. En relación al envoltente de un edificio:

- a) Fachada: cara externa de cada uno de los muros de cierre de un exterior edificio.
- b) Cubierta: elemento constructivo que protege y corona la parte superior de las edificaciones.
- c) Cuerpo saliente: parte de la edificación que sobresale de la fachada, de carácter fijo y que es habitable u ocupable.



- d) Galería: cuerpo saliente, cerrado en todo su perímetro, mayoritariamente formado por elementos vidriados.
- e) Balcón: cuerpo saliente, abierto en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada.
- f) Elemento saliente: parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada y de carácter fijo, que no es habitable ni ocupable.
- g) Cornisa: elemento saliente de la cubierta. También recibe el nombre de alero o voladizo.
- h) Porche: cuerpo cubierto y abierto como mínimo en alguno de sus laterales. Se considera que una parte del perímetro de un porche es cerrado cuando la altura del cierre por encima del pavimento es superior a 1,70 metros. También recibe el mismo nombre una edificación exenta, que puede tener hasta los 4 laterales abiertos.
- i) Pérgola: porche que tiene por cubierta tan solo un entramado calado de barras repartidas uniformemente, de manera tal que la relación entre la superficie de los vacíos y la de los elementos constructivos, medidas ambas en proyección vertical sobre un plano horizontal, tiene que ser superior a 5.
- j) Terraza: espacio externo, abierto y descubierto, pavimentado y transitable, situado sobre un cuerpo de edificación o sobre el terreno exento de edificación.
- k) Patio: espacio exterior situado en la parte baja de un patio de luces, limitado por cierres verticales de la edificación.
- l) Patio de luces: espacio cerrado de manera vertical, total o parcialmente por edificación y destinado a proporcionar iluminación y ventilación a las dependencias que lo rodean, tal como se indica en el punto IV.4 del Anexo I del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad. También recibe el nombre de montpeller.

Artículo 6

Definiciones relativas a las distancias, superficies y volúmenes de una edificación

1. Distancias. Se miden en metros.

- a) Altura libre: distancia comprendida entre el pavimento y el techo (cielo raso o intradós de forjado) tal como se indica en el punto II.3 del Anexo I del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad.
- b) Alturas a efectos urbanísticos, tal como son la altura reguladora y la altura total: parámetro urbanístico tal como se indica en el artículo 11.1 de este Anexo.

2. Superficies. Se miden en metros cuadrados (m²). En los casos de superficies de un elemento cualquiera en que los muros exteriores de cierre computan, si estos son compartidos con otro elemento, entonces computan, para cada uno de ellos, únicamente hasta el eje de simetría del muro compartido.

a) Superficie útil:

- 1) Superficie útil de una dependencia: superficie transitable comprendida entre todos los elementos verticales constructivos que la delimitan, tal como se indica en el punto II.1.a) del Anexo I del Decreto 145/1997 citado en el apartado anterior.
- 2) Superficie útil de un inmueble, ya sea vivienda o local: es la suma de todas las superficies, definidas y contabilizadas de acuerdo con el punto anterior, de las dependencias que la integran, tal como se indica en el punto II.1.b) del Anexo I del Decreto 145/1997 citado en el apartado anterior.

b) Superficie construida. También recibe el nombre de superficie edificada.

- 1) Superficie construida de un elemento: dimensión de la superficie horizontal, incluidos sus cerramientos.
- 2) Superficie construida de una edificación: suma de las superficies horizontales con los cálculos correspondientes que se indican a continuación:
 - i) La superficie de las diferentes plantas cerradas, incluidos los cerramientos, computan al 100%.
 - ii) La superficie de los porches y las terrazas cubiertas, si están cerradas lateralmente hasta las dos terceras partes de su perímetro computan al 100%.
 - iii) La superficie de los porches y las terrazas cubiertas, si están cerradas lateralmente menos de las dos terceras partes de su perímetro computan al 50%.
 - iv) La superficie de las pérgolas computan al 25%.
 - v) La superficie de las terrazas y patios descubiertos no computan.
 - vi) El planeamiento general municipal puede determinar, además de lo anterior, aquellas otras construcciones e instalaciones que tampoco computen.

- 3) Superficie construida en una parcela: suma de las superficies construidas de todas las edificaciones existentes en su interior.



4) Superficie construida a efectos urbanísticos: parámetro urbanístico resultante de una parcela, tal como se indica en el artículo 12.1.c) de este Anexo.

c) Superficie ocupada

1) Superficie ocupada: proyección vertical sobre un plano horizontal del conjunto de las superficies comprendidas entre las líneas externas de las edificaciones, incluidos los sótanos, semisótanos, porches y cuerpos o elementos volados, excepto voladizos o cornisas de hasta 50 cm., así como las piscinas, incluidos los muros de contención.

2) Superficie ocupada a efectos urbanísticos: parámetro urbanístico resultante de una parcela, tal como se indica en el artículo 12.2.c) de este Anexo.

d) Otras superficies:

1) Superficie edificable: parámetro urbanístico en valor absoluto que indica, en función de la normativa de aplicación, lo que se puede edificar legalmente en una parcela, tal como se indica en el artículo 12.1.a) de este Anexo. También recibe el nombre de superficie de techo edificable.

2) Superficie cubierta: proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, excluyendo los sótanos y semisótanos, e incluyendo porches y cuerpos o elementos volados, excepto voladizos o cornisas de hasta 50 cm.

3) Superficie de ocupación: parámetro urbanístico en valor absoluto que indica, en función de la normativa de aplicación, la superficie que la edificación y resto de elementos indicados en el punto anterior pueden ocupar legalmente en una parcela, tal como se indica en artículo 12.2.a) de este Anexo.

3. Volúmenes. Se miden en metros cúbicos (m³).

a) Volumen: dimensión comprendida entre la cara superior del forjado más bajo, las caras exteriores de los cierres de los paramentos verticales y la cara exterior del paramento de cubierta, incluidos porches y cuerpos volados y excluidos los patios de luces interiores.

b) Volumen edificable: parámetro urbanístico en valor absoluto que indica, en función de la normativa de aplicación, en su caso, lo que se puede edificar legalmente en una parcela, tal como se indica en el artículo 12.3.b) de este Anexo.

c) Volumen edificado a efectos urbanísticos: parámetro urbanístico resultante de una parcela, tal como se indica en el artículo 12.3.c) de este Anexo.

Artículo 7

Definiciones relativas a los tipos de obras e intervenciones en los edificios

1. Tipos de obras por su entidad

a) Obra nueva: obras de construcción de nueva planta sobre parcelas sin edificar o las que puedan surgir como resultado de la sustitución de edificios existentes en parcelas previamente edificadas.

b) Obras de intervención en edificios existentes:

1) Derribo: eliminación total o parcial de una edificación existente.

2) Mantenimiento: obras y trabajos a efectuar de forma periódica para prevenir su deterioro, o bien reparaciones puntuales, con el objeto de mantener su estado de conservación y cumplir con los requisitos básicos de reponer las condiciones de seguridad, accesibilidad universal, salubridad y ornamento público, tal como se indica en el artículo 122.1.a de la LUIB.

3) Reforma: obras que, sin alterar sus parámetros urbanísticos, no sean las estrictamente necesarias para su mantenimiento.

4) Ampliación: obras que suponen incrementar la superficie edificada en una parcela, ya sea por adición lateral, por superposición, y/o de manera separada de la edificación existente.

2. Tipos de intervenciones en edificios existentes

a) Conservación: obras para el mantenimiento de las condiciones estructurales y resto de elementos de un edificio en un correcto estado de salubridad y ornato exterior e interior. Se consideran dentro de este apartado las obras de mantenimiento consistentes en eventuales reparaciones tanto de elementos como de instalaciones.

b) Restauración: obras con la finalidad de devolver una edificación o a una parte de ella a sus características originales, científicamente conocidas, tanto en sus estructuras como en sus elementos, acabados y decoraciones, de tal manera que el proceso sea reconocible.

c) Rehabilitación: obras de mejora de las condiciones de seguridad, funcionalidad, accesibilidad, eficiencia energética y de habitabilidad del espacio interior, sin modificar las características estructurales y los aspectos fundamentales de su tipología edificatoria, tal como se indica en el artículo 4.j) de la Ley de vivienda de las Illes Balears.



- d) Consolidación: obras de recuperación de elementos de las estructuras resistentes o su refuerzo o reparación con eventual sustitución parcial de estas, para asegurar la estabilidad del edificio.
- e) Reestructuración: obras de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales.
- f) Reforma o rehabilitación integral: obras que supongan una afección superior al 50% de su superficie, tal como se indica en el artículo 4.k) de la Ley de vivienda de las Illes Balears, y en todo caso con la renovación completa de sus instalaciones.
- e) Reconstrucción: obras de nueva planta con la finalidad de reposición de un edificio previamente existente, que puede incluir el derribo previo. La reproducción o reconstrucción puede ser parcial.

Sección 2ª

Parámetros urbanísticos

Subsección 1ª

Conceptos relativos a los parámetros urbanísticos

Artículo 8

Definición de parámetros urbanísticos

Los parámetros urbanísticos de una parcela constituyen el conjunto de condiciones que determinan las posibilidades edificatorias y de uso que desde la normativa urbanística le resultan de aplicación en función de la calificación urbanística asignada y que se precisa por la situación de la parcela en el plano de ordenación del planeamiento correspondiente.

Artículo 9

Determinación de los parámetros urbanísticos

Los parámetros urbanísticos que determinan las posibilidades edificatorias y de uso de una parcela son, como mínimo, los siguientes:

1. La clasificación y la calificación del suelo

- a) La clasificación del suelo responde a lo indicado en los artículos 18 a 21 de la LUIB.
- b) La calificación o la categoría del suelo:

- 1) En el suelo urbano y urbanizable, la calificación del suelo responde a lo indicado en los artículos 25.1 y 42.1.b) de la LUIB.
- 2) En el suelo rústico la categoría del suelo responde a lo indicado en los artículos 40.1.b) y también en el 42.3.d), e) y f) de la LUIB.

2. Las condiciones de parcelación, respecto tanto a la superficie como a la anchura de la parcela, tal como se indica en el artículo 10 de este Anexo.

3. La altura permitida de las edificaciones, tanto la reguladora y la total, como el número de plantas, tal como se indica en el artículo 11 de este Anexo.

4. La edificabilidad y la ocupación permitida de la edificación en la parcela, tal como se indica en el artículo 12 de este Anexo.

5. Los usos urbanísticos permitidos, tal como se indica en el artículo 1 del Anexo I de este Reglamento.

6. Las densidades de población por parcela, tanto en número de viviendas como de plazas turísticas, tal como se indica en el artículo 13 de este Anexo.

7. La tipología de las edificaciones y su situación dentro de la parcela, tal como se indica en el artículo 4 de este Anexo. Así como el fondo edificable, en el caso de las edificaciones alineadas a espacio público (sea vial o espacio libre), y, en el caso de las aisladas, el retranqueo de las edificaciones, tal como se indican en el artículo 2 de este Anexo.



Subsección 2ª
Parámetros urbanísticos**Artículo 10****Conceptos relativos a las parcelas**

1. Parcela mínima: menor superficie que puede tener una parcela para poder edificarla. Se mide en metros cuadrados (m²), pero en el suelo rústico también en hectáreas (Ha).
2. Anchura mínima de parcela: mínima longitud que tiene que haber entre los límites laterales. Se mide en metros.

Artículo 11**Conceptos relativos a la altura**

1. Con respecto a la máxima dimensión permitida, que se mide en metros:

- a) Altura reguladora:

- 1) En edificaciones alineadas a vial: dimensión vertical medida en cada punto desde el punto de referencia hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada.
- 2) En edificación aislada: dimensión vertical medida desde el pavimento de la planta baja, situada en el punto más desfavorable, hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada.

- b) Altura total:

- 1) En edificaciones alineadas a vial: dimensión vertical medida desde el punto de referencia hasta el punto más elevado de coronación de cubiertas.
- 2) En edificación aislada: dimensión vertical medida desde el pavimento de la planta baja hasta el punto más elevado de coronación de cubiertas.

El planeamiento urbanístico podrá determinar los elementos y/o instalaciones que quedan excluidos de la medición de la altura total y que pueden sobrepasarla.

2. Con respecto al número de plantas:

- a) En general: Número de plantas: número máximo de plantas edificables en la parcela, incluida la planta baja y excluidas las plantas semisótanos y sótanos.
- b) En edificaciones que admiten los áticos: se indican el número máximo de plantas edificables de los dos tipos, tanto de las completas como de los áticos que se pueden situar sobre aquellas.
- c) Número mínimo de plantas: en la ordenación de la edificación según alineación a vial y volumetría específica, es la altura mínima en número de plantas.

3. Aspectos relacionados con la altura

- a) Con respecto al punto de referencia en edificaciones alineadas a vial:

- 1) En general: el punto medio de la alineación oficial a la rasante de la vía pública. En caso de que la fachada del solar con la vía o con el espacio público sea superior al doble del mínimo establecido en la normativa, se podrá dividir la fachada en módulos iguales o superiores a la anchura mínima y escalonar la construcción. Este escalonamiento será obligatorio cuando existan diferencias de altura en la rasante de la vía pública superiores a 1 m.
- 2) Si el solar da frente a dos o más vías, formando chaflán o esquina, que tengan asignada la misma altura reguladora, esta se medirá aplicando el sistema anterior con el conjunto de fachadas desplegadas como si fuera una sola.
- 3) Si los viales tienen asignada una altura reguladora diferente, se podrá prolongar la edificación más alta por la fachada de la otra calle hasta el límite de la profundidad edificable.
- 4) En los solares que tienen fachadas opuestas a dos calles, se tomará como altura reguladora la correspondiente a cada calle y la edificación situada en la cota más alta podrá llegar hasta la mitad del solar, sin sobrepasar la profundidad edificable.

- b) Con respecto a la situación de la planta baja:

- 1) Planta baja de una edificación alineada a vial: planta que tiene el pavimento situado como máximo 1 metro por encima de la rasante de la acera, medido en el punto medio de la fachada de la parcela.



Si el vial estuviera en pendiente, de manera tal que entre las cotas de los puntos extremos de la rasante de la acera, en el frente de fachada de la parcela, hubiera más de un metro de diferencia, se puede fraccionar la edificación para situar la planta baja de cada uno de los diferentes cuerpos para que sigan cumplimentando lo anterior pero ahora en referencia a la rasante de la acera en el punto medio del tramo de fachada correspondiente a cada uno de los cuerpos establecidos.

2) Planta baja de una edificación aislada:

- i) En terreno con una pendiente baja, inferior al 10%: planta, o parte de planta, que tiene, en cualquiera de los puntos de su perímetro, su plano de referencia situado por encima de las cotas del terreno como máximo a 1,00 metro.
- ii) En terreno con pendiente media, entre el 10% y el 20%: planta, o parte de planta, que tiene, en cualquiera de los puntos de su perímetro, su plano de referencia situado por encima de las cotas del terreno como máximo a 1,50 metros.
- iii) En terreno con pendiente elevada, superior al 20%: planta, o parte de planta, que tiene, en cualquiera de los puntos de su perímetro, su plano de referencia situado por encima de las cotas del terreno como máximo a 1,90 metros.

Artículo 12

Conceptos relativos a la edificabilidad, la ocupación y el volumen

1. Con respecto a la máxima edificabilidad permitida:

a) Parámetro urbanístico en valor relativo:

- 1) Edificabilidad: porcentaje de edificabilidad respecto de la superficie de la parcela. (%)
- 2) Coeficiente de edificabilidad: factor que es el resultado del cociente entre la superficie edificable y la superficie de la parcela. Se mide en metros cuadrados de superficie de techo edificable por metros cuadrados de superficie de parcela (m^2 / m^2)

b) Parámetro urbanístico en valor absoluto:

Superficie edificable: resultado de aplicar el coeficiente de edificabilidad a la superficie de parcela. Se mide en metros cuadrados de superficie de techo edificable (m^2):

En el tipo de edificación según alineación a vial donde no se establezca un coeficiente de edificabilidad proporcional a la superficie de la parcela, la superficie edificable es la suma de las superficies correspondientes a:

- 1) Todas las plantas permitidas, comprendidas dentro de las alineaciones de fachada y medianeras que las limiten, excepto las de sótanos y semisótanos
- 2) Los cuerpos y elementos salientes permitidos, en los porcentajes siguientes:
 - i) Si están cerrados lateralmente hasta las dos terceras partes de su perímetro computan al 100%.
 - ii) Si están cerrados lateralmente menos de las dos terceras partes de su perímetro computan al 50%.

c) Parámetro urbanístico resultante:

Superficie construida a efectos urbanísticos: suma de las superficies con los cálculos correspondientes que se indican a continuación:

- 1) Las superficies de las diferentes plantas cerradas, incluidos los cerramientos, por encima de la rasante del terreno computan al cien por cien (100%).
- 2) La superficie de los porches y las terrazas cubiertas, si están cerradas lateralmente hasta las dos terceras partes de su perímetro computan al 100%.
- 3) La superficie de los porches y las terrazas cubiertas, si están cerradas lateralmente menos de las dos terceras partes de su perímetro computan al 50%.
- 4) Las superficies de las pérgolas computan al 25%.
- 5) La superficie de las plantas bajo rasante, ya sean plantas sótano o semisótano, no computan.
- 6) La superficie de las terrazas y patios descubiertos no computan.
- 7) El planeamiento general municipal puede determinar, además de lo anterior, aquellas otras construcciones e instalaciones que tampoco computan.

Se mide en metros cuadrados de superficie de techo edificado (m^2).



2. Con respecto a la ocupación máxima permitida:**a) Parámetro urbanístico en valor relativo:**

- 1) Ocupación: porcentaje de ocupación respecto de la superficie de la parcela. (en %)
- 2) Coeficiente de ocupación: factor que es el resultado del cociente entre la superficie de ocupación y la superficie de la parcela. Se mide en metros cuadrados de superficie de ocupación por metros cuadrados de superficie de parcela (m^2/m^2).

b) Parámetro urbanístico en valor absoluto:

Superficie de ocupación: resultado de aplicar el coeficiente de ocupación a la superficie de parcela.

En el tipo de edificación según alineación a vial donde no se establezca un coeficiente de ocupación proporcional a la superficie de la parcela, la superficie de ocupación es la dimensión comprendida entre sus fachadas y sus medianeras.

Se mide en metros cuadrados (m^2).

c) Parámetro urbanístico resultante:

Superficie ocupada a efectos urbanísticos: proyección vertical sobre un plano horizontal del conjunto de las superficies comprendidas entre las líneas externas de las edificaciones, incluidos los sótanos, semisótanos, porches y cuerpos o elementos volados, excepto voladizos o cornisas de hasta 50 cm., así como las piscinas, incluidos los muros de contención.

En suelo rústico, además de las indicadas anteriormente, computan también como superficie ocupada a efectos urbanísticos todo tipo de elementos constructivos, así como los caminos pavimentados.

3. Respecto al máximo volumen permitido:**a) Parámetro urbanístico en valor relativo,**

- 1) Volumen: porcentaje de volumen respecto de la superficie de la parcela. (en %)
- 2) Coeficiente de volumen: factor que es el resultado del cociente entre el volumen edificable y la superficie de la parcela. Se mide en metros cúbicos edificables por metros cuadrados de superficie de parcela (m^3 / m^2).

b) Parámetro urbanístico en valor absoluto:

Volumen edificable: resultado de aplicar el coeficiente de volumen a la superficie de parcela. Se mide en metros cúbicos edificables (m^3).

En el tipo de edificación según alineación a vial donde no se establezca un coeficiente de volumen proporcional a la superficie de la parcela, el volumen edificable es la suma de las superficies edificables de cada planta multiplicadas cada una de ellas por su altura (distancia entre las caras superiores de los paramentos de sus forjados de piso y de techo).

c) Parámetro urbanístico resultante:

Volumen edificado a efectos urbanísticos: suma de las superficies construidas de cada planta multiplicadas cada una de ellas por su altura (distancia entre las caras superiores de los paramentos de sus forjados de piso y de techo).

Se mide en metros cúbicos (m^3).

Palma, en la fecha de firma electrónica (20 de abril de 2023)

El jefe del servicio Jurídico de Urbanismo

Por delegación del Secretario General del Consejo Insular de Mallorca

(Artículo 3 del Decreto de la Presidencia del Consejo Insular de Mallorca, de 16 de abril de 2014, BOIB nº. 55, de 22 de abril de 2014, que aprueba la delegación de funciones del secretario general en el secretario adjunto y en los jefes de servicios del Consejo Insular de Mallorca, modificado por el Decreto de Presidencia de 29 de enero de 2021, BOIB nº. 15, de 4 de febrero de 2021)

Jaume Munar Fullana

