

Informació pública relativa l'aprovació inicial del Reglament general de desenvolupament de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca.

El Ple del Consell Insular de Mallorca, en sessió celebrada dia 12 de novembre de 2020, va adoptar l'acord d'aprovació inicial del Reglament general de desenvolupament de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca.

Així mateix, es va acordar sotmetre l'expedient al tràmit d'informació pública mitjançant la inserció dels anuncis corresponents en el tauler d'edictes del Consell Insular de Mallorca i en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, així com disposar la publicació del text íntegre del Reglament aprovat inicialment i de la memòria d'anàlisi d'impacte normatiu per mitjans electrònics, en els termes prevists a la legislació vigent.

El termini d'informació pública, d'acord amb l'article 49 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, i l'article 30.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, és de 30 dies hàbils, i es computa a partir del dia següent al de la publicació d'aquest anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Dins aquest termini, **que s'inicia dia 18 de novembre de 2020 i acaba dia 4 de gener de 2021, ambdós inclosos**, totes les persones que estiguin interessades poden examinar l'expedient a les dependències de la direcció insular d'Urbanisme del departament de Territori d'aquest Consell Insular de Mallorca, ubicades a l'edifici del carrer General Riera, 113, de Palma. Així mateix durant aquest termini poden presentar les reclamacions i els suggeriments que considerin pertinents, a través de qualsevol dels mitjans prevists en la legislació de procediment administratiu comú.

El contingut del text del Reglament aprovat inicialment i de la memòria d'anàlisi de l'impacte normatiu, s'insereix a continuació.

Palma, 13 de novembre de 2020.

El director insular d'Urbanisme

Luís Corral Juan

MEMÒRIA DE L'ANÀLISI D'IMPACTE NORMATIU

**PROJECTE DE REGLAMENT GENERAL DE LA LLEI 12/2017, DE 29 DE
DESEMBRE, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, PER A L'ILLA DE
MALLORCA**

Índex

1. Objecte de la memòria	4
2. L'oportunitat de la proposta normativa en projecte.	5
a) Justificació de la necessitat de regulació i del rang normatiu.	5
b) Adequació de la regulació als objectius i finalitat de la norma.	9
3. Contingut.....	24
4. Marc normatiu en què s'insereix la proposta de disposició general.	24
a) Adequació a l'ordre de distribució de competències i relació amb l'ordenament estatal i europeu.	24
b) Ordenament estatal	30
c) Ordenament autonòmic.....	31
5. Relació de disposicions vigents a les quals afecta o deroga el projecte.	34
6. Anàlisi dels impactes	35
a) Impacte econòmic, que ha d'avaluar les conseqüències de l'aplicació sobre els sectors, col·lectius o agents afectats per la norma, inclòs l'efecte sobre la competència, la unitat de mercat i la competitivitat.	35
b) Impacte pressupostari, amb referència a la incidència eventual de la norma en els ingressos i en les despeses del sector públic.	36
c) Càrregues administratives que comporta la proposta.	42
7. Referència al procediment d'elaboració normativa, amb la constància, si escau, de la tramitació urgent.	46
8. Avaluació del compliment dels principis de bona regulació.	48
9. Avaluacions sobre impacte en matèria de família, infància, adolescència i sobre orientació sexual i la identitat de gènere.....	51
10. Perspectiva climàtica i avaluació sobre impacte climàtic.....	52

11. Justificació de la no necessitat del tràmit de consulta pública prèvia.....	54
12. Informes i dictàmens.....	61
a) El dictamen del Consell Econòmic i social, en els casos que preveu la normativa reguladora.	61
b) L'informe d'avaluació d'impacte de gènere, en els termes que preveu la normativa sobre igualtat.....	67
c) En cas de regular un supòsit en què els efectes del silenci administratiu siguin desestimatoris, un informe que motivi les raons d'interès general que ho justifiquen.	70
d) Absència, en la regulació proposada, de normes que estableixin limitacions per a l'accés a activitats econòmiques i serveis, o de mesures que restringeixin la llibertat d'establiment.....	70
e) Altres informes o dictàmens que resultin preceptius de conformitat amb la normativa sectorial aplicable.	72
f) Altres informes preceptius de conformitat amb la normativa organitzativa, de la LGIB o de la legislació de règim local.	74
g) Informes potestatus.....	74

1. Objecte de la memòria

En data 4 de novembre de 2019, la consellera executiva de Territori d'aquest Consell Insular, mitjançant la resolució corresponent, va disposar la iniciació de l'expedient administratiu corresponent a l'elaboració i aprovació del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), per a l'illa de Mallorca; així com encarregar l'impuls i tramitació de l'expedient al director insular d'Urbanisme d'aquest departament de Territori, amb el suport dels serveis adscrits a aquest departament amb competències afectades per la disposició reglamentària en projecte, i dels organismes adscrits a aquest departament, entre ells l'Agència de defensa del territori de Mallorca pel que fa al seu àmbit de competència.

La LUIB referida, en concordança amb els preceptes estatutaris que s'esmentaran seguidament, comporta, en aplicació del que preveuen la seva disposició addicional primera i l'apartat 2 del seu article 15, i pel que fa al seu àmbit territorial, que el Consell Insular de Mallorca l'ha de desplegar.

Com assenyala igualment la part expositiva de la Resolució d'iniciació abans esmentada, a manca de l'aprovació d'una nova Llei de Consells Insulars que assenyala l'article 68 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, que substitueixi la legislació actualment vigent aprovada en el marc anterior a la reforma estatutària operada per la Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, i que haurà d'incloure el procediment aplicable per a l'exercici de la potestat reglamentària normativa resultant del seu article 72, i d'acord amb la reiterada i consolidada doctrina del Consell Consultiu de les Illes Balears, en aquest període transitori s'ha de seguir el procediment previst en l'article 49 de la referida Llei 7/1985, com a normativa bàsica aplicable als consells insulars, amb les adaptacions orgàniques i organitzatives que es puguin derivar de l'aprovació del seu reglament orgànic; com igualment les pautes establertes en el títol IV de la Llei 1/2019, de 31 de gener, del Govern de les Illes Balears (LGIB), atesa la identitat ontològica de la potestat reglamentària que han d'exercir el Govern autonòmic i els consells insulars.

L'article 60 de la LGIB determina que l'òrgan que tramita el procediment d'elaboració dels projectes de disposicions reglamentàries ha d'elaborar una memòria de l'anàlisi d'impacte normatiu, com a document dinàmic, que s'ha d'anar actualitzant amb la incorporació dels aspectes rellevants resultants de les diferents fases de la tramitació, des de l'acord d'inici fins a la finalització del procediment d'elaboració normativa.

D'aquesta manera, l'objecte d'aquest document és donar compliment al que determina el precepte esmentat, pel que fa a les fases d'iniciació i d'aprovació inicial del projecte de reglament insular esmentat, així com també justificar la no necessitat d'altres documents o tràmits eventuais en aquest procediment. Tot això, partint igualment del caràcter dinàmic d'aquesta memòria, que requerirà una actualització d'acord amb el que resulti dels tràmits subsegüents.

En aquest sentit, cal considerar que aquest caràcter dinàmic de la memòria de l'anàlisi de l'impacte normatiu comporta que s'elabora i completa a mesura que es

desenvolupa el procediment d'elaboració de la proposta. És per això que la memòria inicial té un contingut diferent de la memòria final, que és la que ha de contenir la motivació completa i les anàlisis dels impactes, valoracions o informes que emetin els òrgans especialitzats, les al·legacions formulades pels interessats, i si escau, l'estudi i quantificació de les càrregues administratives.

Tot això ha de possibilitar que els òrgans resolutoris competents puguin decidir sobre l'aprovació de la norma reglamentària amb el rigor i fonamentació adients.

2. L'oportunitat de la proposta normativa en projecte.

a) Justificació de la necessitat de regulació i del rang normatiu.

En concordança amb els articles 70 i 72 de l'Estatut d'autonomia, i atès el contingut material de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, com ja s'ha indicat en l'apartat introductori, es preveu en el seu article 15.2 que «els consells insulars, com a òrgans de govern i administració de l'illa, exerceixen les competències en matèria urbanística que els assigna aquesta llei, i disposen de potestat reglamentària normativa per desplegar-la i executar-la, en els termes que fixa la legislació».

Expressament, la disposició final primera de la norma legal, amb el títol de desplegament reglamentari, determina en el seu apartat 1 que «s'autoritza els consells insulars per: a) desplegar reglamentàriament, totalment o parcialment, aquesta llei; així com per, b) dictar les disposicions reglamentàries necessàries per complir les remissions que aquesta llei fa a normes d'aquest caràcter.

S'ha d'assenyalar que cap dels dos preceptes indicats de la norma legal que efectuen expressament el reconeixement de la potestat reglamentària insular garantida per l'Estatut d'autonomia, no han imposat terminis d'aprovació de les normes reglamentàries de desplegament. Això no obstant, implícitament contenen un mandat de desplegament dirigit precisament al titular de la potestat reglamentària reconeguda.

La justificació per elaborar la present proposta normativa reglamentària es fonamenta, en conseqüència, a partir del compliment d'un deure de desplegament que imposa una norma de rang legal a l'entitat territorial competent mitjançant una norma de rang reglamentari, i no a partir d'altres raons d'oportunitat més àmplies de què disposen les iniciatives de lleis formals, i que no es troben subjectes a mandats de desplegament contingudes en la Constitució o en l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears.

La necessitat de regulació reglamentària es justifica així en l'enteniment que el reconeixement d'aquesta potestat per desplegar i executar la LUIB que determina el seu article 15.2, i l'autorització reiterativa de desplegament i dictat de disposicions reglamentàries que conté la seva disposició final segona, es constitueix en un autèntic mandat, i per tant un deure, de dur a terme la regulació de desplegament pròpia d'un reglament executiu.

Així ho exposa ben clarament la recent jurisprudència del Tribunal Suprem, de la qual n'és exponent la sentència de 20 de març de 2019, dictada amb ocasió de la interposició d'un recurs contenciós administratiu contra la inactivitat de l'Administració competent per a dur a terme aquesta potestat reglamentària. En ella es precisa que, com a mínim, quan un òrgan competent titular de la potestat reglamentària per regular una matèria en concret omet l'elaboració d'aquesta norma, l'absència de previsió reglamentària suposa l'incompliment d'una obligació legal.

La sentència esmentada, recull precedents en el mateix sentit, entre els quals i pel que ara fa al cas, podem citar l'anterior de 5 d'abril de 2018, dictada amb ocasió de la impugnació de la inactivitat administrativa integrada per l'incompliment del Govern de l'obligació de dictar la disposició reglamentària imposada per la disposició final desena de la Llei 14/2011, d'1 de juny, de la ciència, la tecnologia i la innovació, en la qual s'establia un mandat de dictar, en l'àmbit de la seva competència, les disposicions necessàries per a la seva execució i desenvolupament.

Considera també el TS, en aquesta sentència, que la manca d'exercici de la potestat reglamentària (en el cas de la referida disposició de la Llei 14/2011, tampoc no s'imposava un termini d'exercici determinat, com en el cas de la DF1 de la LUIB), suposa estar en presència d'un supòsit d'inactivitat formal normativa «pues la Administración incumple un claro e incondicionado deber legal de dictar normas o disposiciones de carácter general -inactividad reglamentaria-, es decir, la administración ha incumplido un deber jurídico que viene representado por una actuación de la Administración -por omisión- al margen de las previsiones legales.»

Adicionalment, i a banda de la justificació de la necessitat de regulació a partir del compliment d'un deure legal, i també en última instància, d'un deure estatutari d'exercici de la potestat reglamentària insular per qui la té reconeguda, existeix la justificació lògica de la necessitat que tots els operadors jurídics de la LUIB disposin del necessari complement normatiu de desplegament indispensable. Això, amb la substitució i derogació de la vigent reglamentació insular (RLOUSM), que encara que la nova norma legal deixa subsistent en allò que no hi sigui incompatible, en preveu igualment la seva substitució (disposició final segona, punt 2).

Justament i en aquesta línia, novament la doctrina del Consell Consultiu ha pogut descriure, en uns termes ben didàctics, aquesta necessitat amb ocasió del dictamen 88/2018, d'acord amb la següent argumentació:

«Sens perjudici que la decisió de tirar endavant una modificació de caire parcial i puntual sigui una qüestió d'oportunitat i de decisió discrecional del reglamentador —en el nostre cas, el Consell Insular de Mallorca—, la qual, efectivament, es troba emparada en la disposició final primera de la mateixa Llei 12/2017, de 29 de desembre, quan habilita els consells insulars per desplegar-la reglamentàriament «totalment o parcialment» (cosa que, d'altra banda, també feia la disposició final segona de l'anterior Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl), no podem deixar de defensar la conveniència que es dugui a terme, tan aviat com sigui possible, una adaptació general i completa al nou marc normatiu que suposa l'entrada en vigor de la nova Llei d'urbanisme de les Illes Balears.

Lamentam que no s'hagi aprofitat aquesta tramitació per adaptar, com hem dit, el desplegament reglamentari a la nova realitat legislativa que, entre altres aspectes, a) modifica l'estructura del sistema de planejament urbanístic, introduint la figura dels plans d'ordenació detallada, de forma que el que abans era el contingut d'un únic document —el pla general—, ara s'haurà de repartir entre dos instruments —pla general i pla d'ordenació detallada—, en funció de si es tracta de determinacions d'ordenació estructural o d'ordenació detallada; b) incorpora a la LUIB tant el règim urbanístic del sòl rústic com els aspectes de planejament i gestió relatius a aquesta classe de sòl; c) introdueix i desenvolupa cinc tècniques instrumentals, que són les memòries de viabilitat econòmica, els informes de sostenibilitat econòmica, les actuacions de dotació, els complexos immobiliaris i l'execució substitutòria concertada; i d) refà tot el títol dedicat a la disciplina urbanística.

Així mateix, es podria haver aprofitat aquesta adaptació per ajustar la tramitació administrativa a les noves lleis de procediment administratiu i règim jurídic —les lleis 39/2015 i 40/2015, d'1 d'octubre—, amb el que comporten des del punt de vista de la tramitació electrònica, o altres normes sorgides als àmbits estatal i autonòmic amb posterioritat a l'aprovació del Reglament de l'any 2015.

Entenem, des del respecte a la decisió adoptada pel reglamentador insular, que una reforma de caire més general permetria, prenent les paraules de la mateixa llei bàsica de procediment administratiu, una normativa de l'illa més coherent amb la resta de l'ordenament jurídic, nacional i autonòmic, la qual generaria un marc normatiu més estable, predictable, integrat, clar i de certesa, que en facilitaria el coneixement i la comprensió, i, en conseqüència, una millora a l'hora d'actuar i prendre decisions per part dels aplicadors de la norma i la resta de persones i empreses. En poques paraules, el que entenem com a seguretat jurídica. Consideram que, si fos atesa, aquesta observació suposaria una millora en aquest sentit, tot i que, evidentment, la formulam sense caràcter essencial.»

De forma més que correcta, l'òrgan consultiu va efectuar com veim aquella observació amb un caràcter no essencial, tenint en compte que l'opció del reglamentador insular va ser una modificació per adaptació a aspectes parcials de la LUIB, decisió que amb la norma legal de cobertura entrava dins el seu àmbit d'oportunitat. Tanmateix, resulta actualment evident que el termini ja transcorregut de vigència de la nova norma legal urbanística de referència fa encara més necessari escometre una adaptació reglamentària general i completa.

Naturalment, la justificació del rang normatiu reglamentari d'aquesta regulació, que imposa també l'article 60.2.a) de la LGIB, queda implícitament integrada en les consideracions anteriors. L'article 20 de la Llei 8/2000, de 27 d'octubre, de consells insulars, quant a la forma de les normes i dels actes dels consells, determina que les que dicti el Ple adoptaran les formes de “Reglament orgànic”, “Ordenança”, “Reglament”, o “Acord plenari” segons correspongui. Per tant, s'adoptarà en aquest cas la forma de Reglament, tot i que formalment s'aprovarà per un acord plenari exprés.

Per altra banda, la necessitat d'escometre el present procediment d'elaboració i aprovació de la disposició general, ho és amb independència de la seva previsió programàtica en un eventual pla normatiu del Consell Insular de Mallorca, i fins i tot de l'existència o no d'aquest pla. La sentència del TC núm. 55/2018, de 24 de maig, a la que es farà al·lusió reiterada en aquesta memòria, va declarar la inconstitucionalitat de l'article 132 de la LPAC quan estenia, amb caràcter bàsic, aquesta figura de planificació a totes les administracions públiques.

Efectivament, aquell precepte es declara contrari a l'ordre constitucional de competències, resultant per això inaplicable a les comunitats autònomes, i cenyint-se a una aplicació estricta en l'àmbit estatal, en entendre que es tractava d'una regulació de caràcter marcadament formal o procedimental, que descendeix a qüestions de detall com la periodicitat, contingut i lloc de publicació del pla normatiu, que no es pot emparar en el títol de bases del règim jurídic de les administracions públiques ex art. 149.1.18 CE, per la qual cosa envaeix les competències estatutàries de les comunitats autònomes.

Com s'exposarà igualment més endavant, la doctrina del Consell Consultiu de les Illes Balears ja s'ha fet ressò de la projecció d'aquesta sentència en l'àmbit de la potestat reglamentària dels consells insulars, en el sentit que no resulta d'aplicació la previsió de l'article 132 de la LPAC. Per tant, caldria estar a allò que finalment es reguli en la futura llei de consells insulars adaptada a la realitat institucional i d'assignació de potestat normativa reglamentària que preveu l'EAIB, perquè de fet, la vigent LGIB de 2019, tampoc no ha previst l'exigència de la figura del pla normatiu.

En aquest sentit, encara que de la lectura del dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears emès en ocasió de l'anàlisi del que era l'avantprojecte de LGIB, es dedueix que la versió en fase d'avantprojecte sí que escometia la regulació de la figura del pla normatiu autonòmic, la versió finalment aprovada pel Parlament de les Illes Balears no la recull. Per tant, tampoc aplicant per identitat ontològica en el procediment d'elaboració d'un reglament insular les determinacions de la LGIB, no s'exigeix la previsió de programació de les tasques reglamentàries en cap pla normatiu.

Tanmateix, deixarem assenyalat que el 7 de març de 2018, és a dir, abans de la declaració d'inconstitucionalitat de l'art. 132 de la LPAC, per acord del Consell Executiu del Consell Insular de Mallorca es va aprovar el pla normatiu que prescrivia la norma estatal, figurant en ell la menció al RLOUSM per tal de dur a terme la seva adaptació a la LUIB.

Sigui com sigui, finalment cal expressar que un hipotètic incompliment d'una inclusió obligatòria en un pla normatiu, de ser exigible, difícilment podria tenir cap efecte invalidant en el procediment d'elaboració i aprovació d'una disposició reglamentària quan la seva existència ve imposada per una norma legal que, precisament, encomana a una determinada administració la seva elaboració d'acord amb el seu àmbit de titularitat d'aquesta potestat reglamentària.

Consideració, aquesta última, que es fa amb un caràcter merament preventiu, per tal de reflectir que, aplicant analògicament allò que determina l'article 25 de la Llei

50/1997, del Govern, modificada per la Llei 40/2015, de règim jurídic del sector públic, el fet que l'aprovació d'una iniciativa reglamentària no estigui inclosa en un pla normatiu, no impedeix la seva tramitació si es justifica el fet en la corresponent memòria de l'anàlisi d'impacte normatiu. Seria una justificació basada precisament en el fet que, passats més de dos anys de vigència de la LUIB, el seu desplegament reglamentari integral o parcial per matèries completes, encara no s'hauria iniciat.

b) Adequació de la regulació als objectius i finalitat de la norma.

L'objectiu i finalitat de la norma és desplegar una llei, en aquest cas reguladora d'un sector material urbanístic de competència exclusiva autonòmica urbanística en aquest nivell legal. L'adequació de la regulació de la disposició reglamentària, per tant, es planteja des de dues perspectives, formal i de contingut.

En el nivell formal, hem de recordar que l'autorització de desplegament continguda en la disposició final primera de la LUIB al·ludeix, de forma dual, al seu «desplegament reglamentari» i al «dictat de les disposicions reglamentàries necessàries», es tracta en definitiva d'una habilitació al dictat de reglaments de desplegament, i que en conseqüència es podria concretar en una única disposició general o en vàries.

L'antecedent reglamentari insular immediat, el RLOUSM de 2015, va justificar en el seu moment que front al desenvolupament «parcial» o per blocs de matèries pel qual va optar la reglamentació estatal supletòria anterior a la seva vigència, optava contràriament per un desplegament «total», per mor dels avantatges inherents que tenia el maneig futur d'una única disposició general per tal d'evitar dispersions normatives i conferir una certa codificació.

Aquest plantejament formal es manté en la proposta reglamentària que ara ens ocupa, ja que es considera el més oportú, per bé que es produeix un canvi evident en el nivell del plantejament de contingut material. Efectivament, en el nivell de contingut, la nova iniciativa reglamentària opta per un plantejament radicalment distint.

El RLOUSM va optar per la integració, gairebé absoluta, en el seu text de les determinacions de la LOUS, suposant així la reproducció de contingut legal juntament amb les precisions i complements reglamentaris necessaris. Aquesta tècnica, va ser en un principi avalada pel Consell Consultiu de les Illes Balears en ocasió del dictamen preceptiu emès en el procediment d'aprovació, tenint en compte que per una banda la inicial vocació de permanència de la LOUS i del Reglament, així com la complexitat de l'ordenació urbanística, podien fonamentar un cert grau de repetició per sistemàtica de cara a facilitar als destinataris de la norma la seva comprensió completa.

Tanmateix, l'òrgan consultiu es feia ressò d'aquell plantejament del projecte de RLOUSM en la repetició literal de molts dels preceptes de la llei, afegint però que dita tècnica normativa, no exempta de problemes interpretatius, ha estat criticada pel Tribunal Constitucional en la seva coneguda doctrina sobre les *leges repetitae*.

En aquest context cal afegir alguna consideració addicional amb incidència directa, com és el fet que la norma legal de cobertura fa igualment necessari un canvi de plantejament sobre la qüestió.

Cal recordar que la LOUS proclamava en la seva exposició de motius la seva conformació «en una llei poc reglamentista». La nova LUIB admet igualment i ordena el seu desplegament reglamentari insular, però tot i que no arriba a ser una llei exhauridora de la regulació, sí que augmenta clarament el seu nivell de regulació i extensió.

Significativament, la doctrina ha destacat que malgrat la nova norma legal només conté dotze articles més que la seva predecessora, en realitat, comparant l'extensió dels texts resulta aproximadament un 30 % més extensa. De fet, en la seva exposició de motius, expressa que pretén reflectir el propòsit de regular integralment l'activitat de l'urbanisme, i especialment que «com a llei tècnica aprofundeix en múltiples conceptes en els tres grans eixos del planejament, la gestió i la disciplina, la qual cosa facilitarà la seva utilització pels diversos agents que intervinguin en l'àmbit urbanístic.»

Així, cal partir de la premissa que aquesta iniciativa reglamentària, per bé que pretén conformar en un text únic el desplegament de la LUIB; ha de ser, des d'aquesta perspectiva, estrictament un reglament executiu, conceptuat jurisprudencialment com aquell que es troba directament i concretament lligat amb una Llei, de manera que és completada, desenvolupada, pormenoritzada, complimentada o executada pel reglament, tal i com va perfilar per exemple el TC en les seves primeres resolucions, com en la STC núm. 17/1982.

El reglament té per tant el seu àmbit d'actuació en la regulació de les qüestions tècniques i procedimentals no exhaurides per la Llei i que és precís completar, i per això li serveix de cobertura l'habilitació legal.

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

A partir d'aquesta premissa acabada d'exposar, s'explica per derivació la reducció òbvia en l'extensió de la norma reglamentària, que resta, d'aquesta manera i de forma congruent amb la seva funció, amb un contingut material de regulació d'acord amb les finalitats estrictes assignades per la Llei al Reglament, donant com a conseqüència un text que obeeix a la següent regulació i que s'explica resumidament en els seus eixos estructurals, a partir dels títols en què es proposa la seva divisió.

TÍTOL I

El títol I, integra l'objecte de regulació del que eren els títols preliminar i primer del reglament anterior. Per tant ara s'unifica en un únic títol primer, que pretén així desplegar alguns continguts estrictament necessaris del títol preliminar i del títol I de

la LUIB. El seu plantejament, des de la perspectiva d'abast regulatori i simplificació, s'estructura a partir d'aquestes premisses que es descriuen seguidament.

En primer lloc, es prescindeix de la incorporació de preceptes que en la pràctica esdevenien reproducció dels principis generals proclamats en el títol preliminar de la LOUS, pràcticament també integrats en el mateix títol de la LUIB. Aquesta opció s'escull simplement perquè aquests principis estructurants de les polítiques de sòl ja tenen plena operativitat des del text legal, i per tant s'eliminen del nou text reglamentari reproduccions de normes sobre principis generals, finalitats i atribucions de l'activitat urbanística o desenvolupament urbanístic sostenible. El mateix es produeix amb relació a les regles o normes d'eficàcia directa de la LUIB que no requereixen precisió reglamentària de complement relatives a la definició de la funció pública de l'activitat d'ordenació, la subjecció dels instruments d'ordenació urbanística a la legislació sectorial o als instruments d'ordenació territorial, els principis de relació entre els instruments o les regles d'interpretació.

Això no obstant, sí que s'ha considerat oportú mantenir alguna regulació de principis dirigida als instruments de planejament urbanístic que no estava precisada en el nivell de detall en la LUIB, només que per raó de coherència, aquesta regulació s'ha incorporat més pròpiament en el nou títol II, on resulta més procedent per raó de sistemàtica.

Amb relació a la regulació dels drets d'informació i participació dels ciutadans i de les ciutadanes en l'activitat administrativa urbanística, s'hi despleguen aspectes de detall relatius als efectes dels certificats d'aprofitament urbanístic, la participació ciutadana i la informació pública dels instruments urbanístics, tanmateix, amb una reducció significativa de la seva extensió però sense minva dels aspectes garantistes, tenint en compte el principi de no reproducció de les normes ja perfilades en la LUIB. Si que es manté la regulació del registre municipal d'urbanisme continguda en la reglamentació anterior en els mateixos termes, atès que en la LUIB no disposa d'una regulació detallada.

En el desplegament de la regulació legal sobre competències i principis de relació de les administracions urbanístiques, es preveuen distintes disposicions relatives al règim d'organització del Consell Insular de Mallorca, es defineix la possibilitat d'actuació municipal en règim de gerència i es presta una atenció especial a la caracterització de les administracions i els ens dependents d'aquestes que poden exercir les funcions pròpies de l'administració actuant. Atesa l'experiència de la regulació precedent en els anys de vigència, que no ha provocat cap tipus de conflicte interpretatiu, s'ha considerat adient el seu manteniment.

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

S'efectuen igualment en aquest títol les precisions necessàries en alguns aspectes de detall sobre el règim dels drets i els deures de les persones propietàries de sòl urbà i de sòl urbanitzable, i es compleix el deure de regulació reglamentària insular de determinats aspectes als quals la Llei fa una específica remissió. Es desplega així, per tal de dotar d'un marc jurídic predictable, l'abast del deure de cessió a que es refereix l'article 29.2 de la LUIB, per adquirir la condició de solar i que aquest es pugui edificar d'acord amb les determinacions del planejament, com igualment es desplega el mandat de regulació d'una alternativa de cessió de sòl lucratiu en actuacions de transformació urbanística en sòl urbà que imposa l'apartat 4 de l'article 29 de la LUIB,

Igualment, a partir de distints preceptes continguts en el mateix títol de la Llei i en matèria de planejament, se sistematitza el règim de drets i deures de les persones propietàries de sòl rústic ordenat com a nucli rural, per tal d'incorporar un marc jurídic complet que possibiliti l'exercici de les facultats que prevegi el planejament que ordena aquests àmbits així qualificats.

TÍTOL II

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

En aquest sentit, en el títol expressat s'efectuen les precisions necessàries al que es constitueix com l'instrument inicial del sistema del planejament urbanístic, el pla general municipal, amb el desplegament de les determinacions legals quant a la necessària integració documental d'aquesta figura, i així mateix en els aspectes substantius que demana la regulació legal.

Tanmateix, en aquest aspecte cal indicar com la norma reglamentària en projecte acull, com no podia ser d'altra manera, el canvi radical de plantejament d'aquesta figura del planejament urbanístic, comportant això una simplificació del seu abast i del contingut documental, ja que es configura com el pla urbanístic definidor en exclusiva de l'ordenació estructural. En aquest sentit, la simplificació de la documentació (memòria general, normes urbanístiques globals i planimetria de gran escala), permetrà la comprensió del model d'ordenació plantejat a escala municipal, en limitar-se, com s'ha dit, a l'establiment de les determinacions estructurals definitòries del model territorial.

A diferència de la regulació reglamentària anterior, que per insuficiència de les determinacions contingudes en la LOUS va haver de procedir a la regulació d'institucions clau com eren entre d'altres el concepte d'aprofitament urbanístic, un dels pilars sobre els quals s'havia d'elaborar el planejament, la present proposta de norma reglamentària no entra en aquesta ocasió a regular aquest concepte, atès que l'article 24 de la LUIB conté una regulació detallada, regulant la definició i determinació de l'aprofitament urbanístic objectiu, públic, mitjà i subjectiu dels distints tipus d'actuacions urbanístiques que acullin els instruments de planejament.

En canvi, el projecte de norma reglamentària sí que procedeix a desplegar les importants novetats de la LUIB que connecten amb un dels seus eixos estructurants, com és l'atribució de la importància que mereixen realment els denominats estudis econòmics del planejament, concretats en l'estudi econòmic i financer, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica. En aquesta línia, el plantejament de la norma reglamentària en projecte ha intentat tenir ben present els principis de bona regulació, en els termes que s'indiquen seguidament.

Pel que fa al document d'estudi econòmic i financer del pla general, la regulació reglamentària es limita a completar aspectes merament de detall que el facin plenament operatiu en la seva funcionalitat. En relació a l'informe de sostenibilitat econòmica no es creen reglamentàriament determinacions afegides al seu contingut, limitant-se a la remissió als termes de la LUIB i, al seu torn, als termes de la legislació estatal, tenint en compte que dites normes de rang legal ofereixen una regulació completa del seu abast, funcionalitat i contingut.

En canvi, pel que fa al contingut de la memòria de viabilitat econòmica, es procedeix al desplegament necessari, tenint en compte que l'article 47.3 de la LUIB només especifica les actuacions urbanístiques que necessàriament l'han d'incorporar i que han d'incloure un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica, en els termes establerts en la legislació estatal.

Precisament, la declaració d'inconstitucionalitat de la regulació del contingut de la memòria de viabilitat econòmica que contenia la legislació estatal, ha fet necessària aquesta regulació en la proposta de norma reglamentària en tràmit. En tot cas, cal indicar que aquesta regulació indispensable no suposa la introducció de cap nova càrrega administrativa o documentació addicional dins els procediments d'elaboració i aprovació dels instruments de planejament. Es tracta d'una documentació preceptiva ja prevista en la llei que es desplega, i justament la seva regulació de contingut ha de contribuir a conferir un marc estable que atorga seguretat jurídica en el procés de redacció del planejament, ja que defineix les regles de contingut d'aquest document econòmic, evitant així els problemes interpretatius que actualment causa la manca de regulació.

En aquest mateix sentit, cal assenyalar com la proposta de norma reglamentària, seguint igualment els principis de bona regulació, i amb relació als documents d'informe de sostenibilitat econòmica i de memòria de viabilitat econòmica de la resta d'instruments de planejament, preveu, en determinades circumstàncies, que puguin prendre com a referència els que s'han elaborat per a la redacció del pla general.

D'aquesta manera, s'aconsegueix una evident simplificació, alhora que s'introdueix una major celeritat per a la formulació i aprovació de la resta d'instruments. Així, la necessitat d'incorporació d'aquesta documentació en instruments distints del pla general, es preveu únicament si no estiguessin detallats en el primer, independentment d'una eventual actualització de contingut en funció de l'evolució econòmica.

Igualment, es procedeix a la regulació de complement legal dels altres tipus d'instruments, com són els plans d'ordenació detallada, els plans parcials i els plans especials, i desplega, pel que fa al planejament especial, el contingut de les diferents

modalitats que recull la Llei, tant les tradicionals com les més innovadores relacionades amb les actuacions de reforma interior o rehabilitació, amb la regulació del pla especial de reforma com a figura de planejament idònia per potenciar les actuacions de rehabilitació. La mateixa tasca es duu a terme quant al darrer dels instruments de planejament de desenvolupament prevists a la Llei, els estudis de detall, per concretar-ne la inserció i la funció en el sistema de planejament, així com pel que fa al catàleg de protecció i la seva integració en el contingut del pla d'ordenació detallada.

En aquesta reglamentació de la resta dels instruments de planejament, i partint de l'aplicació dels principis de bona regulació, s'han seguit les pautes que s'expliquen a continuació.

Pel que fa a la regulació del pla d'ordenació detallada, s'ha pretès una aposta inequívoca per implementar la funcionalitat específica que li vol assignar la LUIB. Cal tenir present en aquest sentit, que la Llei explicita que la formulació d'aquests plans detallats es configura de manera flexible, ja sigui perquè optin per incloure tota l'ordenació detallada corresponent a les tres classes de sòl, ja sigui per tramitar-se distints plans independents però coordinats entre sí, en funció de les demandes socioeconòmiques i urbanístiques i de criteris d'oportunitat política. Així, la norma reglamentària completa les determinacions substantives legals que requereixen complement i especificació, respectant òbviament i totalment el principi de flexibilitat operativa d'aquest instrument de planejament.

En aquest sentit, a títol d'exemple, es trasllada en el seu contingut regulador les determinacions detallades sobre índex d'intensitat d'ús que abans s'assignaven al pla general, ja que en la nova configuració legal aquest pla es limita a definir les capacitats màximes. Se simplifica al màxim possible el contingut de la memòria del pla detallat, que se cenyeix així a la definició dels objectius concrets del seu àmbit o àmbits d'actuació, i pel que fa a la resta de contingut documental es procura sempre la coordinació amb la del pla general quan sigui necessària, a la vegada que es regula el contingut i format de les fitxes de planejament i de gestió que determina la LUIB, a fi d'aconseguir una homogeneïtat en els futurs plans detallats i millorar d'aquesta manera la seguretat jurídica que demanden els operadors. Com s'ha esmentat abans, en la regulació dels estudis econòmics dels plans d'ordenació detallada s'ha procurat permetre aprofitar les tasques d'estudi ja dutes a terme en el pla general, sempre que continguin les determinacions adequades.

A grans trets, la regulació dels plans parcials, plans especials i estudis de detall, és continuïsta amb relació a la reglamentació actualment vigent, naturalment amb les actualitzacions estrictes que ha requerit la nova Llei que ara es pretén desplegar. Tanmateix, s'ha de destacar que seguint un principi constant de simplificació, aquesta regulació reglamentària s'ha reduït en cenyir-se als aspectes de complement legal necessari. En tot cas, com s'ha dit més amunt, cal destacar les adaptacions que deriven de les peculiaritats que preveu la nova LUIB amb relació a potenciar la funcionalitat de la figura del pla especial en les actuacions de reforma i rehabilitació.

Amb referència al procés de formació i aprovació dels instruments de planejament urbanístic, tot establint una sistemàtica coherent amb les previsions legals establertes

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

Sigui com sigui, les novetats més significatives respecte de la regulació anterior en aquests aspectes de formació i aprovació que pretén introduir la norma reglamentària en projecte parteixen, novament, de l'acolliment dels principis de bona regulació, i especialment, de simplificació i d'estandardització. Només a manera d'exemple, sense baixar a un nivell massa detallista, es poden indicar dos aspectes prou significatius.

Per una banda, en la regulació del procés de formació i aprovació dels plans, la proposta de reglament deixa de duplicar les determinacions legals d'aplicació directa, mantenint però la necessària regulació complementària d'alguns aspectes relatius a les mesures cautelars de suspensió de tramitacions, i mantenint igualment la regulació no prevista en la Llei d'alguns aspectes concrets d'alguna tipologia de les que denomina actuacions preparatòries, com són els programes de participació ciutadana i els avanços de planejament. Ara bé, aquesta regulació de complement necessari, en cap cas no altera el caràcter preceptiu o voluntari amb el qual la Llei conforma aquestes actuacions, evitant així la introducció o creació de tràmits o càrregues innecessaris en el procediment que no estiguin previstes a la norma de jerarquia superior.

D'altra banda, cal destacar el plantejament de la norma reglamentària, també amb relació a les tasques de redacció o formulació del planejament, quan opta per la previsió d'uns annexos aplicables al planejament en matèria de qualitat urbana i usos del sòl, i de definicions i paràmetres urbanístics.

Aquesta tècnica normativa, en àmbits com el de l'urbanisme, permet l'assoliment d'uns resultats pràctics de millora de la regulació. Significativament, pretén aconseguir la creació d'un marc segur pels múltiples operadors urbanístics, públics o privats, ja que ha de comportar una homogeneïtzació en les regulacions específiques de cada municipi i de cada instrument de planejament, pel que fa a la comprensió de les definicions i conceptes urbanístics que incorporin, i que en conseqüència aconseguixi una aplicació idèntica, respectant òbviament la resta de determinacions relatives a la configuració del model urbanístic.

No cal dir que aquesta regulació respecta l'àmbit de competència que pugui tenir el Govern de les Illes Balears en una eventual i futura normativa d'estandardització documental a què es refereix la LUIB, perquè la regulació insular en projecte es limita a la fixació de definicions urbanístiques homogènies, i no a formats documentals d'estandardització. En tot cas, en la regulació es preveuen les oportunes clàusules de salvaguarda en favor del Govern de les Illes Balears.

TÍTOL III.

El títol tercer es refereix a la gestió urbanística, matèria en què, tradicionalment, ha estat més significativa la tasca de desplegament reglamentari dels diversos textos legals en matèria urbanística, sens dubte a causa de la seva gran complexitat tècnica.

Tanmateix, la LUIB, es fa ressò que la regulació precedent que contenia la LOUS en matèria de gestió era, per una banda, escassa, regulant molt esquemàticament els sistemes clàssics de gestió; i per altra banda, contenia un buit significatiu per l'absència de les novetats instrumentals derivades de la legislació estatal per intervenir en la ciutat consolidada.

Així la nova LUIB introdueix fins a cinc tècniques instrumentals, dues d'elles inserides dins també dins el seu títol III relatiu a la gestió urbanística. Pel que ara fa al cas, regulant les especificitats de les actuacions de dotació, i per altra, amb la introducció d'una regulació específica de la figura dels complexos immobiliaris que han de permetre la coexistència d'usos de domini públic amb usos de domini privat compatibles, localitzats en una mateixa edificació.

D'aquesta forma, en la nova LUIB conviuen les previsions dels sistemes clàssics de gestió amb les noves fórmules més actuals que introdueix, i d'aquesta manera, el títol tercer de la norma reglamentària, aborda la regulació des d'aquesta dualitat.

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

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

Amb relació al desenvolupament i execució de les actuacions de dotació, la regulació de la Llei es duu a terme en dos extensos articles que conformen la secció quarta del capítol tercer del seu títol tercer, i que juntament amb altres determinacions contingudes en la norma legal confereixen una regulació que assoleix un nivell de detall. Tanmateix, si que es requereix una regulació mínima complementària amb

relació al desplegament de la figura del complex immobiliari, i que per això s'escomet en aquesta regulació reglamentària, a partir de la definició del seu abast i de l'establiment d'uns requisits aplicables en matèria de dotacions i de compatibilitat d'usos d'aquests complexos.

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

També dins del títol tercer es desplega la modalitat de gestió per expropiació, que preveu la possibilitat, amb les oportunes garanties de publicitat i concurrència, de la gestió de l'expropiació per part de persones concessionàries. També es conté en aquest títol la regulació de desplegament dels supòsits d'ocupació directa i de la situació jurídica de les persones titulars de drets afectats per aquests procediments. S'ha d'assenyalar, en tot cas, que en la nova regulació reglamentària de la gestió per expropiació sistemàtica i del desplegament de l'ocupació directa, s'ha procedit, tot seguint la línia general, a l'eliminació de les duplicitats legals, limitant-se al complement reglamentari indispensable.

Finalment, seguint la sistemàtica per la qual ha optat la Llei, en aquest títol es despleguen aspectes relatius a les figures dels convenis urbanístics. Es manté, en aquest sentit, una regulació d'estricta complement a les determinacions legals, agafant de la regulació reglamentària precedent exclusivament aquest contingut, i que se centra essencialment en l'establiment de regles de garantia tant en favor de l'administració actuant com de les persones particulars, alhora que potencia els principis de publicitat i transparència en tots els processos de tramitació i aprovació.

TÍTOL IV

El títol IV es dedica a la regulació dels instruments d'intervenció en el mercat de sòl i es divideix en dos capítols. Cal destacar que se simplifica profundament el seu contingut i se'n redueix l'extensió amb relació a la regulació reglamentària precedent, essencialment des de dues perspectives. Així, la regulació fins ara vigent del mateix títol de la Llei anterior contenia molts d'articles que, en la pràctica, es limitaven a la reproducció del contingut legal amb molt poca aportació addicional, essencialment en el que feia referència a la conceptualització, classes i preceptivitat dels patrimonis públics locals de sòl, les seves formes de gestió, disposició i destinació.

El capítol I es limita, ara i d'aquesta manera, a desplegar el mandat estricte de la Llei sobre la regulació reglamentària dels registres municipal i insular del patrimoni públic de sòl. En aquest sentit, i atesa la dificultat evident en la posada en funcionament d'aquests registres, la nova proposta, partint del principi de simplificació i d'economia de mitjans, configura a l'inventari del patrimoni públic de sòl com l'instrument que tindrà assignada la funció de registre públic que preveu la LUIB. S'evita així la creació d'un registre específic redundant, ja que la seva funció és perfectament inserible, amb les especificacions oportunes reglamentàries que es duen a terme, a l'inventari separat de l'inventari general de béns que ja preveu la legislació sobre règim local.

En aquest títol es deixen de regular, a diferència de la norma reglamentària anterior, els aspectes relatius al dret de superfície, precisament perquè la conformació d'aquest dret és de pura configuració legal, estatal i autonòmica. És evident que per incloure's en l'àmbit estricte de la reserva de llei, la regulació reglamentària es limitaria a una mera tasca de reproducció, sense cap aportació pràctica.

Seguint aquesta mateixa línia, el capítol II complementa els aspectes estrictament indispensables de la regulació legal dels drets de tanteig i retracte, essencialment en allò que es refereix als procediments de delimitació de les àrees subjectes a aquests drets, eliminant la reproducció de la regulació legal. En tot cas, la regulació procedimental no introdueix cap tipus de càrrega administrativa que no es dedueixi dels principis generals continguts en la Llei desplegada, limitant-se a la concreció documental necessària i indispensable.

TÍTOL V

El títol V, dedicat a l'exercici de les facultats relatives a l'ús i l'edificació del sòl, desplega les novetats incorporades per la LUIB amb relació a la regulació precedent, quant a la regulació del procediment d'execució substitutòria forçosa i concertada mitjançant el concurs per a l'adjudicació de programes de rehabilitació edificatòria, i les actuacions de reforma interior i renovació urbana

El capítol I desplega les qüestions relatives a l'obligació d'urbanitzar i les conseqüències d'incompliment d'aquest deure, optant per simplificar la regulació de contingut reglamentari en menys articles, opció igualment seguida a l'hora de regular l'obligació d'edificar. Significativament, es desplega en allò que és estrictament indispensable la institució de l'execució expropiatòria aplicable eventualment davant l'incompliment dels deures legals

Igualment es regula el desplegament dels registres municipals de solars sense edificar o de les edificacions subjectes a rehabilitació, d'acord amb les novetats introduïdes per la LUIB, alhora que s'eliminen d'aquesta regulació reglamentària aspectes com les obligacions de les persones adquirents, els requisits d'alienació dels immobles o de les garanties dels compliment de les obligacions dels adquirents atès que ja disposen de regulació suficient i de prou detall en la norma legal.

Es despleguen igualment els aspectes no regulats per la Llei relatius al procediment de selecció de la persona operadora responsable de programes d'actuació edificatòria o rehabilitadora, garantint la lliure concurrència i objectivant de manera oportuna els criteris d'adjudicació, i la determinació dels efectes d'aprovació d'aquets programes en les distintes modalitats, i l'obligatorietat de la seva publicació.

En el capítol II relatiu a les obres d'urbanització, en els aspectes de conservació i de recepció, s'ha optat per eliminar la reproducció de determinats aspectes ja prevists en la Llei, o aspectes redundants de la regulació reglamentària anterior. Tanmateix, en la regulació del procediment de recepció es mantenen les regles reglamentàries actualment vigents, amb escasses precisions necessàries de remissió a la nova LUIB.

En la mateixa línia la regulació dels deures legals d'ús, conservació i rehabilitació, i en les ordres d'execució que es dictin en aquesta matèria, es manté igualment amb les precisions necessàries la regulació reglamentària, en aquest cas necessàriament detallada atès el marge molt més ample que confereix la norma legal de cobertura. En tot cas, s'han eliminat igualment aquells articles que suposaven estricta reproducció. En coherència, desapareix també la regulació de mera remissió que contenia la norma reglamentària anterior pel que feia als aspectes d'avaluació dels edificis i d'inspecció de construccions. Això motivat, en primer lloc, per tractar-se com s'ha exposat d'una mera norma de remissió; en segon lloc per la regulació més extensa que actualment incorpora la LUIB, i en darrer terme, pel fet que l'eventual desplegament reglamentari d'aquesta matèria està reservat al Govern de les Illes Balears.

Per tal de seguir amb la nova sistemàtica de regulació legal, es traslladen en aquest títol V, i evidentment s'adapten a la nova regulació legal, els desplegaments reglamentaris referents al règim dels usos i obres de caràcter provisional i de les edificacions i instal·lacions fora d'ordenació. En canvi, a diferència de la reglamentació anterior, no es preveu desplegament reglamentari del règim d'edificacions inadequades, atès que la nova regulació legal resulta prou detallada en aquest aspecte.

TÍTOL VI

Dins del títol sisè es despleguen els supòsits d'expropiació per raó d'urbanisme, i es detallen els tràmits del procediment d'expropiació per taxació conjunta que resulten necessaris per complementar les determinacions de la Llei, com també el general a partir d'aquesta mateixa pauta, i es confereix així a aquestes figures una regulació completa quant a les qüestions procedimentals.

Amb relació a la regulació reglamentària anterior, s'ha procurat d'una banda una reducció de contingut innecessari, i de l'altra, una simplificació regulatòria.

Així, en primer lloc se suprimeixen fins a tres articles abans continguts en el RLOUSM que efectuaven una mera reproducció dels aspectes legals quant a les tipologies de procediments d'expropiació, els efectes de l'aprovació definitiva de la taxació conjunta, ja que estan plenament definits en la llei desplegada, i també els aspectes de necessària destinació dels terrenys expropiats i els supòsits de reversió, ja que es troben perfectament delimitats en la legislació estatal i autonòmica, sense que una norma reglamentària no pugui alterar les regles legals o establir nous supòsits de reversió no prevists a les normes de jerarquia superior.

En segon lloc, com s'ha avançat, se simplifica de manera significativa el contingut dels articles reglamentaris que, respectivament, regulen la tramitació del procediment de taxació conjunta i el procediment de taxació individual, limitant-se així a perfilar els requisits estrictament processals i documentals no detallats en la LUIB, sense creació de cap càrrega administrativa no prevista en la norma legal.

Naturalment, no es regula per manca d'habilitació, el desplegament reglamentari del capítol IV d'aquest títol VI de la LUIB, relatiu a l'organització i funcionament de la

comissió de valoracions d'expropiació, ja que dita tasca correspon al Govern de les Illes Balears per raó de la matèria.

TÍTOL VII

El títol setè es distribueix en cinc capítols i es destina a regular els instruments d'intervenció preventiva dels actes d'edificació i ús del sòl i el règim de les parcel·lacions urbanístiques. El capítol primer d'aquest títol setè conté un únic article de caràcter general, seguit del capítol segon, que s'estructura en diverses seccions i per regular les llicències urbanístiques, i es dedica als aspectes generals que requereixen el desplegament reglamentari i a les característiques particulars derivades dels actes autoritzables de què es tracti.

Entre aquestes particularitats destaquen les que afecten les llicències per a l'execució d'obres, en relació amb les quals es concreten els supòsits que requereixen projecte d'execució i el contingut d'aquest projecte que, en el cas que sigui exigible de conformitat amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, també s'ha d'elaborar d'acord amb aquesta legislació. Es regula igualment, d'una manera precisa, la simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació, per garantir-ne la compatibilitat, com a excepció a la condició de solar requerida als terrenys que es pretenen edificar, i es complementen les determinacions legals amb aspectes no regulats en la norma superior però que requereixen la seva previsió, com la concreció de les condicions de transmissió de les llicències.

Per tal d'implementar els principis de bona regulació, amb relació a la reglamentació actualment vigent i que s'ha de derogar d'acord amb la present iniciativa, cal destacar-ne les següents novetats:

En primer lloc, s'elimina la transposició del precepte de la LUIB que defineix o descriu el concepte de llicència urbanística, optant, evidentment respectant la definició legal, per incorporar un article reglamentari que concreta exactament quin és l'abast i objecte d'aquest acte d'intervenció preventiva.

Es detalla així un abast estrictament urbanístic, precisant a aquest efecte que l'actuació municipal d'intervenció en matèria de llicències urbanístiques s'estén al compliment d'altres requisits prevists en la legislació i normativa sectorial només en el cas que aquesta ho prevegi expressament, assignant de manera inequívoca l'examen del compliment de les seves determinacions a la competència municipal. S'hi afegeix una especificació addicional, com és que en cap cas la llicència urbanística no ha de comprovar l'adequació a la normativa sectorial si aquesta preveu l'existència de concessions, autoritzacions o informes concurrents a què es refereix l'article 151.2 de la LUIB, i que s'hagin d'atorgar o emetre per òrgans d'altres administracions encarregats de verificar el seu compliment.

Aquestes precisions van dirigides precisament a intentar posar remei a una de les patologies més importants que existeixen actualment, com és l'excessiva dilació dels procediments de resolució de les sol·licituds de llicència urbanística, derivada en bona part d'una desnaturalització successiva de l'acte de control preventiu, que s'ha de limitar als aspectes purament urbanístics.

Atès que la LUIB ha introduït la previsió de subjecció a llicència dels actes d'agrupació de finques que abans no es regulava en la legislació urbanística, en la mesura de les seves possibilitats, la proposta de desplegament reglamentari pretén matisar l'exigència d'autorització en tot cas, precisant que dita exigència s'ha d'entendre a partir de que així ho estableixi el pla general expressament i motivadament per la necessitat de dur a terme un control preventiu d'aquests actes, per raó que dites finques independents, considerades individualment a l'efecte de l'aprofitament urbanístic possible, no respecten determinacions concretes del planejament urbanístic aplicable.

Se suprimeixen les modalitats de llicència de constitució de règim de propietat horitzontal de l'anterior reglamentació; així com una sèrie d'articles de la reglamentació anterior de mera reproducció legal en distintes matèries com projectes, terminis de vigència de llicències, autorització de modificacions en transcurs d'obra o regulació de parcel·lacions urbanístiques.

S'han perfilat els requisits estrictes en què cal entendre que la competència per a l'atorgament de llicències urbanístiques s'assigna al consell insular en els supòsits d'ubicació de les finques entre dos termes municipals, per respectar el principi inicial d'atribució municipal i evitar dilació en la tramitació i autorització de determinades actuacions que, des de la pròpia Llei, es pot deduir que no pretén assignar a la competència insular. Així, es limiten els supòsits excepcionals esmentats als actes d'edificació de nova planta o canvi d'ús de les existents que suposin la implantació d'un nou ús urbanístic a la parcel·la, i en el cas de les actuacions subjectes a declaració d'interès general per a la implantació d'usos o activitats, excloses les de dotacions de serveis de caràcter lineal.

En definitiva, totes les propostes anteriors es dirigeixen, en la mesura de les escasses possibilitats que té un reglament de desplegament front a la llei de rang superior, a la reducció de càrrega administrativa i a la simplificació o eliminació de tràmits no necessaris o no essencials.

També en aquesta línia s'introdueix igualment una regla genèrica per implementar l'agilitació i simplificació administrativa, d'acord amb la qual les sol·licituds simultànies de llicències urbanístiques que es refereixen a un mateix immoble o a una part determinada i que tinguin com a objecte distintes actes subjectes a llicència, s'han de tramitar conjuntament en un únic procediment, per bé que la resolució que s'adopti ha de diferenciar cada una de les llicències atorgades, i cada una conserva la seva pròpia naturalesa. A la vegada, en matèria de procediment, s'introdueixin principis aclaridors quant a les sol·licituds i tramitacions d'informes, tant municipals com sectorials, a fi i efecte d'evitar paralitzacions indegudes del procediment de llicència.

També s'amplien els mitjans d'aval de les llicències especials d'edificació i urbanització simultània, eliminant la rigidesa actual en què només s'admetia el dipòsit en metàl·lic.

El capítol tercer regula el règim de comunicació prèvia d'actes determinats no subjectes a llicència, dins els marges de configuració que possibilita la Llei al

desplegament reglamentari, i estableix una regulació homogènia d'aquesta figura per a tots els municipis de l'illa de Mallorca.

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

S'ha d'assenyalar que la proposta de reglamentació manté l'anterior, per bé que amb petites precisions de contingut aclaridor per acabar de perfilar l'abast dels supòsits i règim de les comunicacions prèvies.

S'ha optat en aquest sentit per mantenir les màximes possibilitats d'exclusió de la llicència com a acte d'intervenció preventiu en favor del mecanisme de la comunicació prèvia, tot i que els marges legals en aquest sentit són bastant escassos i no han permès una ampliació prou significativa amb relació al també escàs marge que conferia la LOUS.

Resulta finalment convenient aclarir que la proposta de nova reglamentació no acull la figura de la declaració responsable que ha introduït en el nostre ordenament jurídic el Decret llei 8/2020, de 13 de maig, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19. Això es deu a que la previsió en ell establerta es configura en un règim excepcional de declaració responsable per a determinades obres i instal·lacions que s'hagin d'executar en sòl urbà, subscripta per la persona promotora i dirigida a l'ajuntament corresponent, la qual cosa serà d'aplicació fins al 31 de desembre de 2021. És per tant un règim establert de manera independent i però amb vigència transitòria, motiu pel qual no s'incorpora a la regulació reglamentària que ens ocupa.

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

TÍTOL VIII

El títol vuitè del Reglament desplega alguns dels aspectes del mateix títol de la Llei en matèria de disciplina urbanística. En el seu capítol I es desenvolupen a nivell de detall les qüestions de regulació material i procedimental referents a l'execució subsidiària de les ordres de reposició de la realitat física alterada, mentre que dins el capítol II s'hi inclouen altres disposicions de complement de la regulació legal relacionades amb la inspecció urbanística, les mesures cautelars, les ordres d'execució i el procediment sancionador.

Amb relació a la regulació reglamentària precedent, el nou títol VIII redueix considerablement el seu contingut. Això s'explica en el canvi de plantejament que incorpora la nova LUIB front a la seva predecessora, i que en refà tot el contingut, per exemple definint un sistema de sancions concretes per a cada infracció, i regulant de forma expressa moltes qüestions, fins i tot de detall, que generaven conflictivitat amb la legislació anterior; o introduint nombroses mesures que augmenten l'efectivitat de l'administració.

Per tant, la nova proposta de regulació reglamentària de desplegament es limita estrictament a completar d'una banda el desplegament de l'execució subsidiària de les ordres de demolició, i per l'altra a introduir la regulació mínima indispensable d'algunes qüestions que així ho han requerit. En definitiva, s'aplica el principi de proporcionalitat, tenint en compte que per la regulació pràcticament de detall que assoleix la norma legal de cobertura, la norma reglamentària en el desplegament de la matèria de disciplina urbanística conté només la regulació imprescindible per atendre el tancament del desplegament de la LUIB.

Resta de disposicions

Finalment, la regulació de la proposta de norma reglamentària incorpora una disposició addicional, set disposicions transitòries, una disposició derogatòria i una disposició final.

La disposició addicional en complementa una de la mateixa naturalesa de la Llei que així ho requereix, com és el cas de la regulació del contingut material de l'informe del seguiment de l'activitat d'execució urbanística, amb relació a la regulació reglamentària anterior, seguint la pauta general del nou Reglament se simplifica el seu contingut evitant reproduccions de determinacions ja incloses i directament operatives des de la LUIB.

Les disposicions transitòries perfilen igualment, i en el grau de detall propi d'una disposició reglamentària, les situacions de transitorietat que així ho han requerit. En aquest aspecte s'ha de dir que amb relació a la regulació anterior s'han simplificat igualment aquest tipus de regulacions transitòries, tenint en compte el major grau de detall que conté la nova LUIB.

La disposició derogatòria abasta òbviament la norma reglamentària anteriorment vigent, com és el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i

ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca adoptat en sessió de 16 d'abril de 2015, així com la resta de les disposicions del mateix rang o d'un rang inferior aprovades pel Consell Insular de Mallorca que s'oposin a la nova norma reglamentària. En darrer terme la disposició final en preveu la data d'entrada en vigor.

3. Contingut

Pel que fa als aspectes regulatoris de contingut material, ens remetem a l'exposició per títols en què s'estructura el projecte de disposició, efectuada en l'apartat anterior.

4. Marc normatiu en què s'insereix la proposta de disposició general.

a) Adequació a l'ordre de distribució de competències i relació amb l'ordenament estatal i europeu.

Entre els continguts de la memòria d'anàlisi de l'impacte normatiu del projecte de disposició, l'art. 60 de la LGIB determina la necessitat de justificar l'adequació «a l'ordre de distribució de competències i relació amb l'ordenament estatal i europeu».

Sobre aquest extrem, cal assenyalar que es tracta òbviament d'una Llei que no ha nascut amb la pretensió d'escometre la regulació del règim jurídic dels consells insulars, en el què com sabem s'hi haurà d'incloure les especialitats relatives al procediment d'elaboració normativa reglamentària.

Això fa que en aquest punt en concret, explícitament es dirigeixi a la memòria d'anàlisi una funció de justificar el compliment de l'ordre competencial dels projectes normatius que elabori el Govern autonòmic amb relació a l'ordenament estatal i europeu, tot i que implícitament també caldria deduir que aquesta adequació també s'ha de tenir en compte amb relació als ordenaments reglamentaris "insulars" que afectin matèries reservades a aquesta potestat dels consells insulars, per aplicació de les determinacions estatutàries.

Naturalment, també aquesta justificació implícita cal dur-la a terme en sentit invers, és a dir, que en l'aplicació finalista de la LGIB a l'exercici de la potestat reglamentària insulars sobre les matèries garantides per l'EAIB, la memòria d'anàlisi d'impacte normatiu corresponent caldrà que consideri l'adequació a l'ordre de distribució de competències no només amb relació a l'ordenament estatal i europeu, sinó igualment a l'ordenament autonòmic propi balear suprainsular, sigui del rang que sigui mentre pugui incidir en matèria regulada.

D'aquesta manera, cal avançar l'ajust del projecte de reglament insular que ens ocupa en aquesta memòria a l'ordre de distribució de competències dels ordenaments esmentats, i això partint del fet del seu caràcter de reglament executiu o de desplegament de la norma legal, i amb pretensió de centralitat, que regula la matèria urbanística autonòmica.

És necessari en aquest sentit començar per les previsions de la Constitució espanyola, que determina la possibilitat d'assumpció com a competència exclusiva autonòmica aquesta matèria en l'article 148.1.3.

Com és sabut, totes les comunitats autònomes constituïdes han incorporat la seva assumpció estatutària, pel que ara fa al cas, en l'apartat 3 de l'article 30 de l'EAIB, a través del qual les Illes Balears l'assumeixen amb dit caràcter exclusiu, sense perjudici del que disposa l'article 149.1 de la Constitució. Aquesta darrera clàusula es reitera d'alguna manera en l'article 37 de l'Estatut, a manera de clàusula general d'acord amb la qual l'exercici de totes les competències autonòmiques (es qualifiquin d'exclusives o amb una altra denominació) es realitzarà d'acord amb els termes que es disposen a la Constitució.

Es troba perfectament delimitada la interrelació del concepte constitucional d'urbanisme amb altres matèries en les que l'Estat té competències i que poden condicionar l'exercici de la competència autonòmica. Des de la sentència del TC núm. 61/1997, es va poder delimitar perfectament que la competència en matèria d'urbanisme és exclusiva de les comunitats autònomes; per bé que aquesta competència coexisteix amb la de l'Estat, que gaudeix de la competència exclusiva, d'acord amb l'article 149.1 de la Constitució espanyola, per fixar les condicions bàsiques d'igualtat en l'exercici dels drets i compliment dels deures constitucionals, el dret de propietat del sòl, la legislació civil —sens perjudici dels drets civils especials forals—, la legislació sobre expropiació forçosa i el sistema de responsabilitat de totes les administracions públiques.

La doctrina constitucional es va poder reafirmar en termes idèntics en la posterior STC núm. 164/2001, en la que es reitera com les comunitats autònomes són titulars en exclusiva de les competències sobre urbanisme, de tal manera que la competència legislativa els permet fixar les seves pròpies polítiques d'ordenació de la ciutat i servir-se per això de les tècniques jurídiques que considerin més adequades. Això és precisament l'objecte de la LUIB, que es pretén desplegar per la iniciativa reglamentària insular objecte d'aquesta memòria. Recorda el TC que l'exclusivitat competencial no autoritza a desconèixer la competència que, amb el mateix caràcter, ve reservada a l'Estat en virtut dels distints apartats aplicables de l'article 149.1 CE, i que per això les competències autonòmiques i estatals que han de coexistir, i en aquesta convivència, l'Estat pot condicionar l'exercici de les autonòmiques.

És dins aquest context en el qual es produeix, en el seu moment, l'aprovació de la LOUS, derogada després per mor de l'aprovació de la LUIB pel Parlament de les Illes Balears, ja que pel caràcter exclusiu de la competència la nostra Comunitat Autònoma disposa de l'exercici de potestats legislatives, reglamentàries, i administratives d'execució sobre l'urbanisme. Així, l'art. 84.1 de l'Estatut, determina que sobre les matèries que siguin de la seva competència exclusiva, correspon al Parlament de les Illes Balears la potestat legislativa, segons els termes prevists en dit Estatut, sense perjudici de les competències atribuïdes a l'Estat en la Constitució.

Arribats a aquest estadi, també cal assenyalar una de les conseqüències de major impacte que comporta el caràcter exclusiu de la competència autonòmica en urbanisme, i pel que ara fa al cas en el nivell normatiu, sigui amb normes de rang

legal o amb normes reglamentàries (conseqüència avalada per la STC núm. 61/1997, abans esmentada). Ens referim al fet que les lleis urbanístiques que han aprovat les comunitats, substitueixen a les lleis estatals en allò que sigui estricte contingut urbanístic, i les releguen a un plànol secundari.

Aquesta substitució, que no derogació expressa però sí un desplaçament d'aplicació territorial, és la que va dur a terme la disposició final primera de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, predecessora de la LUIB, en la seva disposició final primera, proclamant la inaplicació de determinada normativa estatal de rang legal i reglamentari, amb una encertada clàusula de salvaguarda que indicava que aquesta inaplicació ho era «llevat de les determinacions que tinguin caràcter de normativa bàsica o una altra categoria normativa reservada a la competència de l'Estat.»

La LUIB no ha reiterat aquesta inaplicació, atès que l'efecte de desplaçament cal entendre'l produït ja en únic moment anterior. La norma legal que ha de ser objecte de desplegament reglamentari insular, s'insereix per tant en el marc de distribució de competència material que defineix la Constitució i l'EAIB.

Així, el reglament executiu que ens està ocupant ha de dur a terme el desplegament de la LUIB, d'acord amb el seu contingut i també tenint en compte les incidències que hi pugui tenir l'altra normativa estatal dictada en ús d'alguns dels títols habilitants concurrents en l'urbanisme. Tanmateix, cal partir de la presumpció que la LUIB s'adequa a l'ordre constitucional de distribució de competències entre l'Estat i la CAIB.

Passant ara al nivell de relació entre l'ordenament autonòmic i el projecte de Reglament, i l'adequació als aspectes de competència, a partir de les determinacions de l'EAIB, i per connexió de l'article 30.3 amb l'article 70, la matèria urbanística s'ha atribuït com a pròpia dels consells insulars, i amb aquest mateix caràcter pròpia se'ls atribueix la potestat reglamentària interna i externa, amb els únics límits taxats que preveu igualment l'Estatut i als què farem esment més endavant. Per tant, el contingut del projecte s'incardina en l'àmbit de garantia que estableix l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears.

Certament, la reforma estatutària de calat que es produí l'any 2007, d'una banda confirma les plenes potestats organitzatives dels consells insulars, alhora que comporta una reconfiguració radical del sistema de distribució competencial institucional intern, a través d'un blindatge de les competències executives en les matèries que es qualifiquen com a pròpies en matèria d'urbanisme, ordenació del territori i habitabilitat (art. 70). A això se li afegeix el reconeixement explícit de la denominada potestat reglamentària externa, de desplegament, en aquest tipus de competències (art. 72).

En aquest context anterior ja es va tramitar i aprovar el RLOUSM, i és igualment l'aplicable al projecte que ara ens està ocupant. No obstant això, cal recordar, com es feia ja amb ocasió de la memòria d'anàlisi d'impacte de la norma reglamentària de 2015, que l'art. 58 de la norma institucional bàsica, ha previst unes especialitats derivades del sistema d'organització institucional interna, en els termes següents:

“1. Correspon al Govern de les Illes Balears l'exercici de les competències de la Comunitat Autònoma a què es refereix el títol III del present Estatut, exceptuant les que són pròpies dels consells insulars o els hagin estat transferides, sense perjudici de les competències legislatives que corresponen al Parlament de les Illes Balears.

2. El Govern té la potestat reglamentària en les seves competències i elabora els pressuposts de la Comunitat Autònoma, sens perjudici de l'examen, esmena i aprovació d'aquests pel Parlament. Se li podran atribuir d'altres facultats d'acord amb la llei.

3. En les competències que, d'acord amb aquest Estatut, els consells insulars hagin assumit com a pròpies, el Govern de les Illes Balears podrà establir els principis generals sobre la matèria, garantint l'exercici de la potestat reglamentària per part dels consells insulars.”

Per tant, l'adequació a l'ordre de distribució de competències, en el nivell de les potestats normatives autonòmiques i insulars, també en el camp de l'urbanisme, ha de justificar que no s'ultrapassen els límits abans referits. Així, com també es va dir en ocasió de l'elaboració de la memòria d'anàlisi del projecte de Reglament general anterior, cal reflectir que tractant-se d'una proposta de disposició general en relació amb les competències insulars atribuïdes com a pròpies d'acord amb la llista de l'article 70 de l'Estatut i sobre les quals el Consell Insular de Mallorca té potestat reglamentària, convé assenyalar que l'avantprojecte que ara ens ocupa, com no podia ser d'altra manera, no incideix en cap cas damunt la capacitat del Govern de les Illes Balears de dictar reglaments en els espais normatius que té reservats. En el seu moment, per tal de sistematitzar aquestes possibles limitacions, seguíem un altra cop l'aclaridora doctrina del Consell Consultiu, i assenyalàvem que es constituïen per

- El de principis generals normatius, ex article 58.3 de l'Estatut d'autonomia, amb determinades particularitats que amplien la potestat reglamentària del Govern. Així, en les competències que els consells insulars hagin assumit com a pròpies, el Govern de les Illes Balears pot establir els principis generals sobre la matèria, garantint l'exercici de la potestat reglamentària dels consells insulars.

El Govern de les Illes Balears no ha fet ús d'aquesta potestat estatutària amb relació a la matèria que regula l'avantprojecte de reglament de desplegament insular. Tampoc no en va fer ús en el context en què entre els anys 2014 i 2015 es produeix el procediment d'elaboració i aprovació del RLOUSM. Per això no hi ha cap condicionament de regulació interposat de naturalesa reglamentària entre la LUIB i aquest nou projecte de Reglament general de desplegament.

Afegirem la precisió de la doctrina consultiva, duta a terme en el Dictamen 12/2015, de 4 de març; reiterada per reproducció en el Dictamen 88/2018, duta a terme en ocasió de l'anàlisi de l'anterior Reglament i d'una modificació, respectivament, d'acord amb la qual recalca que «el Consell Insular no té necessitat d'esperar a l'exercici d'aquesta» eventual «reglamentació comuna per dur a terme la política insular urbanística i, per tant, la proposta reglamentària ara en consulta.»

- El de coordinació dels consells insulars en els termes de l'article 72 de l'Estatut. Aquesta facultat estatutària, d'altra banda reconeguda explícitament a l'apartat 4 de l'article 15 de la LUIB en el seu incís final, tampoc no ha estat utilitzada en la matèria objecte de l'avantprojecte.

- Finalment, la doctrina del Consell Consultiu de les Illes Balears al·ludeix igualment, com a àmbit reservat a la potestat reglamentària del Govern, a la clàusula de tancament o de reserva competencial al seu favor establerta en l'article 69 de l'Estatut. Clàusula, en tot cas, referida a les competències no atribuïdes expressament com a pròpies als consells insulars en l'Estatut, que no és el supòsit que ens està ocupant, i per tant, la clàusula estatutària afegeix una proscripció de transferència de competències impròpies que, per la seva pròpia naturalesa, tenen un caràcter suprainsular. Per tant, tractant-se la matèria regulada a l'avantprojecte d'una competència estatutàriament atribuïda com a pròpia al Consell Insular de Mallorca, dita clàusula de reserva anterior no resulta aplicable.

Finalment, cal al·ludir a la funció reservada a favor del Govern per la LUIB que ara es pretén desplegar, prevista en l'apartat 4 del seu article 15, d'acord amb la qual «correspon al Govern de les Illes Balears la potestat reglamentària normativa per desplegar les matèries que, en atenció al caràcter suprainsular inherent, així s'especifica de manera expressa en els preceptes d'aquesta llei». L'avantprojecte de Reglament insular respecta els àmbits reservats a la competència del Govern autonòmic en les remissions específiques que puguin dur a terme qualsevol dels preceptes de la norma legal, siguin de l'articulat o de la resta de disposicions, sense que se'n dugui a terme naturalment cap tipus de desplegament

Situant-nos en el nivell reglamentari de desplegament de la competència legislativa autonòmica en matèria d'urbanisme, convé igualment, en ocasió de justificar l'ajust a l'ordre de distribució de competències; que les disposicions insulars produeixen igualment un efecte de desplaçament normatiu estatal d'aquest rang; per efecte derivat dels articles 70 i 72 de l'Estatut d'autonomia, en connexió a la seva disposició transitòria quarta.

Hem d'exposar els termes que va utilitzar la LOUS, que ha considerat procedent seguir preveient la LUIB, partint però de la preexistència d'una reglamentació aprovada prèviament pel Consell Insular de Mallorca. En aquest sentit, la disposició final tercera de la LOUS esmentada, va proclamar la continuïtat en l'aplicació a les Illes Balears de la normativa estatal reglamentària urbanística de desplegament de la legislació estatal amb rang de llei formal, evidentment en tot allò que fos compatible amb la Llei autonòmica; però amb una previsió molt important: l'aplicació de dita normativa reglamentària ho seria «mentre no la desplaça el desplegament reglamentari a què es refereix la disposició final segona».

En el cas que ens ocupa en aquesta memòria d'anàlisi, es produí el desplaçament normatiu de manera expressa amb motiu de la vigència del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, que per la seva regulació de contingut material, va preveure en la seva disposició final primera que a la seva entrada en vigor deixava de ser aplicable en aquest àmbit territorial, determinada normativa estatal i autonòmica.

I d'això se'n fa ressò expressament la LUIB en la seva disposició final segona, en realitat de contingut transitori, a través de la qual ha hagut de modalitzar l'anterior clàusula lineal aplicable a totes les illes que establia la disposició final tercera de la LOUS. Així la nova disposició estableix literalment en l'apartat 1 que:

«D'acord amb la disposició transitòria quarta de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, i mentre no la desplaci el desplegament reglamentari a què es refereix la disposició final primera d'aquesta llei, a les illes d'Eivissa, Formentera i Menorca continua sent aplicable supletòriament, en tot allò que sigui compatible amb aquesta llei i la resta de disposicions vigents, la normativa estatal de rang reglamentari següent:....»

Per contra, conscient que la reglamentació estatal que se cita en l'apartat primer va quedar desplaçada a l'illa de Mallorca, la LUIB en l'apartat 2 de la disposició esmentada ha previst el següent:

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

És important recalcar que, tot i que la LUIB declara expressament la subsistència en l'ordenament del RLOUSM en tot el que sigui compatible, indirectament imposa la seva substitució en aquesta disposició final, complementant així el mandat de la disposició final primera.

Pel que fa al respecte a les competències estatal del projecte de disposició que ens ocupa, s'ha d'esmentar que la seva regulació respecta estrictament la normativa de l'ordenament estatal vigent que pugui tenir projecció o incidència en la regulació reglamentària insular. Tanmateix, s'ha de fer avinent que aquesta adequació a la normativa estatal i al marc de competències també estatal, tractant-se d'un reglament executiu de desplegament dels aspectes de detall de la LUIB, ve en bona mesura predeterminada per l'adequació de la norma legal de cobertura a l'ordre de distribució de competències entre l'Estat i la Comunitat Autònoma.

En tot cas, cal esmentar la incidència de l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació Administració General de l'Estat – Comunitat Autònoma de les Illes Balears en relació amb la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, publicat en el BOIB Núm. 146, de 22 de novembre de 2018. A través d'aquest acord, i de conformitat amb les negociacions prèvies celebrades pel Grup de Treball constituït per Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació Administració General de l'Estat - Comunitat Autònoma de les Illes Balears, per a l'estudi i la proposta de solució de les discrepàncies manifestades en relació amb els articles 32.2, 41, 44, 45, 55, 68, 96, 98, 132.3, 146, 148, 149 i la disposició transitòria dotzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, ambdues parts les

consideraren resoltes, d'acord amb els compromisos que es publicaren en l'esmentat Butlletí Oficial. Així, respecte a l'acord assolit, les parts coincidiren a considerar conclosa la controvèrsia plantejada, i es va comunicar al Tribunal Constitucional als efectes prevists en l'article 33.2 de la Llei orgànica 2/1979, de 3 d'octubre, del Tribunal Constitucional.

El projecte també ha tengut en compte l'acord esmentat, malgrat en la majoria dels casos té una projecció estricta en l'àmbit interpretatiu dels preceptes de la LUIB que se citen, o en alguns dels seus incisos, que no són objecte de reproducció en la norma reglamentària, atès el nou plantejament de limitar-se estrictament al desplegament indispensable. En tot cas, en casos de desplegament de matèries connexes amb alguns dels articles esmentats, s'ha tengut en compte els compromisos assolits en l'acord de la Comissió Bilateral.

Per tant, el projecte en curs s'adequa al sistema de distribució de competències estatals i autonòmiques, d'acord amb el marc normatiu al qual es farà referència en l'apartat següent. S'ha de dir que, pel que fa a l'adequació a l'ordenament europeu, en la pràctica les normes estatals i autonòmiques que se citaran en l'esmentat apartat, en bona mesura es troben adaptades, segons l'ordre de distribució de competències intern entre Estat i Comunitat Autònoma, a les normes de dret europeu, singularment en matèria de competència, unitat de mercat, o d'avaluació d'impacte ambiental.

b) Ordenament estatal

- La Constitució espanyola, singularment, en els apartats 1, 8, 13, 18 i 23 de l'article 149.1, que atribueixen a l'Estat la competència exclusiva en matèria de «regulació de les condicions bàsiques que garanteixin la igualtat de tots els espanyols en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals, legislació civil, bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, bases del règim jurídic de les administracions públiques, el procediment administratiu comú, legislació sobre expropiació forçosa; legislació bàsica sobre contractes i concessions administratives i el sistema de responsabilitat de totes les administracions públiques, i legislació bàsica sobre protecció del medi ambient
- El Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.
- La Llei d'expropiació forçosa aprovada el 16 de desembre de 1954, així com el seu Reglament de 26 d'abril de 1957.
- La Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.
- El Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.
- El Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació.

- El Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.
- La Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.
- La Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.
- La Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- El Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei del cadastre immobiliari.

Com a clàusula general, s'ha d'esmentar així mateix la resta de normativa estatal de caire sectorial, de rang legal o reglamentari, que incideix en l'exercici de les competències urbanístiques.

A títol exemplificatiu i no exhaustiu, cal al·ludir a la normativa sobre costes, aigües, ports i aeroports d'interès general, regulació dels espais naturals, telecomunicacions, defensa nacional, patrimoni de les administracions públiques, sector elèctric i altres sectors energètics, residus, renous, activitat econòmica, lliure competència i unitat de mercat, o activitats econòmiques en concret.

c) Ordenament autonòmic

- L'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, mitjançant el qual s'assumeixen en l'àmbit autonòmic les competències en matèria d'ordenació del territori, incloent-hi el litoral, l'urbanisme i l'habitatge (article 30.3), ja esmentat més amunt. Cal al·ludir igualment a tota la resta de títols habilitants incorporats en l'Estatut que atorguen a la Comunitat autònoma competència normativa en matèries sectorials que incideixen en l'àmbit de la competència normativa exclusiva urbanística.

En base a dites habilitacions, s'ha de fer igualment referència a la normativa següent, entre ella naturalment a la llei desplegada, i sempre a títol no exhaustiu:

- La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears; modificada posteriorment per la Llei 6/2018, de 22 de juny. Així mateix, cal considerar l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació Administració General de l'Estat - Comunitat Autònoma de les Illes Balears, esmentat en l'apartat precedent.
- La Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.
- La Llei 9/1990, de 27 de juny, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat.
- La Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, amb les modificacions posteriors.
- La Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial.
- La Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en

matèria d'ordenació del territori.

- La Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.
- La Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental.
- La Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn.
- La Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears.
- La Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental estratègica, i les seves modificacions posteriors, finalment objecte de refosa en el Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.
- La Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears
- La Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, modificada per la Llei 6/2019, de 8 de febrer.
- La Llei 8/2004, de 23 de desembre, de mesures tributàries, administratives i de funció pública.
- La Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears.
- La Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió.
- La Llei 5/2012, de 23 de maig, de mesures urbanístiques per a l'execució del Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal, i les successives modificacions.
- La Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.
- La Llei 6/2018, de 22 de juny, per la qual es modifiquen diverses normes de l'ordenament jurídic de les Illes Balears en matèria de turisme, de funció pública, pressupostària, de personal, d'urbanisme, d'ordenació farmacèutica, de transports, de residus i de règim local, i s'autoritza el Govern de les Illes Balears per aprovar determinats textos refosos.
- La Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, amb les modificacions posteriors.
- La Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.
- La Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears.
- La Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears.

- La Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- La Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears.
- La Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears.
- La Llei 10/2005, de 21 de juny, de ports de les Illes Balears, amb les modificacions posteriors.
- La Llei 3/2006, de 30 de març, de gestió d'emergències de les Illes Balears, amb les modificacions posteriors.
- La Llei 14/2006, de 17 d'octubre, de l'esport.
- La Llei 17/2006, de 13 de novembre, integral de l'atenció i dels drets de la infància i l'adolescència.
- La Llei 10/2014, d'1 d'octubre, d'ordenació minera de les Illes Balears.
- El Decret 17/2016, de 8 de abril, pel qual es crea i regula el Registre d'Informes d'Avaluació d'Edificis de les Illes Balears.
- El Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat. (Pel que no s'hagi desplaçat a l'àmbit territorial de l'illa de Mallorca d'acord amb el Reglament general de la LOUS i la seva modificació posterior).
- El Decret llei 1/2018, de 19 de gener, de mesures urgents per a la millora i/o l'ampliació de la xarxa d'equipaments públics d'usos educatius, sanitaris o socials de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- La Llei 13/2018, de 28 de desembre, de camins públics i rutes senderistes de Mallorca i Menorca.
- La Llei 8/2019, de 19 de febrer, de residus i sòls contaminats de les Illes Balears.
- La Llei 9/2019, de 19 de febrer, de l'atenció i els drets de la infància i l'adolescència de les illes balears
- La Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica
- La Llei 14/2019, de 29 de març, de projectes industrials estratègics de les illes balears
- El Decret llei 2/2020, de 31 de gener, de mesures urgents per impulsar i estimular el Parc Balear d'Innovació Tecnològica (ParcBit)
- La Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.
- La Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat de Palma.
- La Llei 8/2000, de 27 d'octubre, de consells insulars.

- La Llei 1/2019, de 31 de gener, del govern de les Illes Balears.
- El Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge.
- El Decret llei 8/2020, de 13 de maig, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19, que s'ha d'entendre tàcitament derogat com a resultat de la seva ulterior tramitació com a projecte de llei, després de la seva convalidació parlamentària, per la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19, tot i que aquesta última no conté una clàusula derogatòria expressa del Decret llei 8/2020 esmentat.
- El Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears.

5. Relació de disposicions vigents a les quals afecta o deroga el projecte.

Aquest projecte afecta exclusivament, mitjançant la seva derogació expressa, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, aprovat per acord del ple del Consell Insular de Mallorca de 16 d'abril de 2015.

Cal esmentar que el Reglament derogat expressament, en la seva disposició final primera, declarava que a la seva entrada en vigor, la normativa de rang reglamentari que s'indica a continuació deixava de ser aplicable en l'àmbit territorial de l'illa de Mallorca:

- a) El Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el reglament de planejament urbanístic.
- b) El Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el reglament de gestió urbanística.
- c) El Reial decret 2187/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el reglament de disciplina urbanística, inclosos els articles 18 a 28.
- d) El Reial decret 1169/1978, de 2 de maig, sobre creació de societats urbanístiques per l'Estat, els organismes autònoms i les corporacions locals.
- e) El Decret 635/1964, de 5 de març, pel qual s'aprova el reglament d'edificació forçosa i registre municipal de solars.
- f) El Decret 38/1987, de 4 de juny, sobre recepció d'urbanitzacions pels ajuntaments.
- g) El Decret 121/1987, de 17 de desembre, sobre instal·lació de serveis d'electricitat i telefonia a obres de nova construcció.

h) El Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de les capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial.

La derogació de tot el Reglament anterior, inclosa per tant la seva disposició final primera, no requereix reiterar una clàusula semblant d'afectació, per desplaçament aplicatiu territorial, en el projecte en curs, ja que aquell desplaçament normatiu ja va produir plenament els seus efectes.

En aquest sentit, cal recordar que cal aplicar per analogia el principi general del dret d'acord amb el qual l'efecte derogatiu d'una norma respecte d'altres normes (en aquest cas de desplaçament, ja que un reglament insular no deroga normes d'altres ordenaments), no queda neutralitzat pel simple fet de la derogació per una norma posterior de l'anterior norma derogatòria.

6. Anàlisi dels impactes

a) Impacte econòmic, que ha d'avaluar les conseqüències de l'aplicació sobre els sectors, col·lectius o agents afectats per la norma, inclòs l'efecte sobre la competència, la unitat de mercat i la competitivitat.

Per raó de sistematika, ens remetem a les consideracions més detallades sobre el particular que es fan a distints epígrafs de l'apartat 11 d'aquesta memòria, on s'exposa que la proposta de reglament no duu a terme una regulació ni directa ni estructural de la matèria socioeconòmica, ni estableix limitacions d'accés a activitats econòmiques i serveis, ni per extensió no estableix restriccions de la llibertat d'establiment i per tant tampoc no afecta a la unitat de mercat.

Simplement assenyalarem, en aquest estadi, el fet que el TRLS/2015 determina en el seu article 9 el principi que la legislació formal urbanística autonòmica ha de garantir que l'exercici de la lliure empresa se subjecti als principis de transparència, publicitat i concurrència.

La LUIB garanteix perfectament el mandat anterior, admetent àmplies fórmules d'exercici de la lliure empresa, sempre sotmeses als principis bàsics que determina la legislació estatal i que lògicament respecta el Reglament en elaboració. Així, l'aplicació futura de l'avantprojecte de disposició, a l'igual que la Llei de rang superior que desenvolupa, no suposa cap increment dels costos amb referència als sectors econòmics o professionals afectats. Com també s'esmenta en altres apartats d'aquesta memòria i singularment en l'estudi de càrregues, la reglamentació no implica increment de costos econòmics que corresponguin a persones particulars o a les empreses que no siguin les que ja exigeix el marc normatiu vigent quant a la redacció d'instruments de planejament pels que la LUIB admet la iniciativa particular, o en els processos de gestió i execució urbanística oberts a la lliure concurrència de la iniciativa privada.

Més concretament, pel que fa a les actuacions promogudes per persones particulars o empreses en matèria de construcció o d'edificació, la proposta no crea nous

documents tècnics que incrementin o repercuteixin en el cost de les actuacions, sinó que estrictament perfila el seu contingut tècnic quan les actuacions ho requereixin, seguint estrictament el mandat de la Llei. Així mateix, qualsevol previsió d'aportació de documentació tècnica addicional que pugui indicar la proposta no ho és com a previsió originària, sinó en la mesura en que vengui imposada per les determinacions de la normativa sectorial que pugui ser aplicable a l'actuació (legislació d'avaluació ambiental de projectes, en matèria de telecomunicacions o en matèria de seguretat, per posar-ne alguns exemples).

b) Impacte pressupostari, amb referència a la incidència eventual de la norma en els ingressos i en les despeses del sector públic.

L'anàlisi d'impacte pressupostari es configura en la LGIB, com es pot constatar, en general a partir de la incidència eventual del projecte normatiu en el règim d'ingressos i despeses del sector públic, considerat el sector públic de manera general, independentment de l'òrgan autonòmic (pel que ara fa al cas insular) que impulsi la iniciativa. Això implica analitzar la projecció sobre totes les administracions o entitats que conformen el sector públic, singularment i pel que ara fa al cas, el propi Consell Insular de Mallorca i els municipis d'aquesta illa.

Altrament, si el projecte de disposició general no comporta aquesta incidència eventual, l'objecte de la memòria d'anàlisi d'impacte en aquest punt de les projeccions pressupostàries és deixar-ne constància, amb una explicació sintètica de les raons que fonamenten aquesta manca d'incidència.

És un indicador prou solvent l'anàlisi d'aquest aspecte que ha dut a terme la norma legal que es desplega i que, alhora, serveix de cobertura i habilitació al projecte de reglament insular. En aquest sentit, la memòria d'anàlisi d'impacte del projecte de llei que finalment ha esdevingut la LUIB, redactada aleshores d'acord amb el que preveien els articles 13.2 i 42 de la Llei 4/2011, de 31 de març, de la bona administració i del bon govern de les Illes Balears (preceptes actualment derogats per la nova LGIB de 2019, atesa la integració de contingut que realitza), en el punt de l'impacte pressupostari, de manera breu però clarificadora es limitava a dir, en la seva pàgina 8, el següent:

«Aquesta norma no afectarà el pressupost de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, tampoc es deriven càrregues administratives de la mateixa.

Respecte als valors econòmics de la norma es tracta d'una llei on es regula el procediments en matèria de planejament urbanístic, gestió urbanística, i disciplina urbanística. Són procediments que es tramiten davant les administracions urbanístiques que no són la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, sinó els ajuntaments i consells insulars. Per això, les taxes que s'apliquen en aquests procediments són les que es fixen en les ordenances fiscals de cada ajuntament de les Illes Balears.»

En l'estadi de desplegament reglamentari de la norma legal, pertoca per tant indicar si existeix impacte pressupostari amb relació al Consell Insular de Mallorca i a la resta de sector públic, concretat estrictament amb el sector públic que conforma t el nivell

municipal o les denominades entitats locals menors. Això per tal com és evident que el desplegament reglamentari de nivell insular no té projecció en els àmbits pressupostaris de l'Administració autonòmica balear, o en l'Administració General de l'Estat.

Seguidament, es justifica la manca d'incidència en matèria d'impacte pressupostari, tant en el Consell Insular de Mallorca com en els municipis i altres entitats locals d'aquesta illa a partir de cinc elements que tenen projecció en els pressupostos: creació d'òrgans o entitats; règim ordinari d'ingressos i despeses; regulació directa d'accions que comportin despesa econòmica; regulació d'ajuts o subvencions i increment d'efectius de recursos humans. Es tracta en definitiva de referir-se a l'existència o inexistència d'efectes en els ingressos i despeses públiques, o la possible incidència en despeses de personal, dotacions o retribucions o altres tipus de despeses al servei del sector públic.

Naturalment, un altre factor justificatiu, en el procés que ara ens està ocupant, ha de ser la comparació amb la regulació reglamentària actualment vigent, el RLOUSM, que va justificar en el seu moment aquests extrems, ja que si la nova regulació ara projectada manté essencialment l'anterior ja avaluada, resulta aquest últim un element coadjuvant.

a) En el primer dels ítems a considerar, com ja feia l'antecedent reglamentari de 2015, s'ha de dir que l'avantprojecte actual no suposa, ni per al Consell Insular de Mallorca ni tampoc per als municipis o altres entitats locals de l'àmbit territorial d'aquesta illa afectades pel seu contingut material, la creació, la modificació, la reestructuració o la supressió d'òrgans o entitats instrumentals.

En aquest sentit, pel que fa a l'àmbit de l'Administració insular, s'ha d'indicar que la regulació de les atribucions i competències que realitza l'avantprojecte, estrictament en els marges que defineix la LUIB, no assigna noves funcions que alterin els serveis adscrits als òrgans de l'estructura corresponent a l'administració general de la institució o a les seves entitats instrumentals amb l'objecte específic de protecció de la legalitat urbanística.

L'avantprojecte, reiterant com hem dit el règim d'atribució legal de funcions en favor del Consell Insular de Mallorca, manté en la pràctica les competències que ja s'exerceixen. S'ha de dir en aquest punt que, tot i que la LUIB ha comportant la introducció de la figura dels plans d'ordenació detallada, amb relació a la regulació de la LOUS i el seu desplegament en el RLOUSM de 2015, no suposa cap tipus d'incidència en l'àmbit pressupostari.

Les funcions dels òrgans urbanístics del Consell Insular en matèria de planejament urbanístic són en la pràctica les mateixes, ja siguin resolutòries o informants, només que ara la definició d'aquests tipus de funcions no es vinculen al que en l'esquema de la LOUS es configuraven com a determinacions estructurals o determinacions detallades del pla general. Ara es vinculen o bé al pla general, que sempre és estructural, o bé al pla d'ordenació detallada, però el criteri d'atribució de funció resolutiva o informant respecte del pla d'ordenació detallada és exactament el mateix, la població del municipi. Per tant en aquest sentit, no hi ha variació de funcions que

tenguin projecció, ni directament ni indirecta, en una major despesa pressupostària per increment de funcions en matèria d'intervenció insular en el planejament urbanístic municipal.

Així mateix, com ja es va poder dir en ocasió de l'elaboració del RLOUSM, la previsió, aleshores en la LOUS i ara en la LUIB d'una figura de planejament atribuïda a l'esfera de competència del Consell Insular, com és la de les normes provisionals de planejament resulta, en definitiva la continuació de la figura de les normes subsidiàries de planejament provisionals que preveia l'anterior legislació estatal supletòria i la Llei de directrius d'ordenació territorial.

De la mateixa manera, es manté l'argument ja exposat en ocasió de l'elaboració del RLOUSM, en la projecció cap a l'àmbit de les entitats locals bàsiques afectades per l'avantprojecte, els municipis de l'illa de Mallorca. Tampoc en aquest cas no els suposa cap alteració de règim orgànic ni de serveis, tenint en compte que totes les atribucions municipals regulades en matèria d'urbanisme en la LUIB i desplegades en el projecte ja s'exercien per part d'aquestes entitats amb la vigència de la legislació urbanística estatal, i també amb la més breu vigència de la LOUS autonòmica. Funcions a més reconegudes com a competències pròpies en virtut de l'apartat 2 de l'article 29 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.

S'ha de dir que actualment, amb la LUIB, no hi ha un nou increment de funcions dels municipis en matèria de planejament més enllà del que va introduir la LOUS. Com en el context del cas anterior, tampoc no s'altera el criteri de població de cada municipi que determina la seva competència per a l'aprovació definitiva d'instruments de planejament urbanístic. És evident, com ja s'ha dit, que es crea en la norma legal la nova figura del pla d'ordenació detallada que desplega el projecte de norma reglamentària, pla que en determinats supòsits comporta una atribució municipal per a la seva aprovació definitiva. Però es tracta de supòsits en els quals, en l'esquema de la LOUS i derivadament en el del RLOUSM, els municipis ja tenien aquesta competència materialment parlant, només que referida a l'aprovació definitiva de les que es denominaven «determinacions d'ordenació detallada» del pla general.

b) No suposa cap afectació en despeses o ingressos pressupostaris de cap de les administracions o entitats, més enllà de determinar, com a molt i tot seguint estrictament les directrius legals, el caràcter finalista d'alguns ingressos derivats d'operacions sobre béns que integren els corresponents patrimonis públics de sòl o derivats de sancions per infracció urbanística, caràcter que tanmateix, deriva directament de les determinacions que conté la norma legal desenvolupada. En aquests concrets punts, novament cal assenyalar que es mantenen estrictament les justificacions que s'oferiren amb ocasió del procés d'elaboració i aprovació del RLOUSM, que al·ludien als factors que exposarem seguidament.

En matèria de protecció de la legalitat urbanística, tot i que la nova llei efectua variacions quant al règim d'atribucions de funcions dels consells insulars, no suposen afectacions de contingut econòmic, atès que com ja feia la LOUS, la LUIB determina clarament que l'activitat administrativa duta a terme en l'exercici d'aquesta atribució,

s'ha de sufragar descomptant-se el seu cost dels imports que es recaptin en concepte de sancions.

En l'àmbit municipal i en matèria d'activitat d'intervenció preventiva, ex ante a través de la llicència urbanística, o ex post a través de la comprovació dels actes subjectes a comunicació prèvia; no hi ha innovacions quant als supòsits que es defineixen en el nou projecte respecte al RLOUSM, i com es va dir en el seu moment, cal reiterar ara en ocasió d'aquesta nova iniciativa la no afectació en el nivell d'ingressos pressupostaris. El nou avantprojecte manté l'ampliació reglamentària precedent quant els mínims legals dels supòsits que se subjectaran al règim de comunicació prèvia que, de no establir-ho, es mantindrien en el règim d'intervenció prèvia amb llicència urbanística, però en cap cas no implicarà reducció dels ingressos municipals en concepte de taxes o impostos d'acord amb les previsions dels respectius pressuposts d'ingressos.

A aquest efecte, ja es va indicar en el seu moment la modificació de la legislació reguladora de les hisendes locals, operada pel Reial decret-llei 19/2012, de 25 de maig, va introduir la subjecció a taxes municipals els supòsits de substitució de la llicència urbanística per la presentació de declaració responsable o de comunicació prèvia; com igualment en el règim de l'impost municipal de construccions, instal·lacions o obres, permetent-se la seva exacció igualment en cas que l'actuació subjecta a comunicació prèvia s'hagi realitzat sense aquesta.

c) La futura entrada en vigor de la disposició general en projecte no comporta objectius o accions directes que suposin despesa econòmica.

Igualment en aquest extrem cal reiterar les argumentacions ja conferides amb relació a la norma reglamentària precedent.

Per una banda, cal reiterar que ni la Llei ni l'avantprojecte de reglament que pretén desenvolupar-la no comporten la previsió directa d'actuacions que suposin despesa econòmica per a les administracions insular i municipals amb competències urbanístiques, sinó que merament estableixen el marc mitjançant el qual els instruments posteriors de planificació, singularment el pla general amb el concurs del pla d'ordenació detallada, d'acord amb el model territorial de cada entitat local, preveuran unes actuacions determinades.

Seran així aquests plans urbanístics els que decidiran quines actuacions s'han de preveure, les quals, en funció del seu concret abast, d'acord amb els preceptes reguladors de la LUIB i les especificacions desplegament de l'avantprojecte que ens ocupa, hauran de ser bé objecte dels denominats estudis econòmics de planejament, en els termes que, amb prou grau de detall, ja preveu la mateixa norma legal.

De fet, l'exposició de motius de la norma legal, destaca, per la seva transcendència, entre les tècniques instrumentals que incorpora i desenvolupa, les memòries de viabilitat econòmica i els informes de sostenibilitat econòmica, a banda d'incorporar igualment la necessitat dels pertinents estudis econòmics i financers. Són per tant aquests documents ulteriors els que avalaran la viabilitat de les actuacions que, en funció de l'estricta decisió municipal, incorporin els instruments de planejament, no

essent per tant el supòsit de previsió d'actuacions directes en la norma reglamentària que ens ocupa.

Un dels objectius del projecte de disposició general seguint novament els marcats per la Llei desenvolupada, es desenvolupar la figura del pla d'ordenació detallada, de nova introducció en el nostre ordenament com a conseqüència del buidatge de contingut del pla general. Aquest objectiu no suposa una despesa econòmica addicional per als municipis que derivi d'un àmbit de decisió d'oportunitat del reglamentador, que naturalment no es pot desviar de la configuració d'existència obligatòria d'aquest nou instrument de planejament concurrent. Ara bé, dit això, cal també tenir en compte que malgrat la memòria d'anàlisi d'impacte de la nova Llei no hagi escomès específicament aquest particular, en la pràctica s'ha de dir que no té cap conseqüència significativa en l'àmbit pressupostari municipal. S'imposa per la Llei als municipis i de manera directa l'existència de dues figures preceptives per regular l'ordenació urbanística municipal, però d'una banda, en la seva primera implantació s'imposa la tramitació per un procediment paral·lel en el temps, i de l'altra banda, i en allò més important, cal tenir present que la regulació material assignada a aquests dos instruments és en realitat la mateixa que en el sistema legal anterior, només que ara dividida en dos plans.

Així en definitiva, la despesa econòmica associada als processos de redacció i formulació del planejament d'iniciativa pública municipal, general i detallat, sigui la necessària per sufragar els costos dels serveis propis de l'administració urbanística, sigui per contractar externament aquests serveis, no resulta en cap cas incrementada per efecte de les previsions de l'avantprojecte. Es tracta de redactar un pla estructural i un pla detallat, però que conjuntament tendran el mateix nivell de regulació material dels anteriors plans generals estructurals i detallats.

No existeix variació de circumstàncies és els supòsits eventuais de subrogació del Consell Insular de Mallorca en la redacció, formulació i tramitació del planejament urbanístic d'iniciativa municipal en cas d'inactivitat del corresponent ajuntament. Com ja es va dir en el seu moment, aquestes tasques eventuais no suposen despesa econòmica addicional tenint en compte la previsió legal que assenyala que en aquests casos de substitució per inactivitat, tant les despeses de redacció i formulació com l'activitat administrativa necessària seran a càrrec, en tot cas, de l'ajuntament respectiu. De fet, el present projecte, en ordre a no reproduir determinacions legals es limita a fer alguna precisió de detall, que mai no comporta indirectament increment de previsions de despesa econòmica municipal que no derivassin del compliment dels deures de redacció del seu planejament que li imposa actualment tant la LUIB com la legislació autonòmica de règim local.

d) No es disposa la regulació d'ajuts i subvencions en determinats programes associats a la regulació proposada en la present iniciativa reglamentària, com es va indicar igualment en ocasió de l'elaboració del seu antecedent.

e) Finalment, i també com en el context anterior, l'actual iniciativa no comporta increment dels efectius de recursos humans de les administracions amb competències urbanístiques ni dels mitjans materials afectats, sense perjudici de la redistribució

d'efectius i mitjans que deriven dels requeriments de la norma legal que es desenvolupa.

En aquest apartat cal reiterar els exemples que s'oferiren en el seu moment justificatiu de la no necessitat d'increment. Era el cas que l'ampliació ja al·ludida en altres apartats dels supòsits mínims en què els actes d'utilització o ús del sòl se subjecten al règim de comunicació prèvia per l'avantprojecte evidentment no comporten augment d'efectius o de mitjans, sens perjudici naturalment que cada municipi els pugui reassignar atribucions, derivades de la mutació del sistema d'intervenció prèvia cap al sistema de comunicació que requereixi funcions de comprovació, inspecció i control ex post. Mutació del sistema que, ho tornam recalcar, en realitat es produí ja amb ocasió de la vigència de la LOUS.

D'altra banda, i pel que fa als distints registres o instruments municipals que regula l'avantprojecte, que grosso modo són els ja prevists en la reglamentació insular, es pot reiterar que no comportaren en el seu moment, i òbviament ara no ho han de comportar, cap tipus d'increment d'efectius o de mitjans.

En aquest sentit, ja es va poder argumentar concretament amb relació a la regulació proposada en l'avantprojecte anterior del registre municipal de solars; ara registre de solars sense edificar i edificis per rehabilitar, i que reitera aquesta iniciativa amb les adaptacions pertinents derivades de les novetats de la LUIB, que es tracta d'una previsió legal establerta en el seu article 115. S'ha d'afegir que en realitat dits registres municipals ja havien d'existir d'acord amb la legislació estatal de sòl supletòria aplicable abans de la LOUS, que resultava complementada amb el Decret 635/1964, de 5 de març, pel qual s'aprova el Reglament d'edificació forçosa i registre municipal de solars, vigent fins que fa ser desplaçat per efecte del RLOUSM. Tanmateix, s'ha d'assenyalar com la regulació en projecte, seguint l'actual LUIB, determina que dits registres municipals són d'existència potestativa.

El mateix s'ha de dir de la regulació proposada en l'avantprojecte de la figura del registre municipal d'urbanisme, que manté la regulació reglamentària insular actualment vigent, i la implantació del qual com es va dir en el seu moment no suposava increments de mitjans de personal ni materials, tenint en compte que el seu fons documental es constitueix en definitiva per instruments que han estat objecte d'aprovació. S'argumentava igualment que calia tenir també present com la reglamentació estatal urbanística supletòria vigent l'any 2015, com especialment la legislació estatal bàsica en matèria de règim local, ja imposava uns deures de disponibilitat de documents en els mateixos termes prevists en aquest registre, que dependrà dels serveis existents en el corresponent ajuntament que, a més i tal com reitera la proposta, podrà exigir el pagament de taxes per a l'expedició de còpies dels documents que integren l'esmentat registre.

Finalment, l'avantprojecte, en compliment del mandat de regular reglamentàriament els termes dels registres de patrimonis públics de sòl que estableix l'article 101.2 de la nova LUIB de la Llei, opta per un sistema que no suposa increment de costos de personal ni de mitjans. En la regulació del RLOUSM es va optar per la configuració, tant del registre insular com del registres municipals, a partir del criteri que no imposàs la creació de nous serveis, a través de l'adscripció a la secretaria general de

l'ajuntament, a partir de conformar-se en un instrument auxiliar de l'inventari general de béns que ja ve imposat i regulat per la legislació de règim local, amb les oportunes peculiaritats comptables derivades de la seva afectació finalista també previstes a la legislació local, i, finalment, aprofitant tràmits de la liquidació dels comptes pressupostaris també existents per al control de la gestió de dits patrimonis. El nou projecte dona una passa més en aquest sentit de simplificació, conformant el registre que la Llei imposa amb caràcter preceptiu a través de la figura de l'inventari separat i especial de l'inventari general de béns, amb la qual cosa se simplifica el deure legal.

c) Càrregues administratives que comporta la proposta.

La proposta de reglament insular de desplegament de la LUIB que és objecte d'aquesta memòria d'anàlisi, no suposa la introducció de càrregues administratives.

A aquest efecte, per tal d'acreditar aquest extrem, cal exposar un doble factor de comparació; com és acreditar, d'una banda, que no s'introdueixen càrregues amb relació a les que pugui preveure la norma legal que és objecte de desplegament, i, sobretot d'una altra banda en l'objecte estricte de la memòria, acreditar que no se'n produeixen amb relació a la regulació anterior del mateix rang.

A manca de desplegament autonòmic del contingut de les memòries d'anàlisi d'impacte normatiu de les disposicions reglamentàries, podem considerar l'aplicació analògica de les pautes que estableix la normativa estatal.

D'aquesta manera, en aquest aspecte, es parteix de l'una anàlisi comparativa sempre en relació a la regulació anterior, que naturalment s'ha de referir a la regulació sobre la qual té plena facultat de disposició el projecte de reglament, que no és altra que l'eventual reglamentació existent amb anterioritat, i no sobre la norma legal de cobertura que no pot alterar per raó jeràrquica.

La comparativa és, per tant, bé entre les noves càrregues administratives reglamentàries que s'introdueixen respecte de la reglamentació anterior, o bé esmentar les càrregues anteriors que se suprimeixen o redueixen.

Resumidament caldria esmentar, tot i que com s'ha acabat de puntualitzar no es tracta aquí de comparar el nivell de càrrega administrativa de la LUIB respecte del seu precedent legislatiu (LOUS), per bé que en línies generals no ha comportat increment de càrrega administrativa. Les dues normes legals varen produir, en el context que ens ocupa, un efecte directe des de la seva entrada en vigor. El RLOUSM de 2015, declarat vigent per la LUIB en tot allò que no hi sigui directament incompatible, va justificar extensament que no produïa increment de càrregues, d'acord amb uns arguments que ara pertoca reproduir, amb les actualitzacions oportunes.

Això pel fet que la iniciativa actual es limita, en les matèries que podrien directa o indirectament, encaixar en el concepte de càrrega administrativa a reproduir les obligacions ja previstes en la LUIB. Això implica que, en el cas eventual que no fos aprovat el projecte d'aquesta iniciativa reglamentària, no existirien cap tipus de canvis en les obligacions que suposen càrrega des de la vigència de la LUIB i la continuïtat

de la vigència del RLOUSM, en aquest darrer cas en la regulació d'aspectes purament colaterals que té una norma reglamentària respecte de les obligacions legals.

Per tant, no s'han de computar com a càrregues administratives qualsevulla de les noves obligacions que eventualment hagi introduït la LUIB, que de fet no les introdueix. Fins i tot, en els aspectes relatius als documents econòmics que han d'incorporar, per exemple, els instruments de planejament d'iniciativa particular, ja que en aquest camp la Llei es dedica a dotar de contingut material una documentació preceptiva que ve imposada per la legislació bàsica estatal, com són els informes i memòries de viabilitat econòmica que determina el TRLS/2015.

Es prou il·lustrativa l'exposició que va fer la memòria d'anàlisi d'impacte normatiu de la LUIB, prou resumida en aquest punt en els tres grans blocs de regulació material: gestió, planejament i disciplina urbanística. Així, en l'anàlisi de càrrega administrativa per bloc ens diu:

«Pràcticament, es dóna una nova redacció al tot el títol de gestió urbanística. S'incorporen i regulen importants tècniques instrumentals, algunes ja recollides a la Llei 2/2014, de 25 de març, que facilitaran i agilitaran la gestió i execució de les previsions del planejament, sobretot en el referit a la intervenció en la ciutat consolidada».

Com a conseqüència, la nova llei és continuista i sense innovació respecte de les tècniques de gestió ja recollides en la LOUS precedent, i la novetat és la incorporació de tècniques instrumentals de gestió per a les intervencions en la ciutat consolidada.

Com ja s'ha explicat, l'exposició de motius de la norma legal es fa ressò de la regulació més detallada d'aquests aspectes de gestió, que el projecte de desplegament reglamentari es limita a colmar, però en cap cas sense creació de noves càrregues addicionals a les que ja resultin de l'aplicació de la Llei, més enllà, com s'ha explicat en l'apartat dels objectius específics de cada un dels títols en què s'articula, de dotar de contingut material a determinada documentació preceptiva que ja imposa la Llei.

Seguidament la memòria d'anàlisi de càrregues de la Llei, en el bloc de planejament, indica que «amb l'objectiu d'agilitar la formulació, tramitació i aprovació del planejament, s'introdueix un sistema dual (un pla general i un pla de desenvolupament detallat). El pla general limitarà el seu contingut a les determinacions d'ordenació estructural, i els plans de desenvolupament detallat contindran les determinacions d'ordenació d'aquest caràcter més canviants al llarg del temps.»

En aquest punt s'han de fer dues precisions. La primera d'elles és la d'aclarir que, en la mesura en què es pugués entendre que el fet de dividir la regulació urbanística municipal en dos plans, front a l'existència d'un pla general únic de la regulació legal anterior fos un increment de càrrega administrativa, malgrat la justificació en dotar de major agilitat la possibilitat de canvi dels aspectes detallats de la planificació urbanística; si això fos hipotèticament així, com s'ha explicat, no seria atribuïble a la reglamentació de desplegament d'aquestes figures de planejament l'increment de càrrega.

Però per una altra banda, cal tenir present que tant el pla general com el pla d'ordenació detallada tenen, en la Llei, reservades les atribucions de redacció i formulació en l'àmbit públic, sense projecció per tant en la iniciativa privada. La iniciativa privada, i per tant els eventuais afectats per un increment de càrrega administrativa, en matèria de planejament en la LUIB conserven estrictament les facultats en els mateixos termes que la regulació legal anterior, ja que se centren en les possibilitats de formulació del denominat planejament de desenvolupament d'iniciativa particular: plans parcials, plans especials i estudis de detall; amb relació als quals no s'ha incrementat en cap cas el nivell de càrrega en la llei, ni tampoc per extensió en el projecte d'aquesta iniciativa reglamentària.

Finalment, sobre la memòria d'anàlisi d'impacte de la LUIB, indica com «en matèria de disciplina urbanística, i davant l'evident indisciplina s'introdueixen nombroses mesures que augmentaran l'efectivitat de l'administració davant els infractors, en alguns casos, de tipus econòmic, com són les multes coercitives (600 euros com a mínim) per a l'execució de les ordres de demolició. A més al llarg del títol VIII (disciplina urbanística) estan tipificades les infraccions urbanístiques i les sancions econòmiques per aquestes infraccions. Aquestes sancions econòmiques es graduaran quan es donin circumstàncies agreujants, atenuants i mixtes.»

Sobre el particular s'ha de dir, també d'una banda, que els àmbits de les potestats de restabliment de la legalitat i sancionadora resulten exclosos de la seva consideració com a càrrega administrativa, com més endavant es dirà.

D'altra banda, la intervenció d'una norma reglamentària és prou limitat, ates el principi de reserva de llei establert per la Constitució en la regulació d'aquests aspectes. És notable la mutació de la LUIB respecte de la LOUS en matèria de disciplina, que es reflecteix en una regulació legal gairebé exhaustiva, que explica com la seva disposició final segona declarés incompatible gairebé tot el títol VIII del RLOUSM. Correlativament, com s'explica oportunament en altres apartats, la regulació de la nova reglamentació en projecte se cenyeix a àmbits molt residuals en la matèria, i que la seva especificitat no entren en el concepte de càrrega, com ja s'explicitava en el seu moment en ocasió de l'elaboració de la reglamentació actualment vigent i com es reiterarà en aquest moment.

En definitiva, més enllà del complement necessari de l'eventual càrrega legal en aspectes purament col·laterals, el projecte de disposició general que ens ocupa no crea noves càrregues administratives. A més, cal recordar com en aquests aspectes col·laterals, com ja s'explicitava en el moment d'elaborar la memòria d'impacte normatiu de la reglamentació vigent que s'ha de substituir, tampoc no encaixaven purament en el concepte de càrrega administrativa.

Com es va dir amb en la memòria d'anàlisi d'impacte del RLOUSM, el nou desplegament reglamentari, amb relació a les matèries regulades en la LUIB i que són objecte de desenvolupament reglamentari en el projecte que ens ocupa, té present la distinció entre el concepte de requisits normatius en el sentit estricte i que no generen càrregues administratives. No incideixen així en el concepte de càrrega administrativa i, per tant, no es poden considerar com a tals ni, derivadament, tampoc no suposen increment vers les que ja determina la Llei desenvolupada:

- Les obligacions materials o de caràcter substantiu que, a l'efecte que ens ocupa, determina el projecte de reglament, quan reitera o precisa en el grau de detall que correspongui, les ja establertes en la LUIB pel que fa als instruments de planejament urbanístic, als instruments de gestió i execució, al contingut documental dels projectes associats a peticions de llicències urbanístiques o de comunicacions prèvies, o als requeriments en matèria de prevenció de riscos o de protecció del medi ambient; així com els pagaments de tributs o de tarifes, que no es regulen a la disposició reglamentària més enllà de la mera remissió a la legislació sobre hisendes locals. S'ha d'afegir ara, el fet que el projecte de disposició reglamentària, amb relació a l'anterior que derogarà expressament, no suposa en cap cas increment de càrrega, intentant en la mesura del marge escàs que té un reglament executiu, simplificar o racionalitzar la que eventualment preveu la LUIB, en els termes que ja hem precisat en la descripció de cada un dels títols que conformen el nou reglament insular.

No s'han considerat tampoc càrrega administrativa els dipòsits de fons per a la constitució d'avals, fiances o garanties, que sí que es troben desenvolupades en el projecte de reglament, però estrictament concretant o precisant les que indica la norma legal, sense nova implantació d'aquest requisit. Novament s'ha de dir que tampoc la nova reglamentació suposa increment respecte de la reglamentació vigent. Manté el criteri de fixar les quanties de forma proporcionada, i que ja varen ser objecte de reducció amb el RLOUSM flexibilitzant les que regulava en aquell moment la reglamentació estatal vigent constituïda pels Reglaments de planejament i de gestió. Addicionalment, com s'explicita en els apartats corresponents, s'han afegit fórmules alternatives de formalització de garanties en determinats supòsits, per evitar la rigidesa que suposava fixar-les amb una única modalitat, o bé s'han fixat normes impeditives a l'augment percentual de garanties.

- La regulació dels tràmits que ha d'efectuar d'ofici l'administració urbanística que resulti competent, com puguin ser les inscripcions en determinats registres que ha de practicar d'ofici l'administració o l'emissió d'un informe per l'administració competent en el marc d'un procediment d'autorització d'una activitat econòmica.

- Com ja s'ha avançat, no constitueixen càrrega administrativa les obligacions derivades de la seva vinculació material a procediments de restabliment o sancionadors en matèria urbanística, atès que es conformen com a obligacions conseqüència de l'exercici per part de l'administració de potestats públiques, i que no s'analitzen des del punt de vista de les càrregues administratives. Cal recalcar així mateix que dites obligacions no es creen per la norma reglamentària, atesa l'existència d'una reserva material de llei per la regulació d'aquestes matèries.

En definitiva, l'estudi de càrregues, o pel que fa al cas, la justificació del fet que no se n'implanten de noves, s'ha de cenyir a la incidència que té la proposta de reglamentació amb relació a l'administració i les persones interessades, si és el cas, amb la finalitat de fomentar la simplificació administrativa i evitar que s'incloguin tràmits o càrregues interessades. Així, el seu àmbit d'actuació se centra, bé en els procediments administratius en sentit estricte, promoguts per persones particulars, bé en els sistemes de comunicació prèvia o declaració responsable, a fi de fomentar la simplificació evitant tràmits o càrregues prescindibles. S'ha d'insistir, per tant, en que

tant amb relació al mandat de desplegament de LUIB, com sobretot, amb relació a la regulació precedent del mateix rang reglamentari, el RLOUSM, aquesta nova proposta no suposa increment de càrrega.

Altrament, el que planteja la proposta present, en els termes en què com s'ha reiterat s'especifiquen oportunament en la descripció del contingut dels títols en què s'articula i a la què ens remetem, des d'una perspectiva de simplificació i eficàcia, és la flexibilització d'alguns requisits normatius i de racionalització dels tipus d'intervenció, sense que en cap cas no se'n creïn de nous.

7. Referència al procediment d'elaboració normativa, amb la constància, si escau, de la tramitació urgent.

Com s'ha assenyalat en els apartats introductoris d'aquesta memòria, l'actual context transitori derivat de la manca de regulació de l'exercici de la potestat reglamentària normativa insular resultat de les previsions de l'article 72 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, obliga a seguir el procediment previst en l'article 49 de la Llei 7/1985, com a normativa bàsica aplicable als consells insulars, com igualment les pautes establertes en el títol IV de la Llei 1/2019, de 31 de gener, del Govern de les Illes Balears, atesa la identitat ontològica de la potestat reglamentària que han d'exercir el Govern autonòmic i els consells insulars.

En la fase d'iniciació i aprovació inicial a què es refereix aquesta memòria, cal assenyalat sintèticament la realització dels tràmits següents:

- La Resolució d'iniciació del procediment, a què s'ha fet esment en els apartats introductoris, d'acord amb l'article 56.1 de la LGIB. No s'han adoptat cas tipus de mesures provisionals a les què habilita excepcionalment l'article 57 de la Llei esmentada.
- Elaboració del text del projecte de reglament insular, i elaboració paral·lela de la present memòria d'anàlisi d'impacte normatiu prevista a l'article 60 de la LGIB, com a document dinàmic que s'anirà actualitzant amb les fases de tramitació subsegüents.
- Acord d'aprovació inicial del text de reglament insular, a adoptar pel Ple, d'acord amb l'article 49 de la LRBRL.

Per l'especialitat del règim transitori a què s'ha al·ludit abans, i per la intervenció preceptiva en el procediment del Consell Consultiu de les Illes Balears en fases ulteriors; l'acord d'aprovació inicial no pot esdevenir definitiu en els termes que determina la Llei esmentada pel cas que no s'hagués presentat cap reclamació o suggeriment, sinó que es requereix, en tot cas, l'adopció d'un acord d'aprovació exprés de manera definitiva, un cop ultimada la tramitació.

L'adaptació de les previsions de la LGIB al cas, imposen que tant pel que ara fa al cas, en l'acord d'aprovació inicial, com en el seu moment, en la fase d'aprovació definitiva, les propostes aprovatòries vagin acompanyades d'un informe dels serveis jurídics competents, així com d'informe de la persona titular de la Secretaria General

del Consell Insular de Mallorca, tret que assumeixi l'informe dels serveis jurídics amb nota de conformitat.

- Una vegada adoptat acord exprés d'aprovació inicial pel Ple, la combinació de l'article 49 de la LBRL amb l'article 58 de la LGIB, imposen els següents tràmits de consulta, audiència i informació pública:

- a) Informació pública preceptiva i audiència a les persones interessades, directament o per mitjà de les entitats que els agrupin o els representin reconegudes per la llei, per un termini mínim de trenta dies, per a la presentació de reclamacions i suggeriments, mitjançant un anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i el lloc web del Consell Insular de Mallorca on es pugui accedir al projecte de reglament insular aprovat inicialment. (art. 49.b) LBRL, en connexió a l'article 58.1, lletres b) i d) LGIB).
- b) Tràmit de consulta al Govern de les Illes Balears.

Atès l'aplicació ontològica de la LGIB al procediment, de la mateixa manera que en regular la potestat reglamentària del Govern i Administració autonòmiques exigeix en l'article 58.1 el tràmit de consulta dels consells insulars quan la iniciativa els afecti; s'exigeix com així constata la doctrina prou consolidada del Consell Consultiu de les Illes Balears, el mateix tràmit de consulta en favor del Govern autonòmic quan es tracti d'una iniciativa reglamentària insular que li pugui afectar.

Tanmateix se suscita el dubte relatiu a la manera en concret en què s'ha d'articular aquest tràmit de consulta. L'article 58.1.a) determina una consulta no preceptiva, dirigida a les secretaries generals de les conselleries de l'administració autonòmica «quan resulti convenient a criteri de l'òrgan (autonòmic) responsable de la tramitació del procediment».

Entenem que la consulta institucional que ha d'oferir el Consell Insular de Mallorca al Govern és preceptiva, quan la iniciativa l'afecti. En principi entenem que el tràmit de consulta no s'ha d'articular per conselleries, sinó a l'òrgan que d'acord amb l'estructura organitzativa del Govern sigui el competent per articular la interlocució institucional amb els consells insulars; sens perjudici evidentment que se li pugui indicar les possibles conselleries que puguin veure's més directament afectades.

En aquest sentit, d'acord amb el que determina el Decret 21/2019, de 2 d'agost, de la Presidenta de les Illes Balears, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, s'atribueix a la direcció general de Relacions Institucionals i amb el Parlament, de la conselleria de Presidència, Cultura i Igualtat, entre d'altres la funció d'«interlocució amb els consells insulars». Les conselleries a les quals seria convenient la consulta serien la de Medi Ambient i Territori i la de Mobilitat i Habitatge.

- c) Tràmit de consulta als ajuntaments de l'illa de Mallorca (expressament prevista en l'art. 58.1.d) LGIB, atès que es tracta d'una iniciativa que els afecta, i implícitament en l'art. 49.b) LRBRL, com a entitats territorials interessades).

Aquest tràmit es pot fer directament i de manera individual a cadascun dels 53 ajuntaments de l'illa, o per mitja de les organitzacions representatives d'aquestes entitats o dels òrgans de participació dels quals formin part.

Se segueix en conseqüència, el que es pot denominar com a procediment ordinari d'elaboració normativa, amb els ja coneguts matisos que imposa el règim transitori derivat de l'absència d'una llei de consells insulars actualitzada a la nova realitat estatutària, i en cap cas no s'ha aplicat el procediment d'urgència a que es refereix l'art. 61 de la LGIB, com es constata de la resolució d'iniciació.

En tot cas s'ha d'indicar els dubtes que implica que en l'àmbit de la potestat reglamentària insular es pugués aplicar aquest tipus de procediment excepcional i abreujat, ja que la LRBRL preveu en l'art. 49 unes regles amb caràcter de normativa bàsica que no l'admeten. En tot cas, cal assenyalar que la LUIB no exigeix un termini específic perquè entri en vigor el desplegament reglamentari, únic supòsit que tal vegada podria donar cobertura a l'aplicació del procediment d'urgència, d'acord amb l'apartat 1.a) de l'esmentat art. 61 de la LGIB.

L'art. 54 de la LGIB assenyala que els tràmits prevists sobre el procediment d'elaboració normativa han de quedar documentats en l'expedient electrònic corresponent. En aquest sentit hem de deixar assenyalat que, en la mesura que aquest precepte s'hagi d'entendre aplicable al procediment d'elaboració normativa reglamentària insular, en aquest moment resulta materialment impossible donar-li compliment atès que no es troba implantada efectivament cap tipus d'aplicació informàtica que permeti tramitar electrònicament el procediment; tot i que des del servei Jurídic d'Urbanisme, ja des de la vigència de la primera legislació estatal sobre la matèria dictada l'any 2007 s'ha posat de manifest de manera constant i reiterada la necessitat d'implementar aquests tipus d'aplicacions. En tot cas, s'ha d'entendre que la manca de tramitació electrònica de l'expedient no ha d'afectar la validesa del procediment tramitat pels mitjans tradicionals, sempre que es respectin els tràmits legals.

Nogensmenys, i com es deixa indicat en altres apartats, tots els tràmits que es poden realitzar de manera electrònica o s'han de realitzar d'aquesta manera per mandat legal, independentment de la inexistència d'expedient electrònic, es formalitzaran d'aquesta manera. Singularment, els relatius als tràmits d'informació pública i els que deriven de la legislació de transparència, així com els tràmits d'audiència i de sol·licitud d'informe, segons correspongui.

8. Avaluació del compliment dels principis de bona regulació.

En l'apartat 2 precedent, relatiu a l'oportunitat de la proposta normativa, s'han exposat detalladament tant la justificació de la necessitat d'aquesta regulació i de la

seva adequació, des del compliment dels principis de bona regulació. Igualment, en l'apartat 6 precedent, s'ha explicat i justificat més extensament que la proposta reglamentària no incorpora noves càrregues administratives i que, contràriament, intenta en els reduïts marges d'un reglament executiu simplificar les que deriven de la Llei de cobertura.

Aquesta iniciativa reglamentària s'adequa per tant als principis de bona regulació que estableix l'art. 129 de la LPAC, i que remarca l'art. 49 de la LGIB quan determina que en l'exercici de la potestat reglamentària del Govern de les Illes Balears, i com ja sabem, en la situació de transitorietat en la què ens trobam, per extensió l'exercici d'aquesta potestat normativa dels consells insulars, s'ha d'actuar d'acord amb els principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència, eficiència, qualitat i simplificació establerts en la normativa estatal bàsica.

Afegeix que el preàmbul dels projectes de reglament han d'informar sobre l'adequació a aquests principis. En el cas que ens ocupa el preàmbul del projecte dona compliment a aquest mandat, per bé que necessàriament de forma més resumida i extractada del contingut dels distints apartats d'aquesta memòria d'anàlisi.

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

S'ha considerat més adient una nova redacció amb substitució de la norma vigent que no una modificació aïllada dels seus preceptes; mantenint tanmateix l'opció d'una reglamentació única i integral de desplegament. Ja s'ha recalcat que s'ha optat per aquest tipus de regulació unificada, davant una opció d'impuls de distints reglaments cenyits a aspectes parcials de la Llei que necessàriament ha de ser desenvolupada. Opció aquesta que, justament en l'àmbit dels principis de bona regulació, haurà de conferir major claredat i facilitat de comprensió de la matèria, aspecte lligat amb el principi de simplificació normativa.

D'acord amb el principi de seguretat jurídica, s'ha exposat igualment que la norma reglamentària en projecte és plenament coherent amb la resta de l'ordenament jurídic, autonòmic balear i estatal.

Des de la perspectiva del principi de transparència, se seguiran i s'asseguraran en els tràmits d'elaboració que corresponguin, tots els mecanismes de participació i audiència que estableix la normativa vigent, en els termes que igualment reflecteix aquesta memòria i que s'anirà actualitzant documentant aquests tràmits. En aquesta mateixa línia, en altres apartats es fa al·lusió als tràmits de participació addicionals i voluntaris, duts a terme abans de la fase corresponent a l'aprovació inicial pel Ple del Consell Insular de Mallorca d'aquesta iniciativa reglamentària.

L'article 51 de la LGIB, inserit en el capítol I, sobre disposicions general, del seu títol IV, en la regulació de les potestats normatives del Govern, determina que «en el lloc web de l'administració autonòmica hi ha d'haver un espai específic en el qual es puguin consultar les iniciatives normatives i l'estat de la tramitació, així com les

consultes prèvies a l'elaboració de l'esborrany, a fi de garantir que els ciutadans disposin d'accés permanent a la informació que, a la vegada, faciliti la participació i la presentació de suggeriments per mitjans telemàtics.»

Tot i que l'aplicació estricta en l'àmbit de la potestat reglamentària insular d'aquest precepte pot resultar dubtosa, atès que dirigeix el mandat de publicació en el lloc web estrictament a l'Administració autonòmica, s'ha considerat oportú fer una publicació similar en el lloc web del Consell Insular de Mallorca, en l'apartat corresponent de «projectes en tramitació» del bloc temàtic de projectes d'urbanisme, territori i carreteres, documentant la realització d'aquesta tasca en l'expedient administratiu.

Aquesta publicació en el lloc web del Consell Insular de Mallorca a què s'ha fet al·lusió, no substitueix, sinó que s'addiciona, a les publicacions preceptives que s'han de dur a terme en el moment d'aprovació inicial del projecte de reglament en què s'oferirà formalment tràmit d'audiència i al·legacions, i es facilitarà per mitjans electrònics el text íntegre de la norma que sigui objecte d'aquesta aprovació inicial.

També resulta independent de la publicació del denominat «projecte de Reglament» i dels documents de memòries i informes a que es refereixen les lletres c) i d) de l'article 7 de la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, que es durà a terme quan s'assoleixi la fase de sol·licitud del dictamen al Consell Consultiu de les Illes Balears, mitjançant la publicació del text que en resulti en l'apartat de «normativa i documents en tramitació» del Portal de Transparència del Consell Insular de Mallorca.

L'adequació als principis d'eficàcia, proporcionalitat, eficiència, qualitat i simplificació, es justifiquen igualment en els apartats abans esmentats, de manera particularitzada amb relació a les diferents regulacions que, agrupades per títols, proposa la iniciativa present.

El principi d'eficàcia es lliga amb el principi de necessitat, a partir del qual en els apartats precedents s'han identificats les finalitats perseguides i la necessitat, per derivació de la llei, del reglament com a instrument adequat per a la seva consecució. Aquest principi de necessitat és el fonamenta la intervenció normativa, que en aquest cas no s'ha de justificar originàriament per una raó d'interès general que no sigui el compliment del mandat legal de desplegament. L'eficàcia parteix, com s'ha exposat, de la justificació de la finalitat i l'adequació del reglament per garantir el que mana la llei.

El principi de proporcionalitat, traslladat a l'àmbit de la iniciativa reglamentària que ens ocupa, comporta que ha de contenir només la regulació imprescindible per atendre la necessitat encomanada, de la que s'ha d'insistir és el desplegament de la LUIB. No es tracta per tant, en aquest context, d'avaluar l'establiment de mesures restrictives de drets o que imposin menys obligacions als destinataris, que estan vetades a les normes reglamentàries en l'ordenament espanyol, com d'una proporcionalitat entesa a una regulació de mínims, que sigui imprescindible.

És precisament aquest el plantejament el que presenta la iniciativa i que s'explica més extensament en altres apartats, front a l'opció del RLOUSM. Com s'indica

oportunament, s'ha optat per un desplegament reglamentari evitant reproduccions legals, i cenyint-se estrictament als mandats de la llei. En altres paraules, es dona ple compliment al principi de proporcionalitat ja que es prescindeix de la regulació d'allò que no sigui estrictament necessari, evitant la farragositat.

En darrer terme, es justifica el principi d'eficiència per l'associació a dos objectius fonamentals de la qualitat normativa, com són evitar les càrregues administratives innecessàries o accessòries, i racionalitzar els recursos públics, en connexió als principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera. En els apartats corresponents d'aquesta memòria s'han ofert les oportunes argumentacions.

9. Avaluacions sobre impacte en matèria de família, infància, adolescència i sobre orientació sexual i la identitat de gènere.

Quant a l'avaluació de l'impacte de la norma, com a conseqüència del que preveu la Llei 40/2003, de 18 de novembre, de protecció a les famílies nombroses, d'acord amb la modificació duta a terme per la Llei 26/2015, de 28 de juliol, que introdueix la disposició addicional desena, la qual estableix que les memòries d'anàlisi de l'impacte normatiu que han d'acompanyar els avantprojectes de llei i als projectes de reglament han d'incloure l'impacte de la normativa en la família, cal fer les següents consideracions.

La norma no té impacte en els drets, les necessitats i els grups concrets familiars, ja que és constatable que cap de les disposicions o previsions que preveu el projecte de norma reglamentària no contenen impacte sobre l'esfera normativa relativa a la protecció de la família. D'altra banda, cap de les mesures previstes no representa efectes sobre l'àmbit familiar i, de manera particular, són plenament respectuoses amb els principis i drets garantits en la normativa específica del sistema de protecció de la família, i tampoc de cap manera no comporten risc a aquest efecte. Així, en resum, el projecte de norma reglamentària no té efecte respecte de la família.

Per altra banda, d'acord amb les previsions de la Llei orgànica 1/1996, de 15 de gener, de protecció jurídica del menor, de modificació del Codi civil i de la Llei d'enjudiciament civil, d'acord igualment amb la modificació operada per la Llei 26/2015, de 28 de juliol, s'estableix en l'article 22 *quinquies* que les memòries que acompanyen els projectes normatius han d'incloure l'impacte en la normativa de la infància. S'hi afegeix, en l'àmbit autonòmic balear, la previsió establerta en l'article 11 de la Llei 9/2019, de 19 de febrer, de l'atenció i els drets de la infància i l'adolescència de les Illes Balears, d'acord amb el qual les memòries d'anàlisi de l'impacte normatiu que s'han d'adjuntar als projectes de llei i als projectes de disposicions generals han d'incloure l'impacte de la normativa en la infància i l'adolescència.

S'ha d'indicar que, com en l'àmbit de tutela sectorial anterior, en aquest cas el projecte de norma reglamentària, atès el seu objecte material, no incideix en l'àmbit dels drets dels menors, de la protecció de la infància i l'adolescència, per la qual cosa s'ha de qualificar sense impacte.

En darrer terme, l'article 32 de la Llei 8/2016, de 30 de maig, per garantir els drets de lesbianes, gais, trans, bisexuals i intersexuals i per eradicar l'LGTBI-fòbia, estableix que les administracions públiques de les Illes Balears incorporaran l'avaluació d'impacte sobre orientació sexual i identitat de gènere en el desenvolupament de les seves competències, per garantir la integració del principi d'igualtat i no-discriminació de les persones LGTBI sobre totes les disposicions legals o reglamentàries que s'impulsin dins del territori de la comunitat autònoma. Naturalment, el projecte de reglament insular de desplegament de la Llei urbanística autonòmica, a partir del que es constitueix en el seu objecte de regulació, no comporta impacte sobre l'àmbit de protecció de la Llei 8/2016, ni tampoc evidentment no preveu cap determinació contrària al principi d'igualtat i no-discriminació d'aquests col·lectius de persones.

10. Perspectiva climàtica i avaluació sobre impacte climàtic.

La Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, amb el títol de "perspectiva climàtica" estableix les regles següents en l'article 18:

«1. En els procediments d'elaboració de lleis i de disposicions de caràcter general i en l'activitat planificadora que promoguin o aprovin les administracions públiques de les Illes Balears, s'hi ha d'incorporar la perspectiva climàtica de conformitat amb els estàndards o els objectius indicats en aquesta llei i en el Pla de Transició Energètica i Canvi Climàtic.

2. L'òrgan encarregat de tramitar qualsevol iniciativa normativa o planificadora ha d'incorporar-hi, amb caràcter preceptiu, una avaluació d'impacte climàtic, que ha de tenir per objecte analitzar la repercussió del projecte en la mitigació i l'adaptació al canvi climàtic.»

S'ha de precisar que per una banda, la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica (en endavant LCCTE) defineix la perspectiva climàtica com la consideració de l'impacte directe i indirecte de plans, programes, projectes o iniciatives sobre el consum energètic, les emissions de gasos o la vulnerabilitat al canvi climàtic.

Per l'altra, la mateixa norma legal, determina que el concepte de mitigació del canvi climàtic el constitueix el conjunt d'objectius, plans i accions de qualsevol tipus tendents a reduir l'impacte que l'activitat humana té sobre l'alteració del sistema climàtic global. El seu àmbit principal d'acció és la reducció de l'emissió de gasos amb efecte d'hivernacle tenint en compte, també, altres àmbits d'acció, com l'alimentació, la planificació del transport, l'agricultura, la ramaderia, la pesca, la reforestació o la conservació d'espais naturals que són magatzems o embornals de carboni.

Dins el context que acabam d'exposar s'ha de dir que la norma legal no té una projecció immediata damunt la present iniciativa reglamentària, ja que la LCCTE dirigeix essencialment l'establiment de mesures, en la matèria que desplega el RLUIB, cap al planejament urbanístic, algunes vegades en forma d'habilitacions a

l'establiment de determinades regulacions sobre eficiència energètica, i altres vegades en funció del que finalment estableixin desplegaments normatius o planificacions d'abast supralocal que imposa pel futur la mateixa Llei.

Des d'aquest punt de partida, la proposta que conté el RLUIB pretén com no pot ser d'altra manera coadjuvar a les finalitats i objectius d'aquesta norma legal sectorial, però tanmateix dins els marges que permet deduir són lògics i admissibles en una norma reglamentària l'objectiu de la qual és desplegar el complement legal en matèria d'urbanisme. Aquesta funció coadjuvant pot tenir projecció essencialment, com hem assenyalat, en matèria de planejament urbanístic, encara que es pugui projectar en altres com el procés d'edificació o la gestió urbanística.

Per tant, és obvi que l'avaluació d'impacte climàtic s'haurà de centrar essencialment en les iniciatives planificadores a què es refereix l'apartat 1 de l'article 20 de la LCCTE, en el nostre cas el planejament urbanístic en els paràmetres que li imposen els instruments d'ordenació territorial i la resta de normativa de rang superior. El RLUIB és una iniciativa normativa amb un paper menys rellevant en aquest sentit, encara que des de la perspectiva climàtica ha de tractar d'implementar i afavorir que el planejament urbanístic incorpori necessàriament les variables sobre consum energètic, les emissions de gasos o la vulnerabilitat al canvi climàtic.

Per això, el plantejament seguit a aquest efecte pel RLUIB ha estat el d'establir unes extenses regles bàsiques per tal d'implementar els estàndards i objectius que defineix la LCCTE, que en cap cas no entraran en contradicció amb el futur Pla de Transició energètica i Canvi Climàtic, ni tampoc naturalment amb les que ja determina l'article 20 de la Llei com a regles d'aplicació directa, a les quals s'hi fa tanmateix una remissió explícita per recordar-ne el seu compliment necessari.

Aquestes pautes es concreten, per una banda, en un extens article, el 24, que s'insereix sistemàticament en el capítol I del títol II, sobre disposicions generals sobre planejament urbanístic, i que té així la seva ubicació contextual correcta juntament amb altres articles que determinen principis directius que lliguen amb la perspectiva climàtica i la mitigació del canvi climàtic en matèria d'entorns urbans; accessibilitat, mobilitat urbana i transport públic, i la utilització racional del sòl i la suficiència dels recursos hídrics; accions de prevenció de l'erosió i del risc i la protecció de masses arbustives. Això sense perjudici de l'existència d'altres preceptes en concret dirigits a l'establiment de mesures d'eficiència energètica en les ordenances del planejament urbanístic.

Pel que fa a l'establiment d'unes directrius bàsiques dirigides al planejament, s'ha seguit la proposta que conté la Guia Metodològica editada l'any 2015 per la Federació Espanyola de Municipis i Províncies "Medidas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano. Guía metodológica", document elaborat per la secció de la federació "Xarxa Espanyola de Ciutats per al Clima", amb la col·laboració de l'Oficina Espanyola de Canvi Climàtic del Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient.

Igualment, s'han tengut ben presents els criteris generals que, en l'àmbit de l'urbanisme, determina la disposició addicional sisena de la LCCTE, que ha de tenir

en compte el Govern a l'hora d'impulsar polítiques eficaces en la lluita contra els efectes del canvi climàtic i a la transició cap a un model energètic sostenible. Criteris que són perfectament assumibles com a directrius bàsiques en la present norma reglamentària. També s'ha emprat com a referent la disposició addicional tretzena de la Llei que preveu la possibilitat d'establiment i aplicació de determinades condicions urbanístiques per afavorir la rehabilitació edificatòria amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica.

Altres articles del projecte de norma reglamentària que tenen en compte específicament els criteris d'eficiència energètica són el 43.1 amb relació als plans d'ordenació detallada; 52.1 amb relació als plans parcials, o l'article 268, que recull el mandat de l'article 35 de la LCCTE sobre l'exigència del certificat d'eficiència per a l'atorgament de les llicències de primera ocupació, i que suposa així una mesura preventiva directament prevista en la norma reglamentària de desplegament de la LUIB, que evitarà que per desconeixement de les obligacions derivades directament de la Llei, s'atorguin eventualment llicències de primera ocupació sense aquest requisit.

No cal dir que amb relació als principis de bona regulació, aquesta darrera previsió no suposa cap increment de càrrega administrativa, ja que es tracta d'una mera norma de precisió d'exigència d'una documentació que no es crea per ella mateixa, sinó que imposa una llei sectorial de rang superior.

En aquest sentit, i en conclusió, la present iniciativa reglamentària dóna requeriment a la incorporació de la perspectiva climàtica, i l'avaluació en la mitigació i l'adaptació al canvi climàtic entenem que és positiva des del moment en que coadjuva als objectius de la norma legal de manera inequívoca.

11. Justificació de la no necessitat del tràmit de consulta pública prèvia

L'article 133 de la LPAC determina que amb caràcter previ a l'elaboració d'un projecte o avantprojecte de reglament s'ha de substanciar una consulta pública, d'acord amb unes pautes formals i sobre determinats aspectes materials. Tanmateix, aquesta disposició es va veure fortament afectada per la Sentència del TC núm. 55/2018, de 24 de maig, ja que va considerar que bona part del seu contingut resultava contrari a l'ordre constitucional de competències.

S'ha de dir que durant el procés de tramitació del que va esdevenir el RLOUSM, la legislació bàsica estatal sobre procediment comú no determinava regles específiques sobre la iniciativa legislativa i la potestat reglamentària, motiu pel qual la que després es va denominar fase de consulta pública prèvia, no es va dur a terme durant la tramitació del procediment de formulació i aprovació d'aquell Reglament insular, precedent immediat del que ara ens està ocupant.

Això no obstant, posteriorment i ja amb la vigència de la nova LPAC, es fa impulsar una modificació d'aquell Reglament (acord d'iniciació en data 9 de febrer de 2018 i aprovació inicial el 9 de març de 2018), això és, abans de la declaració d'inconstitucionalitat parcial del seu art. 133 abans esmentat. Dins la memòria

d'anàlisi d'impacte normatiu corresponent a aquella modificació, i partint com hem dit del fet de la presumpció de constitucionalitat d'aquell precepte, ja que en aquell moment no existia el pronunciament del TC abans referit, es va justificar la no necessitat del tràmit, en base als raonaments següents:

“Atès l'objecte específic de la modificació reglamentària proposada, es considera que concorren les circumstàncies previstes a l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, en tractar-se d'una proposta normativa que no té un impacte significatiu en l'activitat econòmica, i no imposa obligacions rellevants als destinataris que no derivin directament de la Llei material que resulta desenvolupada; a més aquesta regulació es limita al desplegament reglamentari d'aspectes parcials d'una matèria; supòsits en els quals la Llei 39/2015 esmentada determina que es pot ometre la consulta pública que es determina amb caràcter general amb caràcter previ a l'elaboració de la disposició reglamentària.”

Sigui com sigui, encertadament el Consell Consultiu de les Illes Balears, en el moment de dictaminar la modificació reglamentària insular de l'any 2018, que es produeix amb el seu Dictamen núm. 88/2018, de 26 de setembre, ja es fa ressò, per raó temporal, de la incidència de la STC, en els termes següents i amb relació a l'art. 133:

“Encara que, en aquest darrer cas, s'ha de tenir present que la Sentència del Tribunal Constitucional 55/2018, de 24 de maig (publicada en el BOE núm. 151, de 22 de juny) —amb la qual es resol el recurs presentat per la Generalitat de Catalunya contra alguns preceptes de la LPACAP—, considera que el títol VI de la Llei 39/2015 no es troba cobert pels apartats 13 i 14 de l'article 149.1 de la Constitució, i, consegüentment, ha declarat inconstitucional l'apartat 2 de la disposició final primera de la dita Llei estatal, que reconduïa aquelles previsions als esmentats títols competencials. De fet, la STC 55/2018 declara la inconstitucionalitat o la manca d'encaix amb l'ordre constitucional de competències de diversos preceptes de la Llei 39/2015, perquè estima que, entre altres aspectes, ***el legislador ordinari no gaudeix de la competència per distribuir els poders normatius entre les diferents institucions autonòmiques ni per assignar o limitar la potestat reglamentària de les comunitats autònomes***. Així, en la part resolutiva d'aquesta Sentència s'acorda:

.../...

2º Declarar que los arts. 129 (salvo el apartado 4, párrafos segundo y tercero), 130, 132 y 133 de la Ley 39/2015 son contrarios al orden constitucional de competencias en los términos del fundamento jurídico 7 b) de esta Sentencia.

3º Declarar que el art. 132 y el art. 133, salvo el inciso de su apartado 1 «Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública» y el primer párrafo de su apartado 4, ambos de la Ley 39/2015, son contrarios al orden constitucional de competencias en los términos del fundamento jurídico 7 c) de esta Sentencia.

4º Declarar que la disposición adicional segunda, párrafo segundo, de la Ley 39/2015 no es inconstitucional interpretada en los términos del fundamento jurídico 11 f) de esta Sentencia.

De conformitat amb el criteri establert pel Tribunal Constitucional, i pel que ara ens afecta, ja no resultarà exigible a les comunitats autònomes —i, en el nostre cas, en l'exercici per part dels consells insulars de competències autonòmiques— la publicació de les seves iniciatives normatives en el pla anual normatiu, ni la realització de l'avaluació normativa que preveuen, respectivament, els articles 130 i 132 de la Llei 39/2015, atès que aquests preceptes han estat declarats contraris a l'ordre constitucional de competències; ***pel que fa a la consulta prèvia, que es regula en l'article 133, aquest tràmit seguirà essent exigible a les institucions autonòmiques, però no en els mateixos termes fixats en el precepte legal anterior (que únicament s'aplicarà a l'Estat).*** Continuen essent aplicables les excepcions previstes en el primer paràgraf de l'apartat 4 de l'article 133 esmentat que permeten la no realització d'aquest tràmit de consulta.”

Per arrodonir l'argument i explicació del Consell Consultiu, resulta d'interès igualment transcriure les consideracions dels fonaments jurídics de la STC núm. 55/2018 ja reiterada:

“El artículo 133, en sus apartados primero, primer inciso («Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública») y cuarto, primer párrafo, contiene normas con parecido tenor que pueden reputarse bases del régimen jurídico de las administraciones públicas (art. 149.1.18 CE), aplicables en cuanto tales a la elaboración de reglamentos autonómicos. Las demás previsiones del artículo 133 descienden a cuestiones procedimentales de detalle desbordando el ámbito de lo básico; **vulneran por ello las competencias estatutarias de las Comunidades Autónomas en relación con la elaboración de sus propias disposiciones administrativas.**

Procede, en consecuencia, declarar que los artículos 132 y 133 —salvo el primer inciso de su apartado 1 y el primer párrafo de su apartado cuarto— de la Ley 39/2015 **son contrarios al orden constitucional de competencias, resultando por ello inaplicables a las Comunidades Autónomas. Tampoco en este caso la declaración de la invasión competencial conlleva la nulidad, habida cuenta de que los preceptos se aplican en el ámbito estatal sin que ello haya sido objeto de controversia en el presente proceso (STC 50/1999, FFJJ 7 y 8).**”

En definitiva, la STC no declara la nul·litat total del precepte, que continua essent aplicable en la seva integritat en l'àmbit estatal, limitant-se l'aplicabilitat a la resta d'administracions públiques pel que fa a l'apartat 1 primer incís, i l'apartat quart, primer paràgraf.

Això suposa que és constitucional la previsió aplicable a tota administració que amb caràcter previ a l'elaboració del reglament s'hagi de substanciar una consulta pública; però no s'adequa a l'ordre constitucional de competències el definir de manera taxada el procediment de consulta, ni tampoc exhaurir la regulació dels supòsits en què es pot prescindir d'aquest tràmit. Així per tant, l'àmbit de regulació del legislador estatal en la matèria que afecti totes les administracions abasta només les concretes excepcions que preveu el primer paràgraf de l'art. 133.4; mentre que les excepcions del seu segon

paràgraf entren en un nivell de detall que es pot aplicar a l'àmbit estatal, però no directament a l'àmbit de la resta d'administracions. Serà per tant la legislació autonòmica, pel que afecta al nostre cas, la que defineixi les excepcions addicionals al tràmit de consulta.

Doncs bé, arribats a aquest punt, i atès com ja sabem la manca d'una legislació de Consells Insulars adaptada a la nova regulació de l'EAIB, hem de trobar la resposta als interrogants novament en l'aplicació de combinada de la LRBRL i la LGIB, en coherència amb la sistemàtica sobre el sistema de fonts de la potestat reglamentària insular traçada pel Consell Consultiu de les Illes Balears i com sabem assumida plenament per aquest Consell Insular.

D'aquesta manera, hem d'acudir a l'article 55 de l'actual LGIB, dictada i vigent com sabem amb posterioritat a la doctrina establerta pel TC sobre l'art. 133 de la LPAC. De fet, l'exposició de motius de la recent norma balear se'n fa ressò exprés, quan explica la regulació del seu títol IV sobre iniciativa legislativa i de les potestats normatives del Govern, assenyalant com "les normes que conté aquest títol s'han regulat tenint en compte la decisió i els fonaments jurídics de la Sentència 55/2018, de 24 de maig de 2018, del Tribunal Constitucional, atesa la seva rellevància i les conseqüències jurídiques sobre els aspectes de la normativa bàsica estatal que regulen la potestat normativa."

L'article 55 esmentat de la LGIB determina, en el seu apartat 1 i pel que ara fa al cas, que amb caràcter previ a l'elaboració d'un projecte de reglament, "se substanciarà una consulta pública d'acord amb la normativa bàsica estatal." Aquest incís, precisament enllaça amb l'incís declarat adequat a l'ordre constitucional de competències de l'art. 133.1 LPAC, en el benentès que té la condició de "bàsic" la realització d'aquest tràmit; no així la forma en la qual s'ha de dur a terme per les Administracions diferents de l'estatal, que correspon definir-la en el nostre cas a la legislació autonòmica balear.

Doncs bé, en el cas, la solució adoptada pel legislador autonòmic és si fa no fa idèntica a la que s'aplica en l'àmbit estatal, ja que continua dient la norma autonòmica que "a aquest efecte, el conseller competent per a l'inici del procediment ha d'ordenar la substanciació d'una consulta pública a través del lloc web, amb la finalitat que la ciutadania tenguin la possibilitat d'emetre la seva opinió durant un termini adequat a la naturalesa de la matèria i, en tot cas, no inferior a deu dies."

Pel que ara fa al cas, ens interessa però la regulació autonòmica en la definició dels supòsits en que no és necessària, és a dir, els supòsits d'exempció, del tràmit de la consulta prèvia. Aquesta regulació d'excepció es fa en l'apartat 2 de l'art. 55 de la LGIB, adoptant una solució similar a l'aplicable en l'àmbit estatal, però amb algunes aportacions significatives en la seva projecció al projecte de Reglament insular que ara ens ocuparà. Efectivament, per una banda l'art. 55.2 LGIB reproduïx els supòsits d'exempció considerats "bàsics" o adequats a l'ordre de distribució de competències que determina el primer paràgraf de l'art. 133.4 LPAC, entenent que:

- "2. No és necessària la consulta prèvia en els casos següents:
a) En les normes pressupostàries.

- b) En les normes organitzatives.
- c) Quan concorrin raons greus d'interès públic que ho justifiquen. .../...”

Com es pot constatar, recull i reproduceix les excepcions que conté la norma estatal que el TC ha considerat aplicable a totes les entitats territorials. A continuació, afegeix la regulació de les excepcions que corresponen al seu àmbit normatiu, assumint igualment totes les causes que, aplicables només a l'àmbit estatal, determina el segon paràgraf de l'art. 133.4 LPAC, però afegint-n'hi algunes. D'aquesta manera, la decisió del legislador balear ha estat igualment declarar que tampoc no és necessària la consulta prèvia en aquestes casos addicionals:

- “d) Quan les normes tenguin una escassa incidència econòmica, jurídica o social.
- e) Quan les normes no imposin obligacions rellevants als destinataris.
- f) Quan les normes recullin aspectes parcials d'una matèria.
- g) Quan el contingut de la regulació vengui substancialment determinat per una norma de rang superior o per acords vinculants adoptats, d'acord amb la legislació bàsica, per òrgans mixts Estat - comunitat autònoma.
- h) En casos de tramitació urgent del procediment normatiu.”

Arribats a aquest punt, interessa ara destacar que l'art. 55 LGIB acaba establint que “En qualsevol cas, els supòsits prevists a les lletres c), d) i e) han de constar degudament justificats en l'expedient.”, la qual cosa comporta, naturalment, que únicament cal justificar la no realització del tràmit de consulta prèvia en aquests supòsits taxats, no per a la resta.

Singularment, i pel que ara fa al cas, quan el contingut d'una regulació reglamentària vengui substancialment determinat per una norma de rang superior, una llei formal pel que ara fa al cas, la LGIB proclama la no necessitat de consulta prèvia. S'entén així que en els cas dels reglaments de desplegament o *secundum legem*, es justifica directament la no necessitat de la consulta prèvia perquè no són realment normes innovadores, sinó normes de complement indispensable de les determinacions predeterminades substancialment per la norma de rang superior.

Per tant, el procediment d'elaboració normativa que ens ocupa ara no es troba subjecte al tràmit de consulta prèvia per la causa d'aplicació directa prevista en l'article 55.2.g) de la LGIB.

Tanmateix, s'ha de dir que, addicionalment i concurrent, es donen igualment les causes d'excepció que preveuen les lletres d) i e), ja que les normes que conté tenen escassa incidència econòmica, jurídica o social, i tampoc no imposen obligacions rellevants als destinataris. Sobre aquest particular, al llarg d'aquesta memòria s'expliciten les raons d'escassa incidència econòmica, jurídica o social, i és evident que la disposició reglamentària en projecte no imposa cap obligació rellevant al destinataris, ja que no se'n crea cap que no estigui ja predefinida en la LUIB, limitant-se com a molt a establir qüestions de detall que no afecten el règim substancial o rellevant de la prevista legalment, com també s'anirà explicitant.

En qualsevol cas, s'ha de fer esment al fet que, de manera voluntària i com a actuació preparatòria de caràcter previ al tràmit d'aprovació inicial, la direcció insular d'Urbanisme del departament de Territori, per tal d'afavorir una major participació de les administracions implicades, els col·lectius professionals i la ciutadania en general, durant els mesos de novembre de 2019 a maig de 2020 va programar una sèrie de trobades de debat per a la redacció, que finalment s'han allargat fins a la primera setmana del mes d'agost de 2020.

Aquestes trobades es varen organitzar distribuint les matèries objecte de la futura regulació en vuit meses de debat, amb una previsió inicial de tres sessions per a cadascuna d'elles, que tenien per objecte debatre els distints títols de la Llei a desenvolupar d'acord amb la següent distribució:

- Mesa 1: Títol Preliminar
- Mesa 2: Títol I, Règim urbanístic del sòl: classificacions; drets i deures.
- Mesa 3: Títol VII, Intervenció preventiva en l'edificació i ús del sòl: llicències i parcel·lacions.
- Mesa 4: Títol VIII, Disciplina urbanística: infraccions i sancions.
- Mesa 5: Títol IV, Instruments d'intervenció en el mercat del sòl: patrimoni públic del sòl.
- Mesa 6: Títol V, Exercici de les facultats relatives a l'ús i edificació del sòl: conservació d'obres i construccions.
- Mesa 7: Títol II, Planejament urbanístic.
- Mesa 8: Títols III/VI: Gestió urbanística i execució del planejament/Expropiació forçosa.

Addicionalment, es va dur a terme una trobada específica per tractar la regulació del contingut dels estudis econòmics del planejament.

La participació a les trobades es va obrir, com s'ha esmentat abans, a les diferents administracions presents en el territori insular, col·legis professionals, associacions, grups polítics integrants del Consell Insular de Mallorca, i a persones particulars expertes en les matèries.

Així, a les meses de debat hi ha anat participant tant personal tècnic de diferents direccions generals del Govern de les Illes Balears; personal de la direcció insular de Territori i Paisatge, de la direcció insular d'Urbanisme, direcció insular d'Infraestructures i de l'Agència de Defensa del Territori de Mallorca; i personal tècnic de diferents serveis de l'Ajuntament de Palma, així com altres ajuntaments com els d'Alcúdia, Calvià, Pollença i Sóller. També han assistit a les sessions de debat tècnics del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears; del Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Mallorca; del Col·legi Oficial d'Enginyers Agrònoms de Llevant-Demarcació Balears, i del Col·legi Oficial de Pèrits i Enginyers Industrials de les Illes Balears.

Ha participat també personal tècnic de diferents associacions com l'Associació de Promotors Immobiliaris de Balears; ASAJA Balears; Cercle d'Economia; Agrupació Balear de Tècnics Urbanistes; Associació de Constructors de Balears.

Els grups polítics que han participat en els debats han estat Ciutadans, Partit Popular i Proposta per les Illes.

Finalment han assistit, a nivell particular, determinats professionals especialistes en la matèria que es tractava.

El funcionament de les sessions de les meses s'ha articulat amb una convocatòria de la sessió, amb la qual es trametia el document d'esborrany del títol a tractar; celebració de la sessió amb el consegüent debat i formulació de propostes; termini per a la formulació de propostes escrites; i convocatòria de la següent sessió, amb la tramesa del document modificat a debat. En els casos en què no s'han formulat més propostes ni presentat d'altres aportacions, s'han suspès les sessions posteriors que s'havien programat.

De la Mesa 1 s'han dut a terme dues trobades. En la primera sessió, celebrada el 19/11/2019, es varen formular diferents propostes de modificació de redacció, supressió d'articles i canvis d'ubicació d'articulat a d'altres títols; mentre que en la segona sessió, celebrada el 07/01/2020 es va sotmetre a debat el nou text modificat, sense que no es formulessin noves aportacions.

De la Mesa 2 s'han realitzat dues trobades. En la primera sessió, de 26/11/2019 es varen formular diferents propostes d'addició en la redacció de determinats articles i d'ampliació en el detall de la regulació proposada, així com la modificació d'aspectes concrets. Mentre que en la segona sessió, celebrada el 14/01/2019, es va formular una única proposta de modificació en la redacció d'un article.

Pel que fa a la Mesa 3 es varen dur a terme les tres sessions previstes (03/12/2019; 21/01/2020 i 18/02/2020), amb gran quantitat d'aportacions i propostes en cadascuna de les sessions, des de qüestions concretes relatives a rectificació i modificació de la redacció, fins a la proposta de nous articles i modificació de procediments.

De la Mesa 4 també s'han celebrat les tres sessions programades (10/12/2019; 28/01/2020 i 25/02/2020), amb gran aportació de propostes en cadascuna d'elles que anaren des de simples rectificacions de conceptuals i terminològiques fins a la proposta de desenvolupament reglamentari de determinats conceptes, propostes d'agilitació de procediments; passant per la nomenclatura de l'articulat, o rectificacions de referències normatives.

De la Mesa 5 es va dur a terme una única trobada, en sessió de 10/03/2020 en què es formularen dues propostes per millorar la regulació del patrimoni públic del sòl.

La primera sessió prevista de la Mesa 6 va quedar ajornada i es va sol·licitar que es fessin arribar els comentaris per escrit. Finalment, no es va dur a terme la trobada per no haver-se formulat cap proposta sobre el títol que s'havia de tractar.

De la Mesa 7 es varen dur a terme les tres trobades programades. En la primera i en la segona sessió, celebrades el 26/05/2020 i el 23/06/2020, respectivament, es varen formular múltiples propostes de major detall en la regulació proposada. En la tercera trobada, sessió de 21/07/2020 únicament es formularen dues propostes. No obstant

això, es va convocar una sessió extraordinària que es va celebrar el 04/08/2020 per debatre les propostes suggerides des de l'Agència de Defensa del Territori de Mallorca.

Respecte de la Mesa 8 es varen celebrar dues de les sessions programades (02/06/2020 i 28/07/2020) amb nombroses aportacions molt concretes de modificació de l'articulat sotmès a debat.

Finalment, es va convocar una trobada específica per tractar la regulació del contingut del estudis econòmics del planejament, que es va celebrar el 16/07/2020.

12. Informes i dictàmens

L'article 59.1 de la LGIB determina, pel que ara fa al cas, que el projecte de reglament s'ha de sotmetre preceptivament a una sèrie d'informes i dictàmens, que es poden impulsar de manera simultània. Per això, anem a analitzar els tràmits a què es refereix dit apartat primer, premissa per continuar amb els tràmits a què després es referirà l'apartat segon del mateix article.

a) El dictamen del Consell Econòmic i social, en els casos que preveu la normativa reguladora.

Evidentment aquesta redacció, en la projecció del dictamen que preveu l'apartat a) matisa el caràcter preceptiu que proclama la primera frase de l'apartat 1. Ens referim al fet que en definitiva, i pels que fa als reglaments insulars, la preceptivitat del dictamen del Consell Econòmic i Social no el determina directament la LGIB, sinó que en realitat remet a allò que prevegi la normativa reguladora d'aquest òrgan consultiu.

Per això hem d'acudir a les previsions de la Llei 10/2000, de 30 de novembre, del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears, que en la versió vigent i més concretament en el seu article 2, regulador de les funcions, preveu que li correspon, entre d'altres en el seu apartat 1.a) la d'emetre dictamen amb caràcter preceptiu i no vinculant, en relació amb les matèries següents:

“Primer. Avantprojectes de llei, tret de l'avantprojecte de llei de pressuposts generals, com també projectes de decret legislatiu, de decret del Govern de les Illes Balears i de reglament dels consells insulars, independentment de la denominació que adoptin, sempre que els esmentats avantprojectes i projectes regulin de forma directa i estructural matèries socioeconòmiques, laborals i d'ocupació.”

La redacció vigent de l'article 2 de la Llei 10/2000, deriva de la modificació operada per la Llei 5/2009, de 17 de juny. La seva exposició de motius explica reiteradament la necessitat de modificació per mor de la vigència de la reforma de l'EAIB, i la necessària relació amb els consells insulars, atès que la seva funció consultiva s'haurà de desenvolupar també en relació a les disposicions reglamentàries en matèria econòmica i social que dictin els consells.

Per això ens indica que modifica la descripció del seu àmbit funcional, incloent en l'article 2, com a normes sobre les que s'emetrà un dictamen preceptiu, les disposicions reglamentàries que puguin dictar els consells insulars quan tinguin un contingut socioeconòmic, laboral o ocupacional, afegint que per més precisió i claredat, s'aborden reformes puntuals de l'article 2 que complementen aquest objectiu.

Afegeix després literalment que es determina amb precisió quin tipus de normes reglamentàries són les que s'han de sotmetre al dictamen preceptiu, indicant-se la seva procedència, autonòmica o insular.

Finalment, explica que vol abordar una qüestió de gran importància pràctica, tant en el que es refereix a la determinació de l'àmbit material de competències del Consell Econòmic i Social com al procediment de consulta. Per això esmenta que la llei de modificació acompanya una delimitació de les matèries que es troben en l'àmbit de definició del que es considera econòmic, social, laboral o d'ocupació, i, així mateix, a través de la tècnica d'establir els supòsits d'excepció, es determinen normes d'acord amb les quals, malgrat que es puguin tractar de matèries compreses en l'àmbit material, no és necessari emetre dictamen preceptiu atesa la seva importància intrínseca.

En aquest sentit ens diu literalment que “Per tant, es fixa l'àmbit de la preceptivitat; és a dir, quines normes, per matèria i per importància, han de ser sotmeses obligatòriament al dictamen del Consell Econòmic i Social. Sens dubte, aquesta tècnica de delimitació garantirà el principi de seguretat jurídica i reforçarà la tasca consultiva de la institució.”

Al nostre modest entendre, la tècnica de delimitació finalment emprada pel legislador, no ha estat la més idònia, com tractarem d'explicar, a banda de fer-se'n ressò el Consell Consultiu de les Illes Balears en alguns dels seus dictàmens. Efectivament, potser més que partir de l'àmbit de delimitació per matèria, una clarificació de l'abast de l'*adjectivació* associada a la matèria hagués estat més operativa. Ens referim, pel que ara fa al cas i com exposarem, a definir l'abast de l'adjectivació “directa i estructural” de la matèria socioeconòmica, que és en definitiva el factor decisiu en el cas que ens ocuparà; ja que com bé s'ha pogut dir, les matèries laboral o d'ocupació no entren en l'àmbit de les competències estatutàries assignades als consells insulars.

És evident que un reglament d'un consell insular que regulàs “de forma directa i estructural” una matèria socioeconòmica estaria subjecte a dictamen preceptiu del Consell Econòmic i Social, com és igualment és evident que, en sentit contrari, no hi estarà si la seva regulació és indirecta i no estructural.

Per altra banda, l'apartat 5 de l'article 2 de la LCES indica que “a l'efecte de determinar les matèries socioeconòmiques, laborals i d'ocupació, que componen l'àmbit material de les funcions del Consell Econòmic i Social, s'hi entenen incloses totes aquelles que són pròpies de les organitzacions més representatives dels treballadors i dels empresaris i que afectin, entre d'altres, el desenvolupament regional, l'economia i els sectors productius, la fiscalitat, les relacions laborals i la

seguretat i la salut laboral, la responsabilitat, la recerca, l'economia social, l'educació, les competències i la formació professional, la sanitat i el consum, l'habitatge, el medi ambient, l'ordenació territorial, els serveis socials i la família.”

Ara bé, aquest apartat no és determinant de la definició del caràcter preceptiu o potestatiu del dictamen del Consell Econòmic i Social, sinó estrictament determinant de la definició de les matèries socioeconòmiques, laborals i d'ocupació incloses en les seves funcions. El caràcter preceptiu o facultatiu el determina el sistema de llistat, però al cap i a la fi per la seva adjectivació en els supòsits de les lletres a) o b) de l'apartat 1 de l'article 2.

Com sabem, la lletra a), epígraf primer determina el caràcter preceptiu del dictamen pels: “Avantprojectes de llei, tret de l'avantprojecte de llei de pressuposts generals, com també projectes de decret legislatiu, de decret del Govern de les Illes Balears i de reglament dels consells insulars, independentment de la denominació que adoptin, sempre que els esmentats avantprojectes i projectes regulin de forma directa i estructural matèries socioeconòmiques, laborals i d'ocupació.”

Seguidament, la lletra b), també en el seu epígraf primer, determina el caràcter facultatiu pel que fa a: “Projectes d'ordre de les conselleres i dels consellers del Govern de les Illes Balears i de disposicions reglamentàries dels consells insulars, no inclosos en l'apartat a), incís primer, d'aquest article, que regulin matèries socioeconòmiques, laborals i d'ocupació.”

Per tant, el criteri determinant del caràcter preceptiu o facultatiu del tràmit de dictamen en els reglaments o les disposicions reglamentàries dels consells insulars, no és per l'àmbit material socioeconòmic, laboral o d'ocupació, sinó per estar inclosos o no en l'apartat a) amb l'únic efecte distintiu de l'apartat b), que no és el material sinó l'adjectivació de la regulació “de forma directa i estructural” de la matèria concreta, de tal manera que si l'ordenació no és ni directa ni estructural, el dictamen no esdevé preceptiu.

Aquest criteri distintiu és el que després, amb certa reiteració, reflecteix l'apartat 6.a) del mateix article 2, en indicar que:

“6. Queda *exclòs el dictamen preceptiu* respecte dels avantprojectes de llei, projectes de decret legislatiu i de decret del Govern de les Illes Balears, així com de reglament dels consells insulars, independentment de la denominació que adoptin, que tractin de matèries socioeconòmiques, laborals i d'ocupació en els casos següents:

a) Quan es tracti de disposicions normatives *que no regulin de manera directa i estructural matèries socioeconòmiques*, laborals i d'ocupació, sempre que no afectin directament les institucions i els òrgans en els quals s'exerceix el dret a la participació institucional de les organitzacions empresarials i sindicals més representatives.”

La intenció del legislador amb la reforma duta a terme per la Llei 5/2009 era clara, per bé que, al final, allò determinant potser queda sense regular: ¿que suposa exactament

una regulació directa i estructural d'una matèria socioeconòmica? La LCES no conté una definició d'aquests trets adjectius. Per això no queda altre remei que intentar esbrinar quin tipus de regulació és amb la que pensa el legislador.

Prescindint ara dels àmbits laborals i d'ocupació, i centrant-nos en la matèria socioeconòmica, hauríem d'arribar a la conclusió que un reglament insular en matèria d'urbanisme se subjectaria a dictamen preceptiu del Consell Econòmic i Social si dugués a terme una regulació «directa», és a dir, sense norma de cobertura legal prèvia, i amb caràcter «estructural» del conjunt de relacions de producció, d'elaboració de béns i de prestació de serveis en els quals es fonamenta l'activitat d'ordenació urbanística que es volgués dur a terme a Mallorca. Per definició, el concepte d'estructura econòmica afecta totes les activitats de producció, però en el cas ens hauríem de cenyir a la que deriva de l'activitat urbanística. L'estructura social, d'altra banda, s'ha definit com el conjunt de regularitats existents en una societat que ordenen el comportament dels individus i les relacions entre ells.

La Llei ens diu que en l'àmbit del Consell Econòmic i Social s'hi entenen incloses totes aquelles matèries que són pròpies de les organitzacions més representatives dels treballadors i dels empresaris i que afectin, entre d'altres, el desenvolupament regional, l'economia i els sectors productius, la fiscalitat, les relacions laborals i la seguretat i la salut laboral, la responsabilitat, la recerca, l'economia social, l'educació, les competències i la formació professional, la sanitat i el consum, l'habitatge, el medi ambient, l'ordenació territorial, els serveis socials i la família.

L'àmbit urbanístic, potser pretenia ser assimilat pel legislador a l'ordenació territorial, i és evident que d'una o altra manera pot incidir en el desenvolupament regional, l'economia i els sectors productius i l'habitatge. Ara bé, insistim en el fet que és la incidència directa i estructural de la regulació normativa (sigui de rang legal o reglamentari), el factor determinant de la preceptivitat del dictamen del Consell Econòmic i Social.

Dit això, una regulació qualificada com directa i estructural que afecti les submatèries que desplega l'article 2.5, és evident que es tracten d'àmbits sotmesos al principi de reserva material de llei. Les normes reglamentàries, en el sistema de fonts de l'ordenament espanyol, mai no poden introduir una regulació que tenguí aquesta naturalesa d'ordenació directa i estructural. Per això s'explica l'existència, a totes les comunitats autònomes, d'una norma amb rang de llei formal que regula materialment l'estructura de l'urbanisme, i que té incidència en sectors socioeconòmics que poden afectar el desenvolupament regional, l'economia, determinats sectors productius, l'habitatge o el medi ambient.

De fet, els antecedents que podem trobar entre els dictàmens del Consell Econòmic i Social, per bé que alguns d'ells referits a normes reglamentàries, ho són amb relació a avantprojectes de normes d'ordenació urbanística de rang legal, que suposaven la regulació originària i estructural de la matèria per tal de substituir la mateixa normativa estatal de rang legal. Són els casos dels dictàmens núm. 9/2002, relatiu a l'Avantprojecte de llei reguladora del creixement urbanístic de les Illes Balears; núm. 19/2002, relatiu a l'Avantprojecte de llei reguladora de l'ordenació urbanística de les

Illes Balears, o el núm. 5/2006, sobre l'avantprojecte de Règim del sòl i de l'habitatge de les Illes Balears.

En aquesta ocasió, el dictamen 5/2006 assenyalava com «El Consell Econòmic i Social ha destacat en totes les oportunitats en què ha emès dictamen sobre la matèria, la transcendència que té per aquestes illes i les seves organitzacions socials i econòmiques les normes sobre el territori, la seva urbanització, la utilització del sòl i els seus aprofitaments. En aquesta ocasió, hem de reiterar l'opinió i considerar, igualment, que l'Avantprojecte de llei que se sotmet a la nostra consideració obre la porta a un debat fonamental en la vida social, econòmica i política de la comunitat autònoma.»

Però cal insistir en què és la llei formal urbanística la que ha de regular de manera directa i estructural aspectes com el règim estatutari de la propietat urbana i rústica, àmbit de plena reserva de llei. Com també, la definició de les classes de sòl, el sistema estructural del planejament urbanístic amb previsió de les concretes figures de planificació, sense que el reglament de desplegament no tenguí capacitat innovadora; els sistemes de gestió i execució urbanístics, amb més o menys participació de la iniciativa privada; els mitjans d'intervenció en el mercat de sòl o la regulació de les expropiacions urbanístiques (també subjectes a reserva material de llei), així com la tipificació de les infraccions i sancions, quedant exclòs de l'àmbit reglamentari la creació de noves infraccions o tipus sancionadors.

El reglament insular que ens haurà d'ocupar es basa en l'habilitació del punt primer de la disposició final primera de la LUIB, tractant-se per tant d'un reglament de desplegament estricte de les disposicions legals que així ho requereixin i per efectuar el complement indispensable en les remissions concretes.

El seu àmbit de regulació és per tant de detall i mai estructural, com tampoc no és de regulació directa perquè no pot existir sense la prèvia vigència de la llei habilitant. No es tracta d'un reglament independent o autònom, el qual regula directament una matèria amb total llibertat, sinó un reglament que queda cenyit a no ultrapassar els àmbits reservats i regulats formalment en la llei de cobertura; llei que ha definit, com hem dit abans, els aspectes estructurals de l'urbanisme a les Illes Balears que poden tenir incidència socioeconòmica.

Per tant, hem d'arribar a la conclusió que el projecte de reglament insular que ara ens està ocupant no està subjecte a dictamen preceptiu del Consell Econòmic i Social; pel fet que, com hem dit, no es pot considerar que estiguem davant una regulació que es pugui adjectivar de directa i estructural. De fet, la doctrina del Consell Consultiu de les Illes Balears es fa ressò, d'una banda, de la deficient regulació legal dels criteris de subjecció a dictamen de l'òrgan econòmic, com especialment i pel que ara fa al cas, a l'exclusió de la preceptivitat del dictamen en supòsits de regulació que no sigui directa i estructural. Així en els dictàmens núm. 145/2011 i 79/2012, reiterat en el núm. 107/2013 amb relació a un projecte de reglament insular, el Consell Consultiu, en un apartat de consideracions addicionals, duu a terme les següents reflexions:

“La primera consideració suposa que el Consell Econòmic i Social (CES) ha d'emetre dictamen preceptiu i no vinculant en relació amb els projectes «[...] de

reglament dels consells insulars, independentment de la denominació que adoptin, sempre que [...] regulin de forma directa i estructural matèries socioeconòmiques, laborals i d'ocupació», segons resulta de la nova redacció de l'article 2.1.a.primer de la Llei 10/2000, de 30 de novembre, derivada de la Llei 5/2009, de 17 de juny, que modifica l'anterior. A més, si la regulació d'aquelles matèries no és «directa i estructural» el dictamen del CES es pot sol·licitar, d'acord amb l'article 2.1.b.primer, com a facultatiu i no vinculant, segons també resulta de la modificació efectuada per la Llei 5/2009. Convé afegir que la redacció d'ambdós paràgrafs, en la seva interpretació conjunta, ha de qualificar-se de deficient i que, a més, en matèria laboral i d'ocupació no sembla que els consells insulars puguin tenir (vid. articles 70 i 72.1 de l'Estatut d'autonomia) competències pròpies.”

Més recentment, en el dictamen núm. 88/2018, sobre el projecte de modificació del RLOUSM, el Consell Consultiu va afegir, amb relació al dictamen del Consell Econòmic i Social:

“...no es demana el dictamen d'aquest òrgan de participació, estudi, deliberació i assessorament, perquè, com apunta la memòria incorporada a l'expedient, es considera que el Projecte de modificació reglamentària que ens ocupa no regula de manera directa i estructural matèries socioeconòmiques, laborals i d'ocupació (com exigeix l'article 2.1.a de la Llei 10/2000, de 30 de novembre), sinó que, com a molt, podria afectar matèria socioeconòmica de manera col·lateral.

Evidentment, la regulació urbanística general té repercussions econòmiques a tota la societat, però el que ara es projecta és una simple adaptació d'aspectes puntuals d'un reglament als canvis establerts en una norma de rang legal i l'esmentada modificació queda fora de l'àmbit d'aplicació del dit article 2.1.a de la Llei 10/2000.”

Hem d'estendre el raonament de la no necessitat d'un dictamen preceptiu del Consell Econòmic i Social ara també amb ocasió del procés d'elaboració del reglament insular de desplaçament de la LUIB.

El fet determinant no és que es modifiqui parcialment un reglament anterior o que s'escometi la redacció d'un nou reglament que substitueixi i derogui l'anterior, sinó que hem d'insistir en que les repercussions econòmiques a tota la societat mallorquina de la norma reglamentària no són per naturalesa ni directes ni estructurals, ja que aquest tipus de repercussió ha estat decisió de la norma amb rang de llei formal prèvia aplicable a totes les Illes Balears. Norma legal que decideix un model urbanístic expansiu o de contenció, regulant el sòl com a recurs de l'activitat econòmica, el procés de transformació i d'edificació, el règim de drets i deures de la propietat, els estàndards urbanístics en matèria de reserva d'habitatge de protecció pública, els mecanismes d'intervenció en el mercat de sòl, etc; en un nivell estructural previ que no pot ser alterat per la norma reglamentària.

Evidentment des d'una altra perspectiva, fins i tot la doctrina del Tribunal Constitucional perfilada amb relació a l'abast de la competència estatal de l'article 149.1.13 CE, quant a les bases i coordinació de la planificació de l'activitat

econòmica, ens serveix també per posar de manifest que constitueix una habilitació per a l'ordenació general de l'economia que respongui al principi d'unitat econòmica i que abasta la definició de les línies d'actuació tendents a assolir els objectius de política econòmica global o sectorial.

Però aquesta doctrina ens il·lustra igualment sobre el fet que no confronten amb aquest concepte anterior les mesures normatives autonòmiques que «no tenen incidència directa i significativa sobre l'activitat econòmica general ni tampoc no tinguin entitat suficient com per ocasionar una distorsió substancial en el funcionament del mercat». En definitiva, per analogia o extensió, com hem reiterat, d'entendre que la regulació autonòmica urbanística tenguí incidència directa i estructural en matèria econòmica, és obvi que dita incidència la produeix la norma de rang legal, no un reglament de desplegament que com s'ha reiterat no introdueix en aquest aspecte econòmic regulacions o restriccions que no estiguin previstes o que no derivin de la LUIB desplegada.

b) L'informe d'avaluació d'impacte de gènere, en els termes que preveu la normativa sobre igualtat.

Novament, és la doctrina del Consell Consultiu de les Illes Balears la que dona llum quant als termes d'aquest informe concret que ha de figurar en el procediment d'elaboració i aprovació d'un projecte de Reglament. En aquest sentit, i precisament amb ocasió de la tramitació de la modificació del RLOUSM, el dictamen de l'òrgan consultiu núm. 88/2018, va poder perfilar la casuística sobre el particular en els termes següents:

“Encara que puguem arribar a entendre que l'entrada en vigor de la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes, hagi suposat, en l'àmbit teòric, un canvi en el procés d'elaboració de l'informe preceptiu en matèria de gènere, passant a ser cada Administració pública de les Illes Balears la responsable d'incorporar la preceptiva avaluació d'impacte de gènere durant el procediment d'elaboració de les lleis i les disposicions de caràcter general dictades en el marc de les seves competències (article 5.3), aquesta nova mecànica no podrà ser efectiva a la pràctica fins que l'Administració de la Comunitat Autònoma no aprovi, a proposta de l'Institut Balear de la Dona, les directrius que estableixin les pautes que s'han de seguir per dur a terme l'esmentat informe d'avaluació d'impacte de gènere que preveu l'article 5.5 i la disposició final tercera de la mateixa Llei 11/2016. Aquest argument, en certa manera, es reforça amb el fet que l'article 3.d de la Llei 5/2000, de 20 d'abril, de l'Institut Balear de la Dona, continuï preveient que sigui aquest organisme l'encarregat d'emetre informes i dictàmens en el curs de l'elaboració de disposicions legals generals que afectin la dona promogudes pel Govern de les Illes Balears, pel Parlament i pels consells insulars.”

En el dictamen esmentat, addicionalment es tractava la problemàtica que podia derivar, com va ser el cas, de la manca d'emissió d'informe de l'òrgan competent en matèria d'igualtat. S'arribava a la conclusió que davant el silenci de les lleis autonòmiques reguladores i en aplicació de la legislació sobre procediment

administratiu comú, ultrapassats tres mesos es podia continuar la tramitació del procediment de la disposició general.

Ara aquesta qüestió queda resolta normativament de manera expressa pels apartats 4 i 5 de l'article 59 de la LGIB, que determina que quan la normativa específica no estableixi un altre termini, els informes que se sol·licitin en el si d'un procediment d'aprovació d'una disposició general, s'han d'emetre en el termini de deu dies o d'un mes quan se sol·licitin a una altra administració pública, permetent la continuació del procediment, sense perjudici de la incorporació a l'expedient i l'eventual consideració quan es rebin.

Tanmateix, sobre l'informe d'avaluació d'impacte de gènere actualment hi té una projecció directa l'efectivitat, des de l'1 de gener de 2019, el Decret 46/2018, de 21 de desembre, de traspàs als consells insulars de les funcions i els serveis inherents a les competències pròpies d'aquests consells insulars, que fins aleshores exercia l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria de polítiques de gènere i dona.

Efectivament, l'annex de la norma esmentada, quant a les funcions i serveis de l'Administració de la Comunitat Autònoma que han d'assumir els consells insulars de Mallorca, de Menorca, d'Eivissa i de Formentera, es traspassen, entre d'altres i en els àmbits territorials respectius, amb subjecció a les prescripcions competencials que preveu l'Estatut d'autonomia i en el marc de l'ordenament jurídic vigent, i en concret en relació amb les mesures per a la integració de la perspectiva de gènere en l'actuació administrativa:

“b) L'emissió a càrrec de l'administració insular afectada en cada cas de l'informe d'avaluació d'impacte de gènere en el procediment d'elaboració de disposicions de caràcter general que s'hagin de dictar en l'àmbit de les seves competències, en el marc del que estableix l'article 5.3 de la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes.”

Que en tinguem constància, no s'ha produït per l'Administració de la Comunitat Autònoma l'aprovació de les directrius que estableixin les pautes que s'han de seguir per dur a terme l'esmentat informe d'avaluació d'impacte de gènere que preveu l'article 5.5 i la disposició final tercera de la Llei 11/2016. De fet, implícitament així ho indica l'annex del Decret 46/2018, de 21 de desembre, abans esmentat, quan regula les funcions i serveis que es reserva l'Administració de la Comunitat Autònoma, entre els quals hi ha òbviament, en relació amb les mesures per a la integració de la perspectiva de gènere en l'actuació de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, la de:

“c) L'emissió per l'organisme autonòmic per a la igualtat —avui, Institut Balear de la Dona— de l'informe d'avaluació d'impacte de gènere en el procediment d'elaboració de disposicions de caràcter general que s'hagin de dictar en el marc de les seves competències, així com estableix l'article 5.1 de la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes. *Aquests informes s'han de formalitzar d'acord amb les directrius que aprovi el Govern de les Illes Balears*, a proposta de l'Institut Balear de la Dona, a les quals es refereix l'article 5.5 de la Llei

11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes.”

Com es pot constatar, la redacció en futurible de les directrius que aprovi el Govern de les Illes Balears denota que en el moment del traspàs de funcions als consells insulars no estaven encara aprovades, i com deim tampoc actualment no en tenim constància de la seva aprovació. Entenem, en tot cas, que la funció d'aprovació d'aquestes directrius continua essent autonòmica, ja que no ha estat objecte de traspàs exprés, suposant això que malgrat la transferència de la funció d'emissió d'informe que preveu l'article 5.3 de la Llei 11/2016, el contingut de l'informe insular quedaria també subjecte a les directrius autonòmiques que eventualment s'aprovin.

En tot cas, per derivació del Decret 46/2018, de 21 de desembre, pertoca emetre l'informe l'òrgan insular que resulti de les normes d'organització internes del Consell Insular de Mallorca, concretades pel que ara fa al cas en l'article 4 del Decret de la seva presidència, de 9 de desembre de 2019, pel qual se'n determina l'organització (BOIB núm. 167, de 12 de desembre de 2019). Indica la norma organitzativa que les atribucions del Departament de Presidència són les relatives al sector de l'activitat administrativa pròpia del departament, que en la legislació vigents s'assignen al Consell Insular de Mallorca, i particularment:

“j) Impulsar les polítiques d'igualtat per combatre les desigualtats, les discriminacions i les violències masclistes.

k) Impulsar les actuacions adreçades a aconseguir la igualtat real entre dones i homes i el respecte a la diversitat, des d'una visió transversal i coordinada amb la resta de departaments del Consell de Mallorca.

.../...

m) Desplegar la Llei 11/2016, d'Igualtat de dones i homes, per aconseguir la igualtat real, prevenir les violències masclistes i garantir els serveis d'acompanyament i recuperació a per a les dones que han patit violències masclistes.”

Per tant, entenem que ha de correspondre al Departament de Presidència del Consell Insular de Mallorca, i en concret a la Direcció Insular d'Igualtat i Diversitat que en ell s'hi integra l'emissió d'informe en matèria d'avaluació d'impacte de gènere en el procediment d'elaboració de disposicions de caràcter general.

En tot cas, convé deixar assenyalat que la redacció del RLUIBM manté una regulació que va seguir estrictament les propostes de millora i recomanacions que figuraven en l'informe de l'Institut Balear de la Dona, de data 7 d'agost de 2014, emès en ocasió de l'elaboració del RLOUSM. Cal recordar que dit informe va considerar plenament adequada la redacció des de la perspectiva de la revisió del llenguatge. En aquest sentit, en la redacció del RLOUSM i en la redacció que manté el projecte RLUIBM, se segueixen les pautes que determinava el Reglament de regulació de l'ús de llenguatge no sexista dins l'àmbit de competència del Consell Insular de Mallorca, aprovat per acord del ple de 29 de juliol de 2010 (BOIB núm. 124, de 24 d'agost de 2010).

Per altra banda, manté també l'assumpció que es va dur a terme en el seu moment en el RLOUSM de les propostes de millora i recomanacions que havia dut a terme

l'informe de l'Institut Balear de la Dona per un millor desenvolupament i implementació dels objectius establerts a les polítiques d'igualtat, informe que en cap cas mai no va assenyalar objeccions o imprecisions.

c) En cas de regular un supòsit en què els efectes del silenci administratiu siguin desestimatoris, un informe que motivi les raons d'interès general que ho justifiquen.

Aquesta previsió d'informe preceptiu, al nostre entendre esdevé inaplicable quan es tracta de projectes de reglament, limitant-se la seva aplicació en el cas de les iniciatives legislatives del Govern de les Illes Balears a què es refereix l'art. 59 LGIB, és a dir, els avantprojectes de llei i els projectes de decret legislatiu, que eventualment preveïessin supòsits de silenci desestimatori.

Això per una raó òbvia, com és que als reglaments els hi està vetada la definició de supòsits amb efectes de silenci administratiu desestimatori. Així es dedueix de l'article 24.1 de la LPAC, que com bé sabem determina una regla general d'estimació de les sol·licituds per silenci administratiu, i fixa amb caràcter bàsic com es poden definir supòsits d'excepció.

En concret exigeix que aquests supòsits de definició del sentit del silenci desestimatori es fixin per una norma amb rang de llei o per una norma de Dret de la Unió Europea o de dret internacional aplicable a Espanya. Addicionalment, en el cas que es tracti d'un procediment que tenguin per objecte l'accés a activitats o al seu exercici, la llei que eventualment disposi el caràcter desestimatori del silenci s'ha de fonamentar en la concurrència de raons imperioses d'interès general.

Per tant, les normes de rang reglamentari, òbviament també els reglaments insulars, no tenen habilitació per definir supòsits de silenci administratiu en sentit desestimatori, ja que en el nivell de l'ordenament intern espanyol resulta una habilitació conferida estrictament amb normes amb rang de llei formal, siguin estatals o, en el cas que ens ocupa, autonòmiques. En aquest sentit, en l'àmbit urbanístic, estrictament és la LUIB la que pot definir supòsits de silenci administratiu desestimatori, i a més condicionada per les previsions que pugui contenir legislació bàsica estatal, concretada pel que fa al cas en el TRLSRU/2015.

Naturalment el projecte de RLUIBM no regula supòsits de silenci administratiu desestimatori, i com a molt fa remissió o desplegament d'aquest tipus del sentit del silenci quan s'ha predefinit en la norma legal de cobertura, la LUIB. Per aquest motiu, és a dir, per manca de la situació a què es refereix l'article 59.1.c) de la LGIB, no pertoca l'emissió de cap informe que motivi raons d'interès general per regular aquests supòsits.

d) Absència, en la regulació proposada, de normes que estableixin limitacions per a l'accés a activitats econòmiques i serveis, o de mesures que restringeixin la llibertat d'establiment.

L'article 59.1.d) de la LGIB determina que quan s'estableixin limitacions per a l'accés a activitats econòmiques i serveis o mesures que restringeixin la llibertat

d'establiment, cal incorporar un informe que motivi que hi concorren raons d'interès general i que es respecten els principis de necessitat i proporcionalitat, en el marc del que disposa la legislació bàsica estatal en matèria de lliure accés a les activitats de serveis i de garantia de la unitat de mercat. Atès que el projecte de RLUIBM esdevé un reglament de desplegament d'una norma legal, en ell no s'hi estableixen limitacions per a l'accés o activitats econòmiques i serveis o mesures que restringeixen la llibertat d'establiment.

Per derivació i extensió, es tracta d'una norma reglamentària que en cap cas no afectaria de manera rellevant la unitat de mercat, motiu pel qual no se subjectaria al tràmit d'audiència o de posada a disposició del text del projecte que determina l'article 14.2 de la Llei 20/2013, de 9 de desembre, de garantia de la unitat de mercat.

Adicionalment cal dir que, en aquest mateix sentit, novament la doctrina consultiva ha pogut determinar que, pel que fa als tràmits d'intercanvi d'informació i de valoració continguts en la norma esmentada, mentre es justifiqui en la memòria d'impacte normatiu la no afectació de manera rellevant la unitat de mercat; es respecti el principi de simplificació de càrregues, i no estableixi mitjans d'intervenció que no siguin els predeterminats a la Llei desplegada, ni tampoc no estableixi o modifiqui requisits d'accés o exercici a una activitat econòmica, no cal la subjecció als tràmits esmentats. Així s'expressen els dictàmens del Consell Consultiu de les Illes Balears núm. 12/2015 i núm. 88/2018, emesos precisament amb motiu dels procediments de primera formulació i aprovació del RLOUSM i de la modificació operada l'any 2018.

Efectivament, cal recalcar que el projecte de norma ni fa un primer establiment ni tampoc no modifica mitjans d'intervenció ja prevists a la Llei; factor que en l'art. 14.4 de la Llei 20/2013 requeriria l'anàlisi de l'existència d'altres mesures que afectin la mateixa activitat ja establertes per altres autoritats competents.

Tanmateix, en la mesura dels marges estrictes que té un reglament insular de desplegament, sempre que ha estat possible s'ha tractat aplicar alguns dels principis que estableix aquest apartat, com la d'assegurar que els mitjans d'intervenció no recauen sobre els mateixos aspectes en cas de concurrència de diverses administracions. N'és un exemple les normes d'aclariment que, en matèria de llicències urbanístiques, precisen que l'activitat d'intervenció preventiva municipal en matèria urbanística s'ha de cenyir justament als aspectes urbanístics, quan els aspectes sectorials que derivin de les llicències ja s'han analitzat en tràmits concurrents d'informe o d'autorització que pertocuen a altres administracions.

En darrer terme, caldria assenyalar com a factor addicional de reforç que la Llei habilitant a la norma reglamentària en projecte va ser objecte de negociacions prèvies en la Comissió Bilateral de Cooperació Administració General de l'Estat – Comunitat Autònoma de les Illes Balears, per resoldre discrepàncies manifestades per l'Estat amb relació a alguns dels seus preceptes, que es consideraren resoltes a través d'acord de dita comissió, publicat en el BOIB núm. 146, de 22 de novembre de 2018.

És de destacar, en el que ara ens ocupa, que cap de les discrepàncies manifestades per l'Estat no es varen basar en infracció dels àmbits de competència legislativa estatal relatives a la regulació d'activitats econòmiques o de garantia de la unitat de mercat

(recordem que entre els títols competencials habilitats que defineix la disposició final quarta de la Llei 20/2013, s'hi inclou el relatiu a les bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, d'acord amb l'art. 149.1 CE). Per tant, atès que el projecte de norma reglamentària, com s'ha dit extensament, ni estableix mitjans d'intervenció no prevists prèviament a la llei, ni modifica els predefinits legalment, es reforça la no necessitat de la tramitació que estableix l'art. 14 de la Llei 20/2013.

Naturalment, tot l'exposat fins ara no obsta a què, com estableix l'apartat 6 de l'article 14 de la Llei 20/2013 ja reiterada, en el tràmit d'«audiència pública» de les disposicions normatives de caràcter general, els operadors econòmics o les seves associacions representatives es poden pronunciar sobre un eventual impacte de la normativa en la unitat de mercat. També naturalment, a reserva que d'acord amb l'article 26 de la norma estatal l'operador econòmic que entengués que s'han vulnerat els seus drets o interessos legítims per alguna disposició de caràcter general, pugui adreçar una reclamació a la Secretaria del Consell per a la Unitat de Mercat.

e) Altres informes o dictàmens que resultin preceptius de conformitat amb la normativa sectorial aplicable.

En aquest punt cal fer esment a la necessitat que concorri l'informe de la Comissió Tècnica d'Activitats de les Illes Balears. Per abordar la preceptivitat o no necessitat de l'informe d'aquest òrgan consultiu sectorial, cal remetre'ns als antecedents que deriven del procediment d'aprovació del RLOUSM, norma que serà objecte de derogació expressa amb aquesta iniciativa, i també del procediment de modificació que va tenir lloc l'any 2018.

Així, cal recordar que en la primera formulació d'aquell Reglament insular es va sol·licitar informe a la Junta Autonòmica d'Activitats de les Illes Balears, per bé que s'assenyalava que si bé l'objecte i finalitat del reglament expressat no suposava pròpiament un desenvolupament de determinacions legals en matèria de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats, malgrat en determinats aspectes i preceptes, i per mor de la remissió que efectuava la LOUS a la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears (com ara també fa la LUIB), es considerava adient sol·licitar l'emissió d'informe amb relació al contingut d'alguns dels preceptes de la proposta de reglament aprovada inicialment.

S'assenyalava, així mateix, que els esmentats preceptes de la proposta reglamentària, més que a un desenvolupament específic de la Llei 7/2013, obeïen bé a la necessitat de perfilar alguns aspectes derivats de la interacció amb el règim urbanístic en matèria de llicències; o bé al fet que la regulació que proposaven deriva de determinacions de la legislació bàsica estatal.

La Comissió Executiva de la Junta Autonòmica d'Activitats de les Illes Balears, en la sessió que dit òrgan va celebrar en data 25 de setembre de 2014, va informar la proposta reglamentària, d'acord amb unes reunions de coordinació entre membres del Servei d'Activitats Classificades de la Conselleria d'Administracions Públiques i dels serveis competents en matèria d'activitats classificades i urbanisme del Consell Insular de Mallorca, per tal d'elaborar una proposta adient. Actuacions de coordinació

que precisament serviren com a base dels acords de la Comissió Executiva de la Junta Autònoma d'Activitats, que varen ser assumides en la redacció definitiva.

Amb ocasió de la modificació del RLOUSM de 2018, en afectar a un precepte concret dels que havien estat informats prèviament per aquell òrgan, el Ple de la Junta Autònoma d'Activitats de les Illes Balears va informar favorablement el text de la modificació proposada.

Actualment, la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, abans esmentada, s'ha vist modificada per la Llei 6/2019, de 8 de febrer, la qual confereix una nova redacció a l'article 34.

A efectes pràctics es limita estrictament al canvi de denominació de l'òrgan dictaminant, passant a ser la Comissió Tècnica d'Activitats de les Illes Balears; que es qualifica com a òrgan consultiu d'estudi, de coordinació i d'assessorament de les administracions autonòmica, insular i local en la matèria, adscrit a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears a través de la conselleria competent en matèria d'activitats classificades i espectacles públics. Entre les seves atribucions, hi figura en l'apartat 2.a) la d'emissió d'informes sobre les disposicions de caràcter general específiques que s'hagin de dictar en desenvolupament d'aquesta llei.

Sorgeix el dubte quant al fet que si la nova disposició general en projecte no duu a terme cap innovació sobre la regulació dels aspectes informats en el seu moment per la Junta Autònoma d'Activitats, succeïda ara com s'ha dit per la nova Comissió que té la mateixa funció, caldria o no sol·licitar informe amb caràcter preceptiu. Efectivament, el nou text reglamentari, més enllà de la reubicació dels preceptes o d'alguns dels seus incisos, no efectua innovació vers els aspectes ja informats, per la simple raó que la nova Llei de cobertura que es constitueix en la seva ràtio, la LUIB, tampoc no ha innovat quant a la matèria.

També planteja dubtes el caràcter preceptiu o no des del moment en què l'habilitació informant o dictaminant de la Comissió Tècnica d'Activitats de les Illes Balears en matèria de disposicions de caràcter general es limita a les "específiques que s'hagin de dictar en desenvolupament" de Llei 7/2013. En aquest sentit, es justifica plenament la intervenció d'aquests òrgan consultiu en els procediments d'elaboració de reglamentacions específiques insulars que suposin un desplegament efectiu d'aquella Llei sectorial, com va ser el cas del Reglament de desenvolupament, en matèria d'activitats no permanents menors de recorregut a l'àmbit de l'illa de Mallorca, de la Llei 7/2013.

En canvi, l'objecte de la present iniciativa reglamentària insular, no és el desenvolupament específic d'aquella norma legal sectorial, sinó estrictament algunes qüestions de naturalesa merament urbanística en les remissions que fa la LUIB a la legislació en aquella matèria, singularment en allò que es refereix a l'activitat d'intervenció preventiva a través de llicències urbanístiques o d'actes de comunicació prèvia.

Tanmateix, d'acord amb els precedents anteriorment relatats, seria incongruent que el projecte de RLUIBM no fos objecte de sol·licitud d'informe davant aquell òrgan

consultiu sectorial autonòmic. Això amb independència que, per una millor agilitat en el procediment, se li pugui posar de manifest el fet del manteniment de la regulació anterior que ja va ser objecte d'informe favorable, per tal de facilitar-li la tasca dictaminant.

f) Altres informes preceptius de conformitat amb la normativa organitzativa, de la LGIB o de la legislació de règim local.

L'article 59.2.b) de la LGIB determina la preceptivitat, en el cas de projectes de reglament, d'un informe dels serveis jurídics competents, en el qual s'ha d'incloure l'examen del procediment seguit.

S'hi afegeix a més l'exigència d'informe previ a emetre per la persona titular de la Secretaria general del Consell Insular de Mallorca, d'acord amb l'establert a l'article 3.3.d) del Reial decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració local amb habilitació de caràcter nacional, el qual el preveu en el cas d'aprovació o modificació d'ordenances o reglaments.

El fet que per les peculiaritats del procediment fa que necessàriament s'ha de produir formalment un acord d'aprovació inicial i un acord d'aprovació definitiva, imposa que els informes de la Secretaria general s'hagin d'emetre en tots dos tràmits; sense perjudici que es pugui aprofitar l'emissió dels informes del servei jurídic competent per unificar-se, a través de la nota de conformitat que preveu l'apartat 4 de l'esmentat Reial decret 128/2018, amb relació als informes que s'hagin emès pels serveis de la pròpia corporació i que figurin com a informes jurídics en l'expedient.

g) Informes potestatius

Aquesta iniciativa reglamentària, com s'ha exposat en l'apartat corresponent, comportarà la derogació íntegra del RLOUSM. En ocasió de la tramitació del seu procediment administratiu d'aprovació es va considerar oportú, de manera potestativa i en cap cas preceptiva, la sol·licitud d'emissió d'informe a la Direcció General d'Arquitectura, Habitatge i Sòl, del Ministeri de Foment; a la Direcció General dels Registres i del Notariat, del Ministeri de Justícia; i a la Direcció Insular de Cultura i Patrimoni de la vice-presidència de Cultura, Patrimoni i Esports del Consell Insular de Mallorca.

Evidentment, aquells informes potestatius abans se sol·licitaren estrictament amb relació al corresponent àmbit de competència, sense que fos preceptiva ni la seva sol·licitud ni la seva emissió. S'ha de dir que les esmentades direccions generals dels que aleshores eren els ministeris de Foment i de Justícia, emeteren informe fent determinades recomanacions a determinats articles de la proposta del Reglament general inicial; totes elles varen ser considerades en el seu moment i incorporades en el text definitiu.

En les matèries que varen informar aquells òrgans estatals, la nova proposta reglamentària integral que ara ens ocupa manté estrictament la redacció de tots els preceptes que aplicaven o remetien a la normativa estatal i que segueixen les recomanacions o observacions indicades. S'afegeix a més el factor que la normativa

estatal considerada no ha sofert variació, més enllà que en alguns supòsits ha estat objecte de la refosa corresponent, que ja tenia en compte el RLOUSM. Per aquestes raons, no es considera necessari reiterar una nova emissió d'informe per aquells òrgans estatals.

Quant a l'informe potestatiu que en el seu moment es va sol·licitar a l'òrgan insular competent en matèria de patrimoni històric, succeeix igualment que la nova regulació reglamentària insular manté, en la projecció que indirectament pot tenir en aquell àmbit sectorial, la proposta que contenia el RLOUSM, respecte de la qual tot i la petició d'informe potestatiu no se'n va arribar a emetre.

Palma, 29 d'octubre de 2020.

APROVACIÓ INICIAL DEL REGLAMENT GENERAL DE DESENVOLUPAMENT DE LA
LLEI 12/2017, DE 29 DE DESEMBRE, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, PER A
L'ILLA DE MALLORCA

ANNEX

**Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a
l'illa de Mallorca**

Preàmbul.....	13
TÍTOL I.....	17
Objecte, drets de participació i informació, competències.....	17
administratives i règim del sòl.....	17
CAPÍTOL I.....	17
Objecte, drets de participació i competències.....	17
Secció 1a.....	17
Objecte.....	17
Article 1.....	17
Objecte i àmbit d'aplicació del Reglament.....	17
Secció 2a.....	17
Participació ciutadana i dret d'informació.....	17
Article 2.....	17
Participació ciutadana.....	17
Article 3.....	18
Publicitat i dret d'informació.....	18
Article 4.....	18
Registre municipal d'urbanisme.....	18
Article 5.....	19
Certificacions, consultes i peticions d'informació urbanística.....	19
Secció 3a.....	19
Competències administratives urbanístiques i formes d'exercici.....	19
Article 6.....	19
Administracions amb competències urbanístiques.....	19
Article 7.....	19
Òrgans urbanístics del Consell Insular de Mallorca.....	19
Article 8.....	20
Règim de les relacions interadministratives.....	20
Article 9.....	20
Gerències urbanístiques locals.....	20
Article 10.....	20
Societats urbanístiques.....	20
Article 11.....	20
Entitats urbanístiques especials.....	20
Article 12.....	21
Condició d'administració actuant.....	21
CAPÍTOL II.....	21
Règim urbanístic del sòl.....	21
Article 13.....	21
Classes de sòl.....	21
Article 14.....	21
Requisits per a l'edificació del sòl.....	21
Article 15.....	22
Sistemes generals i locals.....	22
Article 16.....	22
Compatibilitat entre sistemes urbanístics i altres qualificacions.....	22
Article 17.....	22
Règim urbanístic del subsòl.....	22
Article 18.....	23
Determinació del caràcter anticipat de les modificacions del planejament a efectes indemnitzatoris.....	23
Article 19.....	23
Deure de cessió de vials per a l'adquisició de la condició de solar.....	23
Article 20.....	23
Alternativa de cessió de sòl lucratiu en actuacions de transformació urbanística en sòl urbà.....	23
Article 21.....	23
Drets de les persones propietàries de sòl urbanitzable.....	23
Article 22.....	23
Drets i deures de les persones propietàries de sòl rústic ordenat com a nucli rural.....	23
TÍTOL II.....	24
Planejament urbanístic.....	24
CAPÍTOL I.....	24

Disposicions generals	24
Article 23	24
Entorn urbà i intervenció en àrees urbanes	24
Article 24	24
Perspectiva climàtica i mitigació del canvi climàtic	24
Article 25	25
Accessibilitat, mobilitat urbana i transport públic	26
Article 26	26
Utilització racional del sòl i suficiència de recursos hídrics	26
Article 27	27
Mesures del planejament urbanístic contra l'erosió i de prevenció del risc d'inundació	27
Article 28	27
Planejament urbanístic i riscos d'accidents greus per intervenció de substàncies perilloses	27
Article 29	27
Protecció de les masses arbustives	27
Article 30	27
Paisatge i patrimoni cultural	27
CAPÍTOL II	27
Instruments de planejament urbanístic	27
Secció 1a	27
El pla general	27
Article 31	28
Determinacions del pla general	28
Article 32	28
Determinacions del pla general sobre capacitats de població	28
Article 33	28
Determinacions del pla general sobre estructura general i orgànica	28
Article 34	29
Determinacions del pla general sobre desenvolupament temporal i prioritats d'actuació	29
Article 35	29
Determinacions del pla general relatives a les reserves d'habitatge de règim de protecció pública	29
Article 36	29
Densitats màximes i estàndards dotacionals mínims del pla general	29
Article 37	30
Documentació dels plans generals	30
Article 38	31
Contingut de la memòria social del pla general	31
Article 39	31
Plànols d'informació	31
Article 40	32
Plànols d'ordenació	32
Article 41	33
Normes urbanístiques	33
Article 42	33
Contingut dels estudis econòmics del planejament	33
Secció 2a	35
Els plans d'ordenació detallada	35
Article 43	35
Determinacions dels plans d'ordenació detallada	35
Article 44	37
Determinacions sobre índex d'intensitat d'usos	37
Article 45	38
Contingut de la memòria del pla d'ordenació detallada	38
Article 46	38
Plànols de l'estat actual i de les afeccions existents sobre el territori	38
Article 47	38
Plànols d'ordenació detallada	38
Article 48	39
Normes urbanístiques	39
Article 49	40
Fitxes de planejament i de gestió	40
Article 50	41
Catàleg d'elements i espais protegits del pla d'ordenació detallada	41
Article 51	41
Estudis econòmics del pla d'ordenació detallada	41
Secció 3a	41
Els plans parcials	41
Article 52	41
Determinacions relatives als usos del sòl i als paràmetres edificatoris	41
Article 53	42
Determinacions relatives als sistemes urbanístics	42
Article 54	42
Determinacions relatives a l'execució del pla	42
Article 55	43
Disposicions generals	43
Article 56	43

Contingut de la memòria.....	43
Article 57.....	43
Plànols d'informació.....	43
Article 58.....	44
Plànols d'ordenació.....	44
Article 59.....	44
Normes reguladores.....	44
Article 60.....	44
Documents econòmics.....	44
Article 61.....	45
Mesures d'accessibilitat universal en la documentació dels plans parcials.....	45
Article 62.....	45
Catàleg d'elements i espais protegits dels plans parcials.....	45
Secció 4a.....	45
Els plans especials.....	45
Article 63.....	45
Plans especials, objecte i límits.....	46
Article 64.....	46
Determinacions específiques dels plans especials d'ordenació d'elements o conjunts protegits per la legislació sobre patrimoni històric.....	46
Article 65.....	47
Determinacions específiques dels plans especials de protecció del paisatge i de protecció i conservació del medi natural i rural.....	47
Article 66.....	47
Determinacions específiques dels plans especials de protecció de les vies de comunicació.....	47
Article 67.....	47
Determinacions específiques dels plans especials de desenvolupament i execució d'elements de l'estructura general i orgànica.....	47
Article 68.....	48
Determinacions específiques dels plans especials d'adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històriques i ambientals dels nuclis de població.....	48
Article 69.....	48
Determinacions específiques dels plans especials d'ordenació dels nuclis rurals.....	49
Article 70.....	49
Documentació dels plans especials.....	49
Article 71.....	49
Plans especials de reforma interior.....	49
Article 72.....	50
Àmbit i determinacions dels plans especials de reforma interior.....	50
Article 73.....	50
Documentació dels plans especials de reforma interior.....	50
Secció 5a.....	51
Els estudis de detall.....	51
Article 74.....	51
Objecte i determinacions dels estudis de detall.....	51
Article 75.....	51
Límits dels estudis de detall.....	51
Article 76.....	52
Documentació dels estudis de detall.....	52
Secció 6a.....	52
Els catàlegs d'elements i espais protegits.....	52
Article 77.....	52
Objecte i funció dels catàlegs d'elements i espais protegits.....	52
Article 78.....	52
Relació del catàleg amb la resta d'instruments d'ordenació urbanística i territorial.....	52
Article 79.....	53
Determinacions del catàleg d'elements i espais protegits.....	53
Article 80.....	53
Nivells de protecció dels elements inclosos en el catàleg.....	53
Article 81.....	54
Documentació dels catàlegs d'elements i espais protegits.....	54
Article 82.....	54
Contingut de les fitxes individualitzades dels elements catalogats.....	55
Secció 7a.....	55
Ordenances municipals d'edificació, urbanització i publicitat.....	55
Article 83.....	55
Objecte i naturalesa de les ordenances municipals d'edificació, urbanització i publicitat.....	55
Article 84.....	55
Ordenances municipals d'edificació.....	55
Article 85.....	55
Ordenances municipals d'urbanització.....	55
Article 86.....	55
Ordenances municipals de publicitat.....	56
Article 87.....	56
Procediment d'aprovació de les ordenances municipals d'edificació, urbanització i publicitat.....	56
Secció 8a.....	56

Normes provisionals de planejament.....	56
Article 88.....	56
CAPÍTOL III.....	56
Formació i aprovació dels instruments de planejament urbanístic	56
Secció 1a	56
Actes preparatoris per a la formulació i la tramitació dels instruments de planejament urbanístic.....	56
Article 89.....	56
Disposicions generals.....	56
Article 90.....	57
Suspensió d'aprovacions i d'atorgaments d'autoritzacions, llicències i comunicacions.....	57
Article 91.....	57
Suspensió de procediments iniciats de tramitació d'instruments urbanístics o d'atorgament de llicències	57
Article 92.....	58
Programa de participació ciutadana en la redacció del pla general.....	58
Article 93.....	58
Contingut de l'avanç del pla.....	58
Article 94.....	59
Consulta i avanços de planejament d'iniciativa particular	59
Article 95.....	59
Redacció dels instruments de planejament.....	59
Secció 2a	59
Formulació, tramitació i aprovació del planejament urbanístic	60
Article 96.....	60
Formulació del planejament.....	60
Article 97.....	60
Aprovació inicial i informació pública	60
Article 98.....	60
Informe del Consell Insular de Mallorca en la tramitació del planejament municipal	60
Article 99.....	60
Tramitació dels plans urbanístics de desenvolupament d'iniciativa particular	60
Article 100.....	61
Disposicions comunes sobre aprovació de plans per silenci administratiu	61
Article 101.....	61
Inactivitat municipal i subrogació dels consells insulars.....	61
Article 102.....	61
Resolucions en tràmit d'aprovació definitiva	61
Article 103.....	62
Nova informació pública en la tramitació del planejament	62
Article 104.....	63
Requisits formals de la documentació.....	63
Article 105.....	63
Lliurament a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, al Consell Insular de Mallorca i a l'ajuntament dels plans urbanístics aprovats definitivament	63
Article 106.....	64
Plans d'iniciativa particular	64
CAPÍTOL IV.....	64
Efectes de l'aprovació dels plans.....	64
Article 107.....	64
Publicitat del planejament urbanístic i de les urbanitzacions d'iniciativa particular	64
Article 108.....	64
Certificació de règim urbanístic i consulta urbanística	64
Article 109.....	65
Executivitat dels instruments de planejament urbanístic.....	65
Article 110.....	65
Declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació.....	65
Article 111.....	66
Vinculació de les normes d'aplicació directa al planejament i als actes d'intervenció	66
TÍTOL III.....	66
Gestió i execució del planejament	66
CAPÍTOL I.....	66
Disposicions generals.....	66
Secció 1a	66
Concepte, esferes d'actuació i pressuposts de l'execució.....	66
Article 112.....	66
Concepte de gestió i execució.....	66
Article 113.....	66
Esferes d'actuació pública i privada	66
Article 114.....	66
Pressuposts de l'execució	66
Article 115.....	67
Modalitats de l'execució.....	67
Article 116.....	67
Obres incloses en el projecte d'urbanització	67
Article 117.....	68
Documentació dels projectes d'urbanització	68
Article 118.....	68

<i>Tramitació i aprovació dels projectes d'urbanització</i>	68
Secció 2a	69
Àmbits d'execució, delimitació d'unitats i tipus d'execució	69
Article 119	69
<i>Delimitació de les unitats d'actuació</i>	69
Article 120	71
<i>Execució sistemàtica i execució aïllada</i>	71
CAPÍTOL II	71
Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació	71
Secció 1a	71
Disposicions generals	71
Subsecció 1a	71
Objecte de la reparcel·lació	71
Article 121	71
<i>Objecte de la reparcel·lació</i>	71
Article 122	72
<i>Comunitat de reparcel·lació i persones interessades</i>	72
Article 123	72
<i>Procediment de reparcel·lació</i>	72
Subsecció 2a	72
Finques aportades i participació de les persones propietàries	72
Article 124	73
<i>Obligacions d'informació i supòsits de discrepància</i>	73
Article 125	73
<i>Drets de les persones propietàries i valoració de les finques aportades a la reparcel·lació</i>	73
Article 126	73
<i>Supòsits d'exclusió en la reparcel·lació</i>	73
Article 127	74
<i>Participació dels béns de domini públic en el repartiment de beneficis i càrregues de la reparcel·lació</i>	74
Article 128	74
<i>Participació de les persones propietàries en les modalitats del sistema de reparcel·lació</i>	74
Article 129	75
<i>Expropiació de finques en la reparcel·lació</i>	75
Subsecció 3a	75
Adjudicació de finques resultants	75
Article 130	75
<i>Consideració de persones adjudicatàries i innecessarietat de nova adjudicació</i>	75
Article 131	76
<i>Determinacions i criteris per a l'adjudicació de finques</i>	76
Article 132	76
<i>Valoració de les finques en la reparcel·lació</i>	76
Article 133	76
<i>Adjudicació de terrenys en pagament de despeses d'urbanització</i>	76
Article 134	77
<i>Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic</i>	77
Article 135	77
<i>Determinacions del projecte de reparcel·lació per a l'adjudicació d'edificacions en règim de propietat horitzontal</i>	77
Subsecció 4a	77
Contingut del projecte de reparcel·lació	77
Article 136	77
<i>Contingut de la memòria</i>	77
Article 137	78
<i>Persones interessades en l'expedient</i>	78
Article 138	78
<i>Circumstàncies de les finques aportades</i>	78
Article 139	78
<i>Definició i adjudicació de finques resultants</i>	78
Article 140	79
<i>Càrregues preexistents i drets inscrits amb posterioritat a la nota marginal</i>	79
Article 141	80
<i>Compte de liquidació provisional</i>	80
Article 142	80
<i>Documentació gràfica del projecte de reparcel·lació</i>	80
Subsecció 5a	80
Efectes del projecte de reparcel·lació	80
Article 143	80
<i>Efectes i requisits d'eficàcia del projecte de reparcel·lació</i>	80
Article 144	80
<i>Afectació de les finques al pagament de les càrregues d'urbanització</i>	80
Article 145	81
<i>Vigència de l'afecció</i>	81
Article 146	81
<i>Sol·licitud de cancel·lació de l'afecció</i>	81
Article 147	81
<i>Innecessarietat de l'afecció</i>	81
Article 148	81

<i>Incompliment de l'obligació del pagament de la liquidació</i>	81
Article 149.....	81
Concentració de responsabilitat	81
Article 150.....	82
Hipoteques en garantia d'obres	82
Article 151.....	82
Compte de liquidació definitiva	82
Article 152.....	82
Rectificacions derivades de resolucions administratives o judicials	82
Article 153.....	82
Certificació per a la inscripció en el Registre de la propietat	82
Secció 2a	83
Modalitat de compensació	83
Article 154.....	83
Concepte i iniciativa de la modalitat	83
Article 155.....	83
Constitució de la junta de compensació	83
Article 156.....	83
Incorporació a la junta de compensació i supòsits d'exclusió	83
Article 157.....	84
Afectació de finques i formulació del projecte de reparcel·lació	84
Article 158.....	84
Execució de les obres d'urbanització	84
Article 159.....	84
Potestats i regles de dissolució de la junta de compensació	84
Secció 3a	85
Modalitat de cooperació	85
Article 160.....	85
Iniciativa del projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació	85
Article 161.....	85
Concessió de la gestió urbanística en la modalitat de cooperació	85
Article 162.....	85
Especialitats del procediment de concessió de la gestió en la modalitat de cooperació	85
Secció 4a	86
Especialitats de la reparcel·lació en actuacions de dotació	86
Article 163.....	86
Especialitats de la reparcel·lació en la gestió d'actuacions de dotació en règim de complexos immobiliaris	86
Secció 5a	87
Altres supòsits de reparcel·lació	87
Article 164.....	87
Reparcel·lació voluntària	87
Article 165.....	88
Reparcel·lació econòmica	88
Article 166.....	88
Regularització de finques	88
Article 167.....	89
Operacions jurídiques complementàries	89
Secció 6a	89
Entitats urbanístiques col·laboradores	89
Subsecció 1a.....	89
Disposicions generals	89
Article 168.....	89
Definició, tipus i normes aplicables a les entitats urbanístiques col·laboradores	89
Article 169.....	90
Naturalesa jurídica de les entitats urbanístiques col·laboradores	90
Article 170.....	90
Funcions de les entitats urbanístiques col·laboradores	90
Article 171.....	90
Constitució de les entitats urbanístiques col·laboradores	90
Article 172.....	91
Inscripció de les entitats urbanístiques col·laboradores	91
Article 173.....	92
Acords de les entitats urbanístiques col·laboradores	92
Article 174.....	92
Transmissió de la condició de membre de l'entitat urbanística col·laboradora	92
Article 175.....	93
Dissolució de les entitats urbanístiques col·laboradores	93
Subsecció 2a.....	93
Juntes de compensació	93
Article 176.....	93
Estatuts de les juntes de compensació	93
Article 177.....	94
Bases d'actuació de les juntes de compensació	94
Subsecció 3a.....	94
Associacions administratives de cooperació	94
Article 178.....	94

Estatuts de les associacions administratives de cooperació	94
Subsecció 4a	94
Les entitats de conservació	95
Article 179	95
Supòsits d'obligatorietat de conservació de les obres d'urbanització	95
Article 180	95
Supòsits d'assumpció voluntària del deure de conservació de les obres d'urbanització	95
Article 181	95
Estatuts de les entitats de conservació	95
Article 182	95
Transformació de les juntes de compensació i de les associacions administratives de cooperació en entitats de conservació	95
Subsecció 5a	96
Funcionament del Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores	96
Article 183	96
Actes inscripcionals	96
Article 184	96
Procediment per a la inscripció	96
Article 185	97
Documentació annexa als assentaments registrals	97
CAPÍTOL III	97
Sistema d'expropiació	97
Article 186	97
Efectes del sistema d'expropiació sobre els béns de domini públic	97
Article 187	97
Administració expropiant i formes de gestió del sistema d'expropiació	97
Article 188	97
Gestió del sistema d'expropiació per concessió administrativa	97
Article 189	98
Requisits de les sol·licituds en el procediment per a l'alliberament de béns	98
CAPÍTOL IV	98
Ocupació directa	98
Article 190	98
Concepte d'ocupació directa	98
Article 191	99
Procediment de l'ocupació directa	99
CAPÍTOL V	100
Dret de real·lotjament	100
Secció 1a	100
Contingut del dret de real·lotjament	100
Article 192	100
Naturalesa del dret de real·lotjament i requisits per al seu exercici	100
Article 193	100
Subjectes obligats a fer efectiu el dret de real·lotjament	100
Article 194	101
Obligacions dels subjectes que han de fer efectiu el dret de real·lotjament	101
Article 195	101
Condicions de l'habitatge de substitució	101
Article 196	101
Condicions i títol d'adjudicació dels habitatges de substitució	101
Article 197	101
Indemnitzacions per l'extinció dels drets preexistents	101
Secció 2a	102
Procediment de real·lotjament en actuacions pel sistema de reparcel·lació	102
Article 198	102
Constància en el projecte de reparcel·lació	102
Article 199	102
Notificació de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació a les persones ocupants	102
Article 200	102
Renúncia o manca de pronunciament sobre l'exercici del dret de real·lotjament	102
Article 201	102
Reconeixement del dret de real·lotjament	102
Article 202	102
Moment d'efectivitat del dret de real·lotjament	102
Secció 3a	103
Procediment de real·lotjament en actuacions pel sistema d'expropiació o en cas de gestió urbanística aïllada mitjançant expropiació o ocupació directa	103
Article 203	103
Constància en la relació dels béns i dels drets dels procediments expropiatoris	103
Article 204	103
Notificació a les persones ocupants de l'aprovació inicial de la relació de béns i drets	103
Article 205	103
Renúncia o manca de pronunciament sobre l'exercici del dret de real·lotjament en els procediments expropiatoris	103
Article 206	103
Reconeixement del dret de real·lotjament en els procediments expropiatoris	103
Article 207	104

Acta d'ocupació i efectivitat del dret de real·lotjament.....	104
CAPÍTOL VI	104
Convenis urbanístics.....	104
Article 208.....	104
Compromisos, formalització i límits dels convenis	104
Article 209.....	104
Convenis sobre planejament	104
Article 210.....	105
Disposicions sobre procediment de formalització de convenis amb persones particulars.....	105
Article 211.....	106
Perfeccionament de convenis urbanístics amb persones particulars.....	106
Article 212.....	106
Publicitat dels convenis	106
TÍTOL IV.....	106
Instruments d'intervenció en el mercat de sòl.....	106
CAPÍTOL I.....	106
Patrimoni públic de sòl.....	106
Article 213.....	106
Inventari del patrimoni públic de sòl	106
Article 214.....	107
Continguts de l'epígraf de béns immobles	107
Article 215.....	108
Continguts de l'epígraf de béns i drets revertibles	108
Article 216.....	108
Continguts de l'epígraf d'altres ingressos i drets.....	108
Article 217.....	108
Baixes en l'inventari del patrimoni públic municipal del sòl.....	108
CAPÍTOL II.....	108
Drets de tanteig i retracte.....	108
Article 218.....	108
Àrees de tanteig i retracte i procediment de delimitació.....	108
Article 219.....	109
Comunicació al Registre de la propietat.....	109
Article 220.....	109
Destinació dels béns adquirits.....	109
TÍTOL V.....	109
Exercici de les facultats relatives a	109
l'ús i l'edificació del sòl	109
CAPÍTOL I.....	109
Obligació d'urbanitzar, d'edificar i de rehabilitar i conseqüències del seu incompliment.....	109
Article 221.....	109
Obligació d'urbanitzar i conseqüències de l'incompliment	109
Article 222.....	110
Declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar o de rehabilitar.....	110
Article 223.....	110
Execució expropiatòria	110
Article 224.....	110
Procediments per a la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar o de rehabilitar i conseqüències de la declaració	110
Article 225.....	111
Registre municipal de solars sense edificar i edificis per rehabilitar	111
Article 226.....	112
Transmissions de finques incloses en el Registre municipal de solars sense edificar i edificis per rehabilitar.....	112
Article 227.....	112
Selecció de la persona operadora responsable de programes d'actuació edificatòria o rehabilitadora.....	112
CAPÍTOL II.....	113
La conservació d'obres i construccions	113
Secció 1a	113
Cessió i recepció de les obres d'urbanització	113
Article 228.....	113
Cessió i lliurament de les obres d'urbanització	113
Article 229.....	114
Procediment de recepció de les obres d'urbanització.....	114
Article 230.....	115
Recepció d'ofici o a instància de les persones afectades	115
Article 231.....	116
Incorporació de les obres a l'inventari de béns	116
Article 232.....	116
Requisits per a l'atorgament de llicències de primera ocupació.....	116
Secció 2a	116
Les obres d'edificació i obres en béns immobles en general	116
Subsecció 1a.....	116
Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació, i ordres d'execució	116
Article 233.....	116
Límit del deure de conservació d'edificis.....	116
Article 234.....	116

<i>Deure de conservació del sòl rústic i del sòl urbanitzable</i>	116
<i>Article 235</i>	117
<i>Ordres d'execució</i>	117
<i>Article 236</i>	117
<i>Procediment per dictar ordres d'execució</i>	117
<i>Article 237</i>	118
<i>Resolució del procediment</i>	118
<i>Article 238</i>	118
<i>Efectes de les ordres d'execució</i>	118
Subsecció 2a.....	119
Supòsits de ruïna d'immobles.....	119
<i>Article 239</i>	119
<i>Inici del procediment per a la declaració d'estat ruïnós</i>	119
<i>Article 240</i>	119
<i>Tramitació del procediment</i>	119
<i>Article 241</i>	119
<i>Contingut de la resolució que posa fi al procediment</i>	119
<i>Article 242</i>	120
<i>Efectes de la declaració d'estat ruïnós</i>	120
<i>Article 243</i>	120
<i>Supòsit de ruïna física imminent</i>	121
Secció 3a.....	121
Règim d'ús provisional del sòl.....	121
<i>Article 244</i>	121
<i>Usos i obres provisionals</i>	121
Secció 4a.....	121
Edificis fora d'ordenació.....	121
<i>Article 245</i>	122
<i>Construccions, edificacions, instal·lacions i usos fora d'ordenació</i>	122
TÍTOL VI.....	122
Expropiació forçosa per raó d'urbanisme.....	122
<i>Article 246</i>	122
<i>Supòsits d'expropiació per raó d'urbanisme</i>	122
<i>Article 247</i>	123
<i>Administració expropiant i persones beneficiàries de l'expropiació</i>	123
<i>Article 248</i>	123
<i>Formulació i contingut del projecte de taxació conjunta</i>	123
<i>Article 249</i>	123
<i>Tramitació del procediment de taxació conjunta</i>	124
<i>Article 250</i>	124
<i>Procediment de taxació individual</i>	124
TÍTOL VII.....	124
Intervenció preventiva en l'edificació i en l'ús del sòl.....	124
CAPÍTOL I.....	124
Disposicions generals.....	124
<i>Article 251</i>	124
<i>Activitat d'intervenció preventiva</i>	124
CAPÍTOL II.....	125
Llicència urbanística.....	125
Secció 1a.....	125
Objecte, abast de la llicència urbanística i actuacions subjectes.....	125
<i>Article 252</i>	125
<i>Objecte i abast de la llicència urbanística</i>	125
<i>Article 253</i>	126
<i>Actes subjectes a llicència urbanística municipal</i>	126
Secció 2a.....	127
Competència i procediment.....	127
<i>Article 254</i>	127
<i>Competència per a l'atorgament de les llicències urbanístiques i normes generals sobre procediment</i>	127
<i>Article 255</i>	127
<i>Iniciació del procediment</i>	127
<i>Article 256</i>	128
<i>Models de sol·licitud d'iniciació del procediment de llicència</i>	128
<i>Article 257</i>	128
<i>Instrucció del procediment</i>	128
<i>Article 258</i>	130
<i>Resolució del procediment</i>	130
<i>Article 259</i>	130
<i>Requisits formals de l'acte administratiu d'atorgament</i>	130
Secció 3a.....	131
Determinacions dels projectes tècnics.....	131
<i>Article 260</i>	131
<i>Sol·licituds de llicències d'obres que requereixen projecte tècnic</i>	131
<i>Article 261</i>	131
<i>Contingut del projecte tècnic d'obres</i>	131
Secció 4a.....	132

Efectes generals i caducitat de les llicències.....	132
Article 262.....	132
Efectes de les llicències urbanístiques.....	132
Article 263.....	132
Transmissió de la llicència.....	132
Article 264.....	133
Caducitat de la llicència urbanística per executar obres.....	133
Article 265.....	133
Supòsits especials de caducitat de llicència urbanística.....	133
Secció 5a.....	133
Efectes de la llicència en la contractació de serveis.....	133
Article 266.....	133
Contractació provisional i definitiva de serveis de subministrament.....	133
Secció 6a.....	134
Supòsits especials de llicència urbanística.....	134
Article 267.....	134
Llicència d'ocupació o de primera utilització.....	134
Article 268.....	135
Procediment d'atorgament de llicència d'ocupació o primera utilització.....	135
Article 269.....	135
Llicències d'edificació simultànies a les obres d'urbanització.....	135
Article 270.....	136
Llicència urbanística de legalització.....	136
Article 271.....	137
Llicència d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional.....	137
CAPÍTOL III.....	138
Règim de les actuacions subjectes a comunicació prèvia.....	138
Secció 1a.....	138
Concepte i actuacions subjectes a comunicació prèvia.....	138
Article 272.....	138
Concepte de comunicació prèvia.....	138
Article 273.....	138
Actes subjectes a comunicació prèvia.....	138
Secció 2a.....	139
Potestats administratives i règim jurídic de la comunicació prèvia.....	139
Article 274.....	139
Potestats administratives respecte de les comunicacions prèvies.....	139
Article 275.....	139
Comunicació a l'administració.....	139
Article 276.....	140
Terminis d'inici de les actuacions i facultats de comprovació de l'administració.....	140
CAPÍTOL IV.....	141
Disposicions comunes a les llicències i les actuacions subjectes a comunicació.....	141
Article 277.....	141
Autorització de les modificacions durant l'execució de les obres.....	141
Article 278.....	141
Informació a les obres.....	141
Article 279.....	141
Règim especial de les obres lligades a la instal·lació o l'adequació d'activitats permanents o a infraestructures comunes.....	141
Article 280.....	141
Informació estadística d'edificació i d'habitatge.....	141
CAPÍTOL V.....	142
Parcel·lacions urbanístiques.....	142
Article 281.....	142
Parcel·lacions urbanístiques i indivisibilitat de les parcel·les.....	142
Article 282.....	142
Autorització de parcel·lacions.....	142
Article 283.....	143
Supòsits especials d'actes de parcel·lació.....	143
TÍTOL VIII.....	143
Disciplina urbanística.....	143
CAPÍTOL I.....	143
Execució subsidiària d'ordres de reposició de la realitat física alterada.....	143
Secció 1a.....	143
Àmbit d'aplicació.....	143
Article 284.....	143
Règims reguladors de l'execució subsidiària.....	143
Secció 2a.....	143
Actuacions preliminars.....	143
Article 285.....	143
Inici de l'execució subsidiària.....	143
Article 286.....	144
Suspensió de l'execució.....	144
Article 287.....	144
Abast de l'execució subsidiària de l'ordre de reposició.....	144

Article 288.....	144
Projecte tècnic de les obres.....	144
Article 289.....	144
Títol administratiu habilitant.....	144
Article 290.....	145
Contractació de les obres.....	145
Article 291.....	145
Autorització i notificació de l'entrada.....	145
Secció 3a.....	145
Actuacions d'execució de l'ordre de reposició.....	145
Article 292.....	145
Auxili de les forces de seguretat.....	145
Article 293.....	145
Retirada de béns mobles i elements desmuntables.....	145
Article 294.....	145
Mesures tècniques i de seguretat.....	145
Article 295.....	145
Desconnexió dels serveis.....	145
Article 296.....	145
Residus de la reposició.....	145
Secció 4a.....	146
Actuacions posteriors a l'execució subsidiària.....	146
Article 297.....	146
Despeses derivades de la reposició.....	146
Article 298.....	146
Cobrament de les despeses.....	146
CAPÍTOL II.....	146
Altres disposicions relatives a la disciplina urbanística.....	146
Article 299.....	146
La inspecció urbanística.....	146
Article 300.....	146
Competències municipals i supramunicipals.....	146
Article 301.....	146
Reduccions de les multes.....	146
Article 302.....	147
Mesura cautelar de suspensió.....	147
Article 303.....	147
Inici del procediment de restabliment.....	147
Article 304.....	147
Ordre de restabliment de la realitat física alterada.....	147
Article 305.....	147
Restabliment de la realitat física alterada.....	147
Article 306.....	147
Caducitat del procediment de restabliment.....	147
Article 307.....	148
Termini màxim per iniciar el procediment de restabliment.....	148
Article 308.....	148
Procediment per exercir la potestat sancionadora.....	148
Article 309.....	148
Prescripció de les infraccions.....	148
Disposició addicional.....	148
Informe del seguiment de l'activitat d'execució urbanística.....	148
Disposició transitòria primera.....	149
Sòl dotacional d'equipament públic escolar.....	149
Disposició transitòria segona.....	149
Estudis de detall.....	149
Disposició transitòria tercera.....	149
Tramesa dels instruments de planejament aprovats definitivament a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.....	149
Disposició transitòria quarta.....	150
Desplegament de la disposició transitòria catorzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.....	150
Disposició transitòria cinquena.....	151
Aprovació dels catàlegs d'elements i espais protegits redactats com a instruments autònoms del planejament.....	151
Disposició transitòria sisena.....	151
Primera aprovació anual de l'inventari del patrimoni públic municipal de sòl.....	151
Disposició transitòria setena.....	151
Règim transitori de les obres lligades a la instal·lació o l'adequació d'activitats permanents o a infraestructures comunes.....	151
Disposició derogatòria.....	152
Disposició final.....	152
Entrada en vigor.....	152
ANNEX I.....	152
Disposicions en matèria de qualitat urbana, usos del sòl i sobre les condicions de la xarxa viària.....	152
Article 1.....	152
Regulació dels usos.....	152
Article 2.....	155

<i>Categories de les reserves de sòl d'espais lliures i d'equipaments públics</i>	155
<i>Article 3</i>	156
<i>Elements integrants de la xarxa viària i condicions de funcionalitat</i>	156
<i>Article 4</i>	158
<i>Determinacions sobre reserves de sòl per a sistemes urbanístics en els plans parcials</i>	158
ANNEX II	159
Disposicions en matèria de definicions i paràmetres urbanístics	159
Secció 1a	159
Definicions	159
Subsecció 1a	159
Definicions relatives al terreny i altres	159
<i>Article 1</i>	159
<i>Definicions relatives al terreny</i>	159
<i>Article 2</i>	159
<i>Definicions relatives a les alineacions i rasants</i>	159
<i>Article 3</i>	160
<i>Definicions bàsiques de construcció i edificació</i>	160
Subsecció 2a	160
Definicions relatives a les edificacions i als seus components	160
<i>Article 4</i>	160
<i>Definicions relatives a les tipologies de les edificacions</i>	160
<i>Article 5</i>	161
<i>Definicions relatives a les parts que conformen un edifici</i>	161
<i>Article 6</i>	162
<i>Definicions relatives a les distàncies, superfícies i volums d'una edificació</i>	162
Subsecció 3a	163
Definicions relatives a alineacions i rasants i a obres en edificis	163
<i>Article 7</i>	163
<i>Definicions relatives als tipus d'obres i intervencions als edificis</i>	163
Secció 2a	164
Paràmetres urbanístics	164
Subsecció 1a	164
Conceptes relatius als paràmetres urbanístics	164
<i>Article 8</i>	164
<i>Definició de paràmetres urbanístics</i>	164
<i>Article 9</i>	164
<i>Determinació dels paràmetres urbanístics</i>	164
Subsecció 2a	165
Paràmetres urbanístics	165
<i>Article 10</i>	165
<i>Conceptes relatius a les parcel·les</i>	165
<i>Article 11</i>	165
<i>Conceptes relatius a l'altura</i>	165
<i>Article 12</i>	166
<i>Conceptes relatius a l'edificabilitat, l'ocupació i el volum</i>	166

Preàmbul

I

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

Així mateix, la disposició final segona de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, preveu que fins que no sigui substituït pel desplegament reglamentari a què es refereix la disposició final primera anterior, en l'àmbit de l'illa de Mallorca, continua sent vigent, en tot allò que hi sigui compatible, el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, aprovat per acord del ple del Consell Insular de Mallorca de 16 d'abril de 2015. Indirectament, també aquesta disposició final segona imposa la substitució de la vigent norma reglamentària de desplegament de l'illa de Mallorca, complementant així d'alguna manera el mandat de la disposició final primera.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II

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

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

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

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

S'efectuen igualment en aquest títol les precisions necessàries en alguns aspectes de detall sobre el règim dels drets i els deures de les persones propietàries de sòl urbà i de sòl urbanitzable, i es compleix el deure de regulació reglamentària insular de determinats aspectes als quals la Llei fa una específica remissió. Igualment, a partir de distints preceptes continguts en el mateix títol de la Llei i en matèria de planejament, se sistematitza el règim de drets i deures de les persones propietàries de sòl rústic ordenat com a nucli rural.

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

En aquest sentit, en el títol expressat s'efectuen les precisions necessàries al que es constitueix com l'instrument inicial del sistema del planejament urbanístic, el pla general municipal, amb el desplegament de les determinacions legals quant a la necessària integració documental d'aquesta figura, i així mateix en els aspectes substantius que demana la regulació legal. Tanmateix, en aquest aspecte cal indicar que, com no podia ser d'altra manera, s'acull el canvi de plantejament d'aquesta figura del planejament urbanístic que fa la Llei, comportant això una simplificació tant del seu abast com del contingut documental, ja que es configura com el pla urbanístic definidor en exclusiva de l'ordenació estructural.

Igualment, es procedeix a la regulació de complement legal dels altres tipus d'instruments, com són els plans d'ordenació detallada, els plans parcials i els plans especials, i desplega, pel que fa al planejament especial, el contingut de les diferents modalitats que recull la Llei, tant les tradicionals com les més innovadores relacionades amb les actuacions de reforma interior o rehabilitació, amb la regulació del pla especial de reforma com a figura de planejament idònia per potenciar les actuacions de rehabilitació. La mateixa tasca es duu a terme quant al darrer dels instruments de planejament de desenvolupament prevists a la Llei, els estudis de detall, per concretar-ne la inserció i la funció en el sistema de planejament, així com pel que fa al catàleg de protecció i la seva integració en el contingut del pla d'ordenació detallada. Pel que fa a la regulació del pla d'ordenació detallada, s'implementa la funcionalitat específica que li atribueix la Llei, mantenint la seva flexibilitat i completant les determinacions substantives legals que ho requereixen.

Amb referència al procés de formació i aprovació dels instruments de planejament urbanístic, tot establint una sistemàtica coherent amb les previsions legals establertes a aquest efecte, es despleguen, entre altres aspectes, les mesures cautelars de suspensió de la tramitació d'instruments urbanístics de desenvolupament i d'atorgament de llicències o de presentació de comunicacions; s'estableixen mecanismes d'incentiu a la participació ciutadana en els procediments de formació dels plans, així com les condicions específiques de la formulació de les distintes figures, i la regulació de detall de les fases d'aprovació amb respecte escrupolós al sistema d'atribucions de competència municipal i insular determinades legalment. D'altra banda, cal destacar que amb relació a les tasques de redacció o formulació del planejament, el títol segon remet a dos annexos normatius per aconseguir un marc segur pels múltiples operadors urbanístics, públics o privats, tendent a homogeneïtzar les regulacions tècniques, i per tal de facilitar la comprensió de les definicions i conceptes urbanístics que incorporin els distints instruments.

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

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

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

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

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

També dins del títol tercer es desplega la modalitat de gestió per expropiació, que preveu la possibilitat, amb les oportunes garanties de publicitat i concurrència, de la gestió de l'expropiació per part de persones

concessionàries. També es conté en aquest títol la regulació de desplegament dels supòsits d'ocupació directa i de la situació jurídica de les persones titulars de drets afectats per aquests procediments.

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

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

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

El capítol segon, amb la rúbrica de conservació d'obres i construccions, regula, en primer lloc, la conservació de les obres d'urbanització, i sistematitza els procediments relatius a la seva recepció; els deures legals de conservació i rehabilitació del sòl i de les construccions, així com les ordres d'execució que l'administració municipal pot dictar per fer-lo complir. En aquest context es regula també la situació d'estat ruïnós dels immobles que amenacin ruïna en alguna de les seves variants: tècnica, econòmica o urbanística, respecte dels quals s'ha de declarar l'estat esmentat abans de dictar l'ordre oportuna en la resolució que posi fi al procediment. D'altra banda, es regulen els supòsits de ruïna física imminent d'un immoble amb perill per a la seguretat de les persones i els béns. Es duu a terme igualment en aquest títol V el desplegament reglamentari referent al règim dels usos i obres de caràcter provisional i de les edificacions i instal·lacions fora d'ordenació.

Dins del títol sisè es despleguen els supòsits d'expropiació per raó d'urbanisme, i es detallen els tràmits del procediment d'expropiació per taxació conjunta que resulten necessaris per complementar les determinacions de la Llei, com també el general a partir d'aquesta mateixa pauta, i es confereix així a aquestes figures una regulació completa quant a les qüestions procedimentals.

El títol setè es distribueix en cinc capítols i es destina a regular els instruments d'intervenció preventiva dels actes d'edificació i ús del sòl i el règim de les parcel·lacions urbanístiques. El capítol primer d'aquest títol setè conté un únic article de caràcter general, seguit del capítol segon, que s'estructura en diverses seccions i per regular les llicències urbanístiques, i es dedica als aspectes generals que requereixen el desplegament reglamentari i a les característiques particulars derivades dels actes autoritzables de què es tracti.

Entre aquestes particularitats destaquen les que afecten les llicències per a l'execució d'obres, en relació amb les quals es concreten els supòsits que requereixen projecte d'execució i el contingut d'aquest projecte que, en el cas que sigui exigible de conformitat amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, també s'ha d'elaborar d'acord amb aquesta legislació. Es regula igualment, d'una manera precisa, la simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació, per garantir-ne la compatibilitat, com a excepció a la condició de solar requerida als terrenys que es pretenen edificar, i es complementen les determinacions legals amb aspectes no regulats en la norma superior però que requereixen la seva previsió, com la concreció de les condicions de transmissió de les llicències.

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

substitutiu de l'altre en supòsits determinats. En tot cas, el Reglament efectua el complement necessari de regulació d'aquesta figura, i garanteix que la comunicació prèvia no limita les potestats de l'administració urbanística davant els actes il·legals que es pretenguin emparar en la comunicació esmentada.

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

El títol vuitè del Reglament desplega alguns dels aspectes del mateix títol de la Llei en matèria de disciplina urbanística. En el seu capítol I es desenvolupen a nivell de detall les qüestions de regulació material i procedimental referents a l'execució subsidiària de les ordres de reposició de la realitat física alterada, mentre que dins el capítol II s'hi inclouen altres disposicions de complement de la regulació legal relacionades amb la inspecció urbanística, les mesures cautelars, les ordres d'execució i el procediment sancionador.

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

La disposició addicional en complementa una de la mateixa naturalesa de la Llei que així ho requereix, com és el cas de la regulació del contingut material de l'informe del seguiment de l'activitat d'execució urbanística. Les disposicions transitòries perfilen igualment, i en el grau de detall propi d'una disposició reglamentària, les situacions de transitorietat que així ho han requerit, la disposició derogatòria abasta òbviament la norma reglamentària anteriorment vigent, com és el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca adoptat en sessió de 16 d'abril de 2015, així com la resta de les disposicions del mateix rang o d'un rang inferior aprovades pel Consell Insular de Mallorca que s'oposin a la nova norma reglamentària, i en darrer terme la disposició final en preveu la data d'entrada en vigor.

TÍTOL I

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

CAPÍTOL I

Objecte, drets de participació i competències

Secció 1a

Objecte

Article 1

Objecte i àmbit d'aplicació del Reglament

Aquest Reglament té per objecte, en l'àmbit de l'illa de Mallorca, desplegar la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en endavant, LUIB.

Secció 2a

Participació ciutadana i dret d'informació

Article 2

Participació ciutadana

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

2. Els edictes o els anuncis a través dels quals se sotmeten a informació pública els procediments en matèria urbanística que preveu la LUIB i aquest Reglament, han d'indicar expressament:

a) L'instrument o l'expedient sotmès a informació pública.

b) El termini d'exposició al públic del projecte o de l'instrument de què es tracti.

c) L'adreça i l'horari de l'oficina o dependència en la qual es pot exercitar el dret d'informació.

d) El mitjà telemàtic on pot consultar-se l'instrument o l'expedient.

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

Article 3

Publicitat i dret d'informació

Les administracions públiques competents han de garantir els drets de publicitat i d'informació a què es refereix l'article 12 de la LUIB. Així mateix, les administracions públiques han de facilitar als ciutadans i a les ciutadanes la consulta de les dades que es refereixin:

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

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

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

La consulta prevista en aquest apartat només pot ser limitada motivadament quan afecti dades específiques que s'incloguin a l'àmbit d'aplicació de la legislació estatal sobre protecció de dades de caràcter personal.

Article 4

Registre municipal d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 5

Certificacions, consultes i peticions d'informació urbanística

1. Tots els ciutadans i totes les ciutadanes tenen el dret d'obtenir dels organismes de l'administració competent les dades certificades que els permetin assumir les obligacions i l'exercici de les activitats urbanístiques que pretenguin realitzar, referides a les determinacions dels instruments de planejament, de gestió i d'execució aprovats i, en general, al règim del sòl i les condicions de naturalesa urbanística dels terrenys.
2. D'acord amb l'apartat anterior, les persones interessades poden instar davant l'ajuntament corresponent:
 - a) L'emissió de certificats de règim urbanístic, en els termes que preveu l'article 108 d'aquest Reglament.
 - b) La consulta a què es refereix l'apartat 3 de l'article 30 de la LUIB.
3. Els municipis, en l'àmbit de les seves competències, han d'adoptar les mesures necessàries per a:
 - a) Garantir l'accés a la informació urbanística a totes les persones sense necessitat que acreditin un interès determinat i amb garantia de confidencialitat de les dades que puguin afectar l'honor o intimitat personal o familiar, o contenguin informació personal sobre dades sensibles, dins l'àmbit establert en la legislació estatal sobre protecció de dades de caràcter personal.
 - b) Reconèixer especial prioritat a l'accés a la informació urbanística a les persones propietàries de sòl i de la resta de béns immobles i, en general, a les afectades per les actuacions urbanístiques, incloses les entitats representatives dels seus interessos.
 - c) Disposar que els seus serveis tècnics i jurídics atenguin les consultes verbals de les persones particulars durant el seu horari d'atenció pública, amb la indicació en el web o en el punt d'accés electrònic municipal de l'esmentat horari d'atenció per facilitar informació urbanística.
4. D'acord amb l'apartat anterior, a més de complir les seves obligacions en matèria de registre municipal urbanístic, els ajuntaments han de procurar establir les formes de col·laboració més adequades amb el Centre de Gestió Cadastral, el Consell Insular de Mallorca i el Govern de les Illes Balears, i les entitats dependents de l'Administració de l'Estat, i també amb els registres de la propietat, amb la finalitat de millorar l'accessibilitat de la informació urbanística de què disposen.
5. Sens perjudici del que disposen els apartats anteriors, es pot denegar la informació urbanística quan la sol·licitud sigui manifestament genèrica o abusiva, o la persona sol·licitant no identifiqui concretament els documents que demana i no sigui possible determinar amb precisió suficient l'objecte de la informació requerida.

Secció 3a

Competències administratives urbanístiques i formes d'exercici

Article 6

Administracions amb competències urbanístiques

Les competències en matèria urbanística corresponen a l'illa de Mallorca i als municipis, i les exerceixen el Consell Insular i els ajuntaments, sens perjudici de les competències que es puguin atribuir en aquesta matèria a altres entitats locals previstes en la legislació estatal i autonòmica de règim local, o a les entitats urbanístiques especials que es constitueixin, en els termes prevists en l'article 15 de la LUIB i, així mateix, sens perjudici de les competències del Govern de les Illes Balears a què es refereix el seu apartat 4.

Article 7

Òrgans urbanístics del Consell Insular de Mallorca

1. Són òrgans urbanístics del Consell Insular de Mallorca els que determinen les seves normes d'organització que s'aprovin en el marc de la legislació de règim jurídic dels consells insulars. En tot cas, actua com a òrgan urbanístic el Ple del Consell Insular quan una norma amb rang de llei així ho determini expressament en assignar-li una atribució específica.

2. En el cas de les entitats urbanístiques especials que es puguin constituir per a la protecció de la legalitat urbanística o per a altres finalitats específiques s'ha de seguir a més, el règim organitzatiu que disposin els respectius estatuts.

Article 8

Règim de les relacions interadministratives

1. El règim de les relacions interadministratives en l'exercici de les competències administratives en matèria urbanística s'ha d'ajustar a les normes i els principis establerts en els articles 16 i 17 de la LUIB.

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

Article 9

Gerències urbanístiques locals

1. Els municipis de l'illa de Mallorca poden exercir les competències urbanístiques que els corresponen mitjançant els seus òrgans de govern ordinaris o constituir gerències amb aquest objecte.

2. El règim de gerència urbanística pot comportar una diferenciació orgànica o funcional, o ambdues, respecte de l'organització i funcions generals pròpies de l'entitat local. La gerència urbanística pot consistir en un òrgan de caràcter individual o col·legiat, o en una entitat pública de gestió directa que, en aquest darrer cas, tindrà la condició d'entitat urbanística especial.

3. Els municipis poden atribuir a les gerències urbanístiques l'exercici de totes les competències o les funcions en matèria urbanística que no tenen caràcter intransferible d'acord amb el que estableix la legislació de règim local.

4. Les gerències poden tenir una durada indefinida o temporal, de conformitat amb el que estableix l'acord de constitució.

5. En tot allò no previst en aquest Reglament, la creació de gerències urbanístiques es regeix per la legislació de règim local.

Article 10

Societats urbanístiques

1. Les administracions públiques poden constituir, de forma individual o conjunta, societats mercantils o bé participar en societats ja constituïdes, que tenguin per objecte la realització d'activitats en matèria urbanística que no impliquin exercici d'autoritat.

2. Les societats de capital íntegrament públic poden tenir la condició d'entitats urbanístiques especials si ho determinen els seus estatuts.

Article 11

Entitats urbanístiques especials

1. Tenen la condició d'entitats urbanístiques especials si ho determinen els seus estatuts:

- a) Els consorcis.
- b) Les mancomunitats.
- c) Les entitats públiques empresarials i els organismes autònoms.
- d) Les societats de capital íntegrament públic.

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

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

Article 12

Condicció d'administració actuant

1. La condició d'administració actuant correspon:

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

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

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

a) Formular qualsevol figura de planejament urbanístic.

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

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

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

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

5. El sòl de cessió obligatòria i gratuïta amb aprofitament urbanístic que s'integra al patrimoni de les entitats urbanístiques especials que operen com a administracions actuants resta vinculat a les finalitats que determina l'article 101 de la LUIB. De conformitat amb aquest precepte, en el cas d'entitats urbanístiques especials integrades o dependents exclusivament d'entitats locals, el destí d'aquest sòl i dels rendiments que s'obtenen de gestionar-lo o d'alienar-lo s'ha d'ajustar al que estableix l'article 104 de la LUIB, tant si els gestiona l'entitat urbanística especial com si el sòl o els rendiments s'adjudiquen als ens públics que la integren.

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

CAPÍTOL II

Règim urbanístic del sòl

Article 13

Classes de sòl

El pla general classifica tot el territori del terme municipal en totes o algunes de les classes de sòl que determinen els articles 19 a 21 de la LUIB. En tot cas, ha de delimitar els àmbits territorials als quals corresponen cada una de les classes de sòl que estableixi, i l'assignació de les superfícies corresponents s'ha de justificar per a cada classe de sòl en funció de les determinacions establertes en la LUIB, en aquest Reglament i en el marc que estableixin els instruments d'ordenació territorial.

Article 14

Requisits per a l'edificació del sòl

1. Perquè el sòl pugui ser edificat, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic, i mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent, és necessari que hagi assolit la condició de solar en els termes que determina l'article 25 de la LUIB.

No obstant això, l'ajuntament corresponent pot autoritzar, excepcionalment i motivadament deixant-ne constància a l'expedient, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, que les obres d'edificació siguin simultànies a l'execució de les d'urbanització o reurbanització, en els supòsits d'actuacions de transformació urbanística de les previstes en les lletres a), b) i d) de l'apartat 2 de l'article 23 de la LUIB, si es compleixen les condicions i requisits que estableix l'article 269 d'aquest Reglament.

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

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

Article 15

Sistemes generals i locals

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

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

3. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 96 de la LUIB. Si és necessari avançar l'obtenció de la titularitat pública i l'ocupació directa regulada per l'article esmentat no és suficient, es pot també efectuar una actuació aïllada expropiatòria, supòsit en el qual l'administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.

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

Article 16

Compatibilitat entre sistemes urbanístics i altres qualificacions

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

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

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

Article 17

Règim urbanístic del subsòl

1. L'ús urbanístic del subsòl s'ha d'adequar a les previsions del planejament urbanístic, i l'existència d'aprofitament quedarà subordinada en qualsevol cas a les exigències de l'interès públic i de la implantació d'instal·lacions, equipaments i infraestructures vinculades a la prestació de serveis públics o d'interès públic, com telecomunicacions, subministraments, transport i altres anàlegs. La necessitat de preservar el patrimoni arqueològic soterrat, com a element intrínsec al subsòl, suposa delimitar-ne el

contingut urbanístic, i ha de condicionar l'adquisició i materialització de l'aprofitament urbanístic que li atribueixi el planejament.

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

Article 18

Determinació del caràcter anticipat de les modificacions del planejament a efectes indemnitzatoris

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

Article 19

Deure de cessió de vials per a l'adquisició de la condició de solar

El deure de cessió obligatòria dels terrenys destinats a vials de les persones propietàries de sòl urbà a què es refereix l'article 29.2 de la LUIB, sempre que aquesta cessió sigui necessària perquè la resta de sòl adquireixi la condició de solar i es pugui edificar d'acord amb les determinacions del planejament, afecta la part dels terrenys destinada a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicacions o les ampliacions d'aquests elements. Abasta com a mínim una superfície corresponent a la meitat de l'amplària de la via pública en tot el front de la seva alineació i s'ha d'efectuar lliure de càrregues i gravàmens, mitjançant escriptura pública o acta administrativa atorgada per les persones propietàries i l'ajuntament.

Article 20

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

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

Article 21

Drets de les persones propietàries de sòl urbanitzable

1. Les persones propietàries de sòl classificat com a urbanitzable, mentre no hi hagi un procés de transformació, tenen dret d'usar els terrenys de la seva propietat, a gaudir-ne i a disposar-ne, de conformitat amb la seva naturalesa rústica. Tanmateix, en sòl urbanitzable, i tret del règim d'ús provisional del sòl establert en l'article 128 de la LUIB, no és possible autoritzar-hi els usos i les obres que suposen construcció o edificació i que són regulats per la legislació de sòl rústic.

2. A més del previst en l'apartat anterior, tret dels casos en què el planejament general en prevegi la promoció per les administracions públiques, les persones propietàries de sòl urbanitzable, d'acord amb l'article 30.1 de la LUIB i amb subjecció als criteris de graduació temporal i espacial que estableixen els plans generals, tenen el dret de promoure'n la transformació instant l'administració que aprovi el planejament de desenvolupament, quan es tracti de sòl urbanitzable no ordenat en el pla d'ordenació detallada, o els instruments de gestió i execució corresponents, de conformitat amb el que estableix la LUIB i aquest Reglament. Així mateix, tenen el dret de formular i de rebre resposta a la consulta que preveu l'article 30.3 de la LUIB.

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

Article 22

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

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

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

a) Costejar i executar les obres d'implantació d'infraestructures de serveis urbanístics, en el grau que prevegi el pla.

b) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes d'infraestructures generals exteriors al nucli i les obres per ampliar o reforçar aquests sistemes, que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de l'actuació, d'acord amb el que determina el planejament urbanístic. Entre aquestes obres i infraestructures s'entenen incloses, d'acord amb la normativa que ho regula, les de potabilització, subministrament i depuració d'aigua.

c) Cedir a l'ajuntament de manera obligatòria i gratuïta els terrenys que el planejament eventualment prevegi la seva destinació a equipaments i espais lliures públics, d'acord amb el resultat de la memòria de viabilitat econòmica corresponent.

TÍTOL II

Planejament urbanístic

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 23

Entorn urbà i intervenció en àrees urbanes

1. Les polítiques públiques en matèria de planejament en àrees urbanes, especialment en nuclis històrics o degradats, tenen com a objectiu la seva revitalització, la regeneració de la morfologia urbana tradicional o l'assoliment d'una millor integració urbanística o social en el conjunt del municipi, respectant, si escau, la trama i el conjunt d'edificis que disposin de valor patrimonial o cultural.

2. Per aconseguir els objectius anteriors els instruments de planejament han d'adoptar mesures tendents a la potenciació de l'edificació en solars vacants ubicats en nuclis històrics o zones degradades, per la qual cosa els ajuntaments, si escau, han de dictar les corresponents ordres individualitzades d'execució de l'edificació, en els termes establerts en la LUIB i en aquest Reglament.

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

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

Article 24

Perspectiva climàtica i mitigació del canvi climàtic

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

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

a) La protecció i custòdia dels ecosistemes naturals dels entorns del nucli d'assentament, assegurant el manteniment de la seva funcionalitat ecosistèmica, establint a través del planejament urbanístic un grau de protecció elevat per a les zones naturals, agràries, i d'espais verds, en especial per a les més arbrades.

b) La minimització de l'antropització del sòl mitjançant la promoció d'un creixement adequat a les necessitats de la població limitant l'augment de l'ocupació del sòl. En tot cas, en els assentaments

s'ha d'incrementar la permeabilitat dels sòls i la implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible que redueixin el risc d'inundacions i permetin la infiltració de l'aigua.

c) El foment de la multifuncionalitat, la diversitat i la mescla d'usos urbans per crear entorns urbans diversificats i complexos en els que la mescla d'activitats incrementi l'eficiència energètica global i disminueixi el consum de recursos.

d) El foment de la densitat i la compacitat per evitar la dispersió urbana, proposant estructures urbanes compactes a través de la definició d'umbrals de densitat, per reduir el consum de sòl, les emissions associades al transport i fer viables i optimitzar els equipaments, el transport públic i un determinat nivell d'activitats econòmiques de proximitat, com comercials o productives.

e) La maximització de l'aprofitament de l'energia i dels recursos materials per a reduir el consum energètic dels assentaments i controlar les emissions de gasos d'efecte hivernacle, fomentant l'ús de les energies renovables i la seva implantació progressiva.

f) La reducció i optimització de l'ús de l'aigua, adequant usos a qualitats. Els instruments de planejament urbanístic han de disposar d'un nivell mínim d'autosuficiència hídrica, combinant l'estalvi i l'eficiència amb la reutilització de l'aigua.

g) El foment de l'ús eficient dels materials, i la promoció de l'ús de materials ecològics o de baix impacte ambiental, preferentment d'origen local, atenent tot el seu cicle de vida, fomentant la reducció, la reutilització i el reciclatge dels residus amb la finalitat de reduir les emissions de gasos d'efecte hivernacle. En la regulació de les condicions edificatòries, s'ha de promoure el càlcul de la petjada de carboni en els projectes de noves edificacions.

h) La minimització de les necessitats de mobilitat i la seva reducció, amb el foment de les estratègies de proximitat entre usos i activitats i les formes de mobilitat no motoritzada i el transport públic, com a vectors principals de l'estructura urbana, modulant o restringint selectivament el trànsit en vehicle privat en determinades zones.

i) El foment de la regeneració del teixit urbà existent a través del manteniment o millora de la vitalitat urbana i la qualitat de les persones residents en els teixits consolidats, prioritzant les operacions de requalificació, revitalització, rehabilitació i reciclatge en l'àmbit de la ciutat consolidada.

j) Les normes dels instruments de planejament urbanístic han de minimitzar les barreres a la rehabilitació energètica del parc edificat existent. Es poden establir i aplicar justificadament condicions urbanístiques en relació amb els efectes d'ocupació del sòl i volum edificable o altres que es considerin oportunes per fer viables i afavorir aquestes rehabilitacions d'edificis amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica, i s'ha de facilitar i incentivar la rehabilitació dels edificis existents i la construcció de nous edificis amb una qualificació energètica superior a la que exigeixi la normativa vigent.

Així mateix, han de preveure l'adaptació de l'edificació existent i de l'edificació nova als criteris bioclimàtics i d'habitabilitat, amb el disseny i adaptació de la morfologia urbana, les tipologies edificatòries i el disseny dels espais exteriors en funció de les condicions bioclimàtiques locals a través d'una ordenació detallada que tenguin en compte especialment aspectes com l'orientació, les possibilitats d'aprofitament de la radiació solar i l'ombreig, la distribució interior, la il·luminació i la ventilació naturals i l'aïllament tèrmic.

k) L'establiment de l'espai públic com a eix del desenvolupament dels pobles i ciutats, amb l'adaptació dels espais urbans existents i els de nova creació als criteris bioclimàtics.

l) El foment dels espais urbans verds per reduir l'efecte illa de calor urbana i fixar carboni en aquests espais, així com objectius de plantació d'arbres. Es considerarà l'increment de la capacitat de regulació climàtica de les zones verdes, mitjançant la previsió d'una xarxa de parcs i jardins connectada amb l'entorn periurbà i rural a través de corredors ecològics, i la inserció de verd urbà en el teixit edificat a través de patis, façanes i cobertes verdes.

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

Article 25

Accessibilitat, mobilitat urbana i transport públic

1. Les administracions públiques amb competències urbanístiques de l'illa de Mallorca:

- a) Han de procurar un disseny dels espais i els edificis d'ús públic que en garanteixi la utilització efectiva per part dels ciutadans i ciutadanes i la seva accessibilitat, especialment mitjançant l'eliminació de barreres arquitectòniques.
- b) Els instruments d'ordenació urbanística han d'establir les condicions que han de reunir els espais públics de manera que es garanteixi a totes les persones amb mobilitat reduïda o limitació sensorial, l'accessibilitat i l'ús lliure i segur del seu entorn.
- c) Els projectes d'urbanització o, si escau, el planejament urbanístic que els incorpori en els termes prevists en la LUIB i en aquest Reglament, han de definir els detalls tècnics per garantir l'accessibilitat a totes les persones amb mobilitat reduïda o limitació sensorial, tant pel que fa a l'obra d'urbanització com a les instal·lacions que s'han d'executar.

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

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

Article 26

Utilització racional del sòl i suficiència de recursos hídrics

1. Els instruments d'ordenació urbanística, d'acord amb els instruments d'ordenació territorial i els instruments de planificació hidrològica, han d'establir els criteris que s'assenyalen en els apartats següents d'aquest article.

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

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

- a) Identificar i caracteritzar les masses d'aigües superficials i subterrànies, naturals, artificials i mineromedicinales.
- b) Prevenir la contaminació de les masses d'aigua mitjançant la delimitació de zones i perímetres de protecció.
- c) Protegir les masses d'aigua destinades a consum humà amb la previsió, d'acord amb la planificació hidrològica, de les mesures de prevenció del seu deteriorament, de millora o de restauració.
- d) Establir els perímetres de protecció de les captacions d'aigua destinades a consum humà que disposi la planificació hidrològica.

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

- a) L'origen de l'aigua amb què s'atén la demanda existent i la nova demanda generada.
- b) La qualitat de l'aigua destinada als diferents usos, inclosa la de l'aigua depurada destinada per als usos primaris, industrials i terciaris.

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

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

Article 27

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

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

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

Article 28

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

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

Article 29

Protecció de les masses arbustives

1. El planejament urbanístic ha d'incloure, tant en la memòria informativa i els plànols d'informació, com en l'estudi d'impacte ambiental o d'avaluació ambiental estratègica, una anàlisi de les masses arbòries, arbustives o les formacions vegetals existents en el territori.

2. La memòria justificativa ha d'indicar, motivadament, quines de les masses o formacions vegetals es poden veure afectades per actuacions urbanístiques contingudes en el pla, programa o projecte, tenen interès o no. En tot cas, el planejament s'ha d'ajustar al que disposa la legislació forestal i sobre arbres singulars.

Article 30

Paisatge i patrimoni cultural

1. Tota actuació urbanística que es desenvolupi sobre el territori ha de considerar els seus efectes en el paisatge. El planejament urbanístic ha d'establir una estructura urbana escaient per a la integració paisatgística dels nuclis de població en relació amb el medi físic que els envolta, una definició qualificada de les característiques dels límits urbans, la seva silueta i els punts de connexió a les infraestructures de comunicació supramunicipals.

2. En els termes que disposa la legislació sectorial i la LUIB, el planejament urbanístic ha d'assegurar la protecció del patrimoni cultural, estigui o no declarat expressament, mitjançant la conservació, la recuperació i la millora dels immobles que l'integren, dels espais urbans rellevants, dels elements i les tipologies arquitectònics singulars, dels paisatges de valor cultural i històric i de les formes tradicionals d'ocupació humana del sòl.

3. El planejament urbanístic, així com les administracions, han de considerar la disponibilitat d'edificis d'interès per a la localització de serveis i equipaments públics i privats, i la definició d'estratègies de rehabilitació.

CAPÍTOL II

Instruments de planejament urbanístic

Secció 1a

El pla general

Article 31**Determinacions del pla general**

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

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

Article 32**Determinacions del pla general sobre capacitats de població**

1. La capacitat de població per a cada zona d'ordenació en sòl urbà i de cada sector de sòl urbanitzable és una determinació estructural del pla general, el càlcul de la qual es basa en els índexs d'intensitat de l'ús que es fixen en el pla d'ordenació detallada i que, aplicats a cada projecte que hagi de ser objecte de llicència municipal d'obres, han de garantir que en l'execució efectiva no se superaran les capacitats esmentades.

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

a) En el sòl urbà, i en el sòl urbanitzable directament ordenat mitjançant el pla d'ordenació detallada, la capacitat màxima de població serà el resultat d'aplicar els índexs d'intensitat d'ús, en la forma que es disposa en l'apartat 3 de l'article 44 d'aquest Reglament, excepte en els àmbits de sòl urbà consolidats per l'edificació en més del 90 % i no subjectes a actuacions de transformació urbanística, la qual s'ha de determinar en funció de l'existent i de les previsions demogràfiques en un horitzó mínim de quinze anys.

b) En cada sector de sòl urbanitzable previst en el pla general i en cada àmbit de sòl urbà que hagi de ser objecte de planejament especial, la capacitat màxima de població assignada s'ha de determinar de forma global.

Article 33**Determinacions del pla general sobre estructura general i orgànica**

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

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

Per calcular-ne la superfície, s'ha de considerar com a població prevista la que resulta del nombre màxim d'habitants i de places d'allotjament turístiques que admet el pla general. Així mateix, per ser computables per al compliment de l'estàndard que preveu aquest apartat, els espais lliures públics han de formar part d'un sistema coherent des del punt de vista de l'accessibilitat de la població a la qual serveix. No poden computar, a l'efecte de preveure les superfícies mínimes, els terrenys qualificats com a espais lliures públics que, en execució del planejament general anterior, o del planejament parcial o especial, fossin considerats com a superfícies de reserva per a dotacions públiques de la xarxa de sistemes locals.

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

4. A l'efecte del que estableix l'article 29.3.e) de la LUIB, pel que fa a les actuacions urbanístiques en sòl urbà de les previstes en les lletres b) i c) de l'apartat 2 de l'article 23; així com del que estableix l'article 30.2.c) pel que fa a les actuacions d'urbanització en sòl urbanitzable; el pla general ha de preveure les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de les

expressades actuacions, l'execució i costejament de les quals s'assignen a l'àmbit d'actuació respectiu en sòl urbà o en sòl urbanitzable.

Article 34

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

1. El pla general ha d'establir les regles relatives a les previsions temporals per al desenvolupament de la resta de les seves determinacions o, si no, ha d'assenyalar com a mínim les prioritats d'actuació per coordinar les actuacions i inversions públiques i privades, d'acord amb els plans i els programes de la resta d'administracions públiques. En la programació o ordre de prioritats que estableixi, s'han de detallar les actuacions d'iniciativa i de responsabilitat pública, essencialment les referents a la realització i execució dels sistemes generals.

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

Article 35

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

1. La localització de les zones de reserva de terrenys per a la seva destinació a habitatge sotmès a algun règim de protecció pública a què es refereix l'article 37.i) de la LUIB es duu a terme a través de la qualificació de sòl. En tot cas, s'ha d'acreditar la inexistència de concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges i la no generació de segregació espacial, de manera que a cada actuació es possibiliti i procuri la màxima cohesió i integració socials.

2. La qualificació de sòl prevista en l'apartat anterior pot preveure la destinació total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció pública, sempre que s'acrediti que es compleixen els percentatges d'edificabilitat residencial que resulten aplicables. En el cas de qualificacions en sòl urbà, pot ser aplicable tant a les noves construccions com als casos de gran rehabilitació de les edificacions existents.

Article 36

Densitats màximes i estàndards dotacionals mínims del pla general

1. Per a les zones d'ordenació urbanística delimitades en sòl urbà i per als sectors de sòl urbanitzable d'ús residencial, el pla general no pot fixar una densitat global residencial per hectàrea que superi els 75 habitatges o la més restrictiva que determini el Pla Territorial Insular de Mallorca o altres instruments d'ordenació territorial.

En els àmbits, zones o sectors d'ús turístic, la densitat màxima d'aquest ús que pot fixar el pla general s'ha d'ajustar als límits que prevegin els instruments d'ordenació territorial o turístics als quals la legislació sectorial turística assigna aquesta definició de densitats.

El nou planejament general pot augmentar la densitat global residencial fixada en el planejament anterior fins a 75 habitatges per hectàrea, sempre que aquest increment es destini a habitatge amb algun tipus de protecció pública.

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

2. Quan el pla general, en el cas que no s'hagi superat la limitació establerta en l'apartat anterior, determina, en coherència amb els criteris estructurals a què respon el model territorial establert, un increment de l'edificabilitat preexistent legalment realitzada o de la determinada pel planejament vigent amb relació a la categoria o zona de qualificació, o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior, ha de preveure les reserves mínimes de sòl amb destinació dotacional pública de zones verdes i d'equipaments d'acord amb el que estableix l'apartat 2 de l'article 59 de la LUIB.

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

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

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

a) Els terrenys que el pla general classifica com a sòl urbà per execució del planejament general anterior, del pla d'ordenació detallada, del planejament parcial o especial, es troben subjectes a la limitació de mantenir en els àmbits que es delimitin en futures modificacions fetes de forma independent al procés de revisió del pla general, les superfícies de reserva de terrenys per a dotacions públiques de la xarxa de sistemes locals establertes per al sòl urbà subjecte a les actuacions de les previstes en l'apartat 3 de l'article 29 de la LUIB o per al sòl urbanitzable.

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

4. Les superfícies dels terrenys amb destinació dotacional o d'aparcament que tenen caràcter de sistema local, i que són independents de les corresponents a l'estructura general i orgànica, en els casos de sòl urbà subjecte a actuacions urbanístiques que comportin deure de cessió de sòl dotacional d'acord amb l'article 29 de la LUIB, i d'acord amb l'article 43 de la LUIB en el supòsit de sòl urbanitzable, s'han d'ajustar als mínims establerts en els articles esmentats, i poden ser incrementades pel pla general.

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

6. La distribució per usos detallats del sòl destinat a equipaments públics a què es refereix l'apartat 3 de l'article 2 de l'annex I d'aquest Reglament no està subjecta a estàndards genèrics. Les distribucions esmentades i les superfícies assignades es fixen, en cada cas, tenint en compte les necessitats específiques de l'àmbit o sector i la seva posició relativa en l'entorn urbà i territorial.

En tot cas, els plans generals en sòl *urbà*, i quan es refereixen a l'ús residencial, s'han d'informar pels òrgans del Govern de les Illes Balears competents en matèria d'educació i de sanitat. Aquests informes es poden sol·licitar de forma potestativa durant els treballs de redacció del pla general, i l'ajuntament corresponent els ha de sol·licitar preceptivament en el tràmit a què es refereix l'apartat 3 de l'article 55 de la LUIB, i s'han de pronunciar sobre la necessitat de destinar part de la reserva de sòl per a equipaments a usos docents o sanitaris, com també de la superfície necessària perquè quedin correctament atesos aquests usos.

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

Article 37

Documentació dels plans generals

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

2. En funció dels informes de sostenibilitat econòmica corresponents a cada actuació de transformació urbanística, el pla general ha de fixar una programació detallada d'aquestes actuacions, que s'ha d'actualitzar periòdicament i, com a màxim, cada sis anys, per acord del ple de l'ajuntament, després d'un termini d'un mes d'informació pública mitjançant un anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o punt d'accés electrònic corresponent, que ha d'incorporar el contingut íntegre de la proposta d'actualització de la programació. Aquest acord d'actualització i el contingut documental, s'ha de publicar en els referits Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o punt d'accés electrònic i s'ha de comunicar al Consell Insular de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears amb tramesa de la documentació que s'hagi actualitzat.

Així mateix, el pla general ha de fixar una programació temporal per al desenvolupament de la resta d'actuacions que prevegi i que no siguin de transformació urbanística, o de qualsevol altra de les seves

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

Article 38

Contingut de la memòria social del pla general

1. En la memòria social del pla general, l'avaluació i justificació de les necessitats socials d'accés a l'habitatge han de fer referència als aspectes següents:

- a) Necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, en relació amb el medi ambient urbà en què s'insereixen, amb estimació de les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.
- b) Anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per construir-hi habitatges de protecció pública, atenent els objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i d'afavorir la cohesió social, implicant la segregació espacial dels ciutadans i de les ciutadanes per raó del seu nivell de renda, i les possibilitats de rehabilitar edificacions per destinar-les a aquests tipus d'habitatges.
- c) Quantificació de les reserves mínimes obligatòries d'acord amb l'article 37.i) de la LUIB, i quantificació de la totalitat de les reserves previstes per construir-hi habitatges de protecció pública i de les modalitats corresponents.
- d) Mecanismes prevists per obtenir sòl per construir-hi habitatge protegit promogut a iniciativa pública.
- e) Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics, si escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adrecen, als efectes d'establir les qualificacions i les reserves adequades.
- f) Anàlisi de les necessitats d'equipaments comunitaris d'acord amb les previsions de nous habitatges i de l'adequació de l'emplaçament i dels usos prevists per a aquests equipaments.

2. Dins la memòria social, per complimentar els aspectes a què es refereix l'article 39.3 de la LUIB, hi ha de figurar:

- a) Una diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població a la qual afecta el pla, amb la identificació de les problemàtiques i de les necessitats de benestar dels diferents col·lectius afectats.
- b) La valoració de l'impacte social i de gènere del pla, que comprèn:
 - 1r. La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que fan les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.
 - 2n. Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.
 - 3r. Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària dels diferents col·lectius analitzats.

Article 39

Plànols d'informació

Els plànols d'informació del pla general de l'estat actual i de les afeccions existents sobre el territori han de contenir la informació gràfica sobre les característiques naturals, ambientals, culturals, socioeconòmiques, demogràfiques o del desenvolupament urbanístic que siguin rellevants per a l'ordenació urbanística i s'han d'elaborar sobre la base de la cartografia digital oficial més actualitzada. Els plànols s'han de materialitzar sobre suport físic a escala no inferior a 1:10.000 i han d'incloure, en tot cas, els relatius als aspectes següents:

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

- b) Estructura cadastral vigent; usos i aprofitament del sòl existents.
- c) Àrees vulnerables per l'existència de riscos naturals, geològics o tecnològics i àrees afectades per impactes ambientalment rellevants i la indicació de les masses arbòries, arbustives o les formacions vegetals existents.
- d) Àmbits i elements objecte de protecció d'acord amb la legislació sectorial aplicable o d'acord amb els instruments d'ordenació territorial.
- e) Xarxes generals de serveis existents, amb indicació de les xarxes principals de distribució d'energia elèctrica, de telecomunicacions, d'abastament i distribució d'aigua, d'hidrants per a incendi, de sanejament, unitàries i separatives, tant de pluvials com de residuals i, si s'escau, d'abastament i de distribució de gas.
- f) Xarxa general viària i de ferrocarrils, existents o planificades, als efectes de delimitar-ne el rang, les possibilitats d'utilització dels punts d'accés, i les servituds i restriccions del territori imposades per la legislació sectorial respectiva, i altres infraestructures d'interès general.
- g) Mapes de vulnerabilitat i capacitat del territori pel que fa a la contaminació atmosfèrica, mapes de protecció de la contaminació lluminosa i mapes de capacitat acústica, en cas que s'hagin elaborat o aprovat, d'acord amb el que disposa la legislació sectorial.
- h) Plànols informatius de delimitació dels àmbits en els quals l'ordenació projectada alteri la vigent, amb expressió de la seva situació i abast de l'alteració.
- i) Plànols informatius d'ubicació i definició dels béns immobles que integren el patrimoni públic de sòl en el moment de la formulació del pla general.

Article 40

Plànols d'ordenació

1. Els plànols d'ordenació del pla general n'expressen gràficament les determinacions d'aquest planejament i s'han d'elaborar sobre la base de la cartografia digital oficial mes actualitzada i si escau, amb els criteris d'estandardització i normalització que pugui fixar reglamentàriament el Govern de les Illes Balears d'acord amb el previst a la disposició addicional segona de la LUIB.
2. Els plànols d'ordenació del pla general han de ser, com a mínim, els següents:
 - a) Per a tot el territori comprès en el seu àmbit i materialitzat sobre suport físic a una escala mínima d'1:5.000:
 - 1r. Plànol de classificació del sòl, amb expressió de les superfícies de cada una de les classes de sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl rústic, i dins aquest últim, de les dues categories bàsiques de rústic comú i rústic protegit.
 - 2n. Plànols d'estructura general del territori, en els quals s'assenyalin, conjuntament o separadament, els diferents sistemes generals, tant el viari i de comunicacions, com el d'espais lliures i zones verdes públiques i el d'equipaments i infraestructures.
 - 3r. Plànol de delimitació dels sectors urbanitzables i dels àmbits de planejament especial, amb expressió de les seves superfícies.
 - b) Per al sòl urbà, plànols materialitzats sobre suport físic a una escala mínima d'1:2.000, que expressin les determinacions assenyalades en els articles 36 i 37 de la LUIB i els articles d'aquest Reglament que els despleguen.
 - c) Per al sòl urbanitzable, plànols materialitzats sobre suport físic a escala adequada, que reflecteixin la situació i delimitació dels sectors, amb expressió de les seves superfícies.
 - d) Per al sòl rústic, plànols materialitzats sobre suport físic a una escala mínima d'1:5.000, que expressin les distintes categories assignades, d'acord amb la legislació aplicable i els instruments d'ordenació territorial, diferenciant-hi, si escau, distintes zones, segons la regulació.
3. Els plànols d'ordenació relatius a les xarxes generals de serveis han de reflectir les propostes i solucions del pla respecte de:

- a) Les xarxes generals de gestió, separatives d'aigües pluvials i residuals i de clavegueram, així com de col·lectors i la depuració mitjançant estacions depuradores.
- b) La xarxa general de distribució d'energia elèctrica, centrals i subestacions transformadores.
- c) Les xarxes de telecomunicacions que donin cobertura adient a la totalitat del territori.
- d) Les xarxes generals d'abastament d'aigua i d'aigua contra incendis, amb la indicació de la situació dels dipòsits i de les estacions de bombeig.
- e) La xarxa general de distribució de gas quan el pla ho determina.
- f) La xarxa d'instal·lacions de gestió de residus.

Article 41

Normes urbanístiques

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

- a) Han de contenir les disposicions explicatives que facilitin l'ús i la comprensió dels documents que integren el pla. Poden incorporar disposicions aclaridores del significat i dels efectes jurídics de les determinacions que s'hi estableixen d'acord amb la legislació aplicable.
- b) No han de contenir o reproduir determinacions que siguin objecte de regulació de detall d'acord amb la legislació o normativa sectorial, sens perjudici d'efectuar les oportunes remissions genèriques.

2. Les normes urbanístiques integren les regles tècniques i jurídiques que precisen les condicions substantives i temporals a què s'han d'ajustar les actuacions urbanístiques que preveu el pla general. Així mateix, han d'establir les disposicions que defineixin el règim jurídic transitori a què es troben subjectes les determinacions del planejament general anterior que el nou pla assumeix. Tampoc no s'han d'introduir les definicions sobre els elements i els paràmetres urbanístics, així com la manera de mesurar-los, que figuren a l'annex II d'aquest Reglament, que tendran el significat exacte que hi figura. Això no obstant, de manera excepcional i justificada, es poden utilitzar definicions o subclassificacions complementàries per assolir el grau de detall que es requereixi.

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

Article 42

Contingut dels estudis econòmics del planejament

1. L'estudi econòmic i financer del pla general conté l'estimació del cost econòmic de totes les actuacions, siguin o no de transformació urbanística, previstes en el pla, la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponen a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què se'n preveu el desenvolupament.

2. Els informes de sostenibilitat econòmica als diferents instruments de planejament tenen el contingut que determina l'apartat 2 de l'article 47 de la LUIB.

3. Les memòries de viabilitat econòmica en els diferents instruments de planejament s'han de referir a les actuacions de transformació urbanística que suposin un increment del seu aprofitament urbanístic, ja sigui perquè canviï la seva classificació del sòl, augmenti l'índex d'edificabilitat bruta o la densitat d'habitatges, o canviï l'ús global a un altre més profitós pel que fa a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior, aplicable a aquelles de nova urbanització, de dotació i de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores.

4. Les memòries de viabilitat econòmica tenen el contingut següent:

- a) Un estudi comparat entre els paràmetres urbanístics de la situació d'origen, prèvia al planejament i els de la situació final que planteja el planejament, amb la identificació de les determinacions urbanístiques bàsiques a cada una de les situacions referides a edificabilitat, usos i

tipologies edificatòries, així com la possible utilització del sòl, volada i subsòl de manera diferenciada.

b) Les determinacions econòmiques bàsiques relatives als valors de repercussió de tots i cada un dels usos urbanístics, tant de la situació d'origen com de la situació final, en els termes establerts en el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, i en el Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, així com l'estimació de l'import de la inversió necessària per executar l'actuació que planteja el planejament, incloses tant les ajudes públiques, directes i indirectes, com les indemnitzacions corresponents, així com la identificació del subjecte o subjectes responsables del deure de costejar les xarxes públiques.

L'anàlisi de la inversió referida en el paràgraf anterior ha de fer constar, si s'escau, la possible participació d'empreses de rehabilitació o prestadores de serveis energètics, de proveïment d'aigua, o de telecomunicacions, quan assumeixin el compromís d'integrar-se en la gestió, mitjançant el finançament de part d'aquesta, o de la xarxa d'infraestructures que els correspongui, així com el finançament de l'operació per mitjà d'estalvis amortitzables en el temps.

Així mateix les cessions d'aprofitament urbanístic establertes legalment també es tenen en compte, com a càrrega obligada, per al càlcul de la viabilitat econòmica.

c) Quan es realitzi l'anàlisi comparatiu entre les situacions d'origen i final que permeti contrastar les diferències de rendibilitat sempre es podrà utilitzar el percentatge de cessió d'aprofitament a l'administració per reequilibrar, amb criteris igualitaris, l'atribució dels aprofitaments urbanístics a les diferents persones propietàries del sòl, per assegurar-les un resultat positiu.

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

a) En termes generals els valors del sòl s'obtindran en funció dels valors de repercussió de cada un dels usos considerats, tant en la situació d'origen com en la situació final, mitjançant l'aplicació del mètode residual estàtic, en els termes establerts als apartats 1 i 2 de l'article 22 del Reial decret 1492/2011 esmentat, justificats en un estudi de mercat actualitzat i acreditat per una societat de taxació homologada pel Banc d'Espanya o per una persona pèrit taxadora, de prestigi reconegut, especialitzada en valoracions urbanístiques

L'aplicació del mètode residual no considera altres paràmetres econòmics que els que es puguin deduir de la situació en el moment de la valoració. En cap cas es consideren les expectatives de plusvàlues o alteracions de valor que es poguessin produir en el futur.

No obstant el que es fixa al primer paràgraf d'aquesta lletra a), s'han d'aplicar aquestes determinacions en els supòsits següents:

1r. Per a les actuacions de nova urbanització, que hagin suposat la seva reclassificació, el sòl en situació d'origen es valorarà considerant la seva condició de rural, afectat pels coeficients de localització oportuns, junt amb la facultat de participar corresponent, en els termes establerts, respectivament, en el capítol III del Reial decret 1492/2011 i en l'article 38 del Reial decret legislatiu 7/2015, així com la resta d'indemnitzacions que en el seu cas procedissin.

2n. Per a les actuacions de rehabilitació edificatòria la inversió per dur-la a terme no pot superar el deure legal de conservació.

b) En el cas que els terrenys no estiguin completament urbanitzats o tinguin pendent l'aixecament de carregues o el compliment de deures per poder realitzar l'actuació prevista, al valor del sòl calculat segons l'apartat a) anterior, es descomptaran, en els termes establerts a l'apartat 3 de l'article 22 del Reial decret 1492/2011, la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció urbanitzadora.

Els costos i despeses pendents responen als d'urbanització pendent de materialització, a les despeses de la transformació urbanística, així com a altres deures i càrregues internes i externes pendents, incloent les indemnitzacions que s'escaiguin.

6. Si en el moment de l'execució d'una actuació s'haguessin superat els terminis prevists en el planejament corresponent o s'haguessin alterat les condicions del mercat immobiliari respecte a les existents en el moment de la formulació originària de la memòria de viabilitat i/o de l'informe de sostenibilitat econòmica, s'ha de dur a terme la seva actualització mitjançant la nova realització d'un

estudi de mercat rigorós que identifiqui els nous valors de repercussió de sòl corresponents a cada ús atribuït i en funció dels seus resultats, determinar els nous coeficients de ponderació aplicables a l'obtenció de l'aprofitament objectiu actualitzat, als efectes finals de recuperar la condició d'equilibri econòmic i de rendibilitat que ha que tenir l'actuació per dur-la a terme.

7. En relació a cada un dels documents indicats als apartats 1 i 2 d'aquest article, s'ha d'emetre un informe pel personal de l'ajuntament que dugui a terme les funcions interventores específiques en matèria de control financer, singularment en matèria econòmicofinancera i pressupostària, i sobre la procedència d'implantació de nous serveis o reforma dels existents a efectes d'avaluació de la repercussió econòmicofinancera i d'estabilitat pressupostària.

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

Secció 2a

Els plans d'ordenació detallada

Article 43

Determinacions dels plans d'ordenació detallada

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

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

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

- a) Les previstes a les lletres b) a g) de l'apartat 1 de l'article 42 de la LUIB, tret del cas que no pertoqui la determinació a què es refereix la lletra g) per inexistència d'edificacions o per la necessària desaparició de les preexistents per efecte de l'actuació de transformació de primera urbanització.
- b) La delimitació del seu àmbit i concreció dels sectors per al seu desenvolupament. La delimitació de l'àmbit ha de respectar, en tot cas, la prevista com a ordenació estructural en el pla general, i la concreció dels sectors ha d'aconseguir una correcta integració dels terrenys que s'han de desenvolupar i les àrees urbanes existents, tot evitant la redacció de plans parcials que confereixin

una visió fragmentària del territori i generin disfuncions en el desenvolupament urbà. Així mateix, la concreció dels sectors se subjecta a les condicions que determina l'apartat 2 de l'article 31 d'aquest Reglament sobre ajust a límits de propietat.

c) La definició dels àmbits dels sistemes generals d'espais lliures públics, equipaments i infraestructures corresponents a l'estructura general i orgànica que el planejament parcial de desenvolupament ha de preveure, i, en el seu cas, la vinculació al sector de sòl urbanitzable a l'efecte de gestió, d'acord amb el que estableixen els articles 30.2.a); 36.2 i 42.2.b) de la LUIB.

La definició anterior d'àmbits de sistemes generals és independent i diferent de la concreció de la superfície dels terrenys que integren els sistemes locals dotacionals d'espais lliures i d'equipaments públics a què es refereixen el segon incís de l'article 30.2.a) i l'article 43.4 de la LUIB, que s'han de definir i concretar mitjançant el pla parcial de l'àmbit o àmbits d'ordenació corresponents.

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

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

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

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

h) L'establiment dels terminis per a la formulació i la tramitació del planejament parcial i per a la seva execució, determinant la graduació espacial i temporal per al desenvolupament i execució, d'acord amb les determinacions establertes en el pla general.

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

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

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

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

d) La regulació de les condicions de l'edificació, respectant els límits que determina l'article 26 de la LUIB i tenint en compte que les noves edificacions que es vulguin implantar s'han d'identificar amb les característiques pròpies de l'ambient i amb la finalitat de consolidar la trama existent. Les característiques estètiques i constructives, com també els materials, colors i acabats han d'estar en consonància amb el paisatge rural. En tot cas, s'han de preveure les mesures correctores necessàries per garantir el menor impacte visual sobre el paisatge i l'alteració mínima del relleu natural dels terrenys.

e) El càlcul de la seva població potencial per avaluar-ne les necessitats en l'àmbit del nucli, i preveure potestativament, si escau, les zones de reserva per a equipaments i espais lliures públics del nucli corresponent.

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

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

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

Article 44

Determinacions sobre índex d'intensitat d'usos

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

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

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

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

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

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

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

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

3. El producte de l'índex d'intensitat de l'ús residencial o de l'ús turístic de cada qualificació o zona d'ordenació per la superfície total de terrenys que tenguin assignada aquestes qualificacions o corresponguin a la zona d'ordenació esmentada, determinarà la capacitat màxima de població possible en la dita zona, excepte pel que fa als àmbits de sòl urbà consolidats per l'edificació en més del 90 % i no subjectes a actuacions de transformació urbanística, la qual s'ha de determinar en funció de l'existent i de les previsions demogràfiques en un horitzó mínim de quinze anys.

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

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

La suma de les poblacions màximes possibles en cada qualificació o zona d'ordenació determina les capacitats màximes de població que deriven de les determinacions del planejament en els sòls a què fa referència l'apartat 2.

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

Article 45

Contingut de la memòria del pla d'ordenació detallada

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

- a) Informació urbanística de l'àmbit ordenat, incloent els estudis que siguin necessaris, els quals han de considerar els aspectes que poden condicionar l'estructura urbanística del territori.
- b) Objectius i criteris de l'ordenació dels distints àmbits, anàlisi, si s'escau, de les alternatives plantejades i descripció i justificació de la proposta d'ordenació.

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

Article 46

Plànols de l'estat actual i de les afeccions existents sobre el territori

1. Els plànols d'informació de l'estat actual i de les afeccions existents sobre el territori han de contenir la informació gràfica sobre les característiques naturals, ambientals, culturals, socioeconòmiques, demogràfiques o del desenvolupament urbanístic que siguin rellevants per a l'ordenació urbanística i s'han d'elaborar sobre la base de la cartografia digital oficial mes actualitzada.

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

- a) Els relacionats a tots els apartats de l'article 39 d'aquest Reglament.
- b) En el sòl urbà, els que siguin necessaris per a expressar de manera detallada l'estat actual d'aquest sòl quant al seu perímetre i a les característiques de les obres d'urbanització i de les edificacions existents.
- c) En el sòl urbanitzable que s'ordeni directament en el pla d'ordenació detallada, els plànols d'informació amb els requeriments a que es refereix l'article 99 d'aquest Reglament.

2. En els supòsits de primera formulació i revisió conjunta del pla general i del pla d'ordenació detallada, no és necessari que el pla d'ordenació detallada incorpori els corresponents a la lletra a) de l'apartat 1 anterior, sempre que la memòria i les normes urbanístiques del pla d'ordenació detallada en facin una remissió expressa.

Article 47

Plànols d'ordenació detallada

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

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

a) Per al sòl urbà i per al sòl urbanitzable i materialitzats sobre suport físic a una escala d'1:1.000, plànols que reflecteixin:

- 1r. Les diferents qualificacions, d'acord, si escau, amb els criteris d'estandardització i normalització que pugui fixar reglamentàriament el Govern de les Illes Balears d'acord amb el previst a la disposició addicional segona de la LUIB.

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

3r. Les determinacions assenyalades en l'article 42 de la LUIB per a aquests tipus de sòl, i pel que fa a les diferents xarxes d'infraestructures:

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

4t. Per el sòl urbà que no estigui subjecte a actuacions de transformació urbanística, els elements i obres d'urbanització que s'han de completar o acabar perquè els terrenys adquireixin la condició de solar.

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

c) El de catalogació, en el qual s'assenyalin els elements inclosos en el catàleg d'elements i espais protegits a què es refereixen els articles 41 i 48 de la LUIB i els articles 77 a 82 d'aquest Reglament.

Article 48

Normes urbanístiques

1. Les normes urbanístiques del pla d'ordenació detallada estableixen, mitjançant un text articulat, les determinacions que corresponen, bé amb caràcter general, bé en cada classe i categoria de sòl, a aquest pla, d'acord amb l'article 42 de la LUIB. A aquest efecte, les normes urbanístiques:

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

b) No han de contenir o reproduir determinacions que siguin objecte de regulació de detall d'acord amb la legislació o normativa sectorial, sens perjudici d'efectuar les oportunes remissions genèriques. En tot cas, les referències literals en les normes urbanístiques a lleis, reglaments o altres documents normatius externs s'han de distingir amb tipografia diferent a la resta de l'articulat, indicant amb claredat la seva procedència.

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

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

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

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

a) Ordenances d'urbanització o d'edificació a fi de regular amb caràcter detallat els aspectes constructius, tècnics o similars de les actuacions d'urbanització, edificació, rehabilitació, reforma o ús del sòl. Les ordenances locals d'edificació i d'urbanització a què es refereix l'article 49 de la LUIB i els articles 133 i 134 d'aquest Reglament poden complementar, sense contradir-les en cap cas, les determinacions de les normes del pla d'ordenació detallada esmentades.

b) Fitxes de planejament i de gestió en els termes establerts en l'article 49 d'aquest Reglament.

Article 49

Fitxes de planejament i de gestió

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

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

a) La delimitació gràfica i la superfície total de l'àmbit de cada actuació d'acord amb el planejament corresponent, amb la seva identificació i la corresponent codificació, amb numeració correlativa i si escau, amb els criteris d'estandardització i normalització que pugui fixar reglamentàriament el Govern de les Illes Balears d'acord amb el previst a la disposició addicional segona de la LUIB.

b) La previsió dels diferents usos:

1r. Els usos globals.

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

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

c) Els paràmetres urbanístics de l'ordenació estructural i detallada.

d) Les condicions d'ordenació: s'han de resumir les condicions establertes en el pla general i en el pla d'ordenació detallada.

e) Els tipus i les condicions d'edificació i l'edificabilitat, diferenciant la màxima per a cada ús.

f) L'aprofitament urbanístic.

g) Els criteris de disseny dels espais públics.

i) Les condicions de gestió: s'ha d'expressar el sistema de gestió i la programació i/o condicions temporals per a la seva execució. S'ha de tenir en compte la situació de cadascuna d'aquestes actuacions respecte de la seqüència lògica de desenvolupament del pla, establint les que requereixen programació prèvia d'una altra o d'altres actuacions integrades.

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

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

3. Per cada una de les actuacions aïllades definides en l'article 23.3 de la LUIB i en l'article 115.c) d'aquest Reglament, les fitxes com a mínim han de tenir el contingut següent:

a) La delimitació gràfica i la superfície total de l'àmbit de cada actuació, d'acord amb el planejament corresponent, amb la seva identificació i la corresponent codificació, amb numeració correlativa i si escau, amb els criteris d'estandardització i normalització que pugui fixar reglamentàriament el Govern de les Illes Balears d'acord amb el previst a la disposició addicional segona de la LUIB.

b) Si escau, la identificació dels usos de sistemes generals o de dotacions públiques que preveu el planejament.

c) La identificació del sistema d'execució de l'actuació aïllada, segons sigui:

- 1r. Expropiació.
- 2n. No necessitat per incorporació prèvia dels terrenys afectats al domini públic.
- 3r. Cessió per conveni urbanístic.
- 4t. Cessió gratuïta als efectes de complir la condició de solar.
- 5è. Compra o permuta.
- 6è. Obra complementària d'urbanització o obra pública ordinària, en concordança, si escau, a les previsions dels estudis econòmics.

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

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

Article 50

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

1. El pla d'ordenació detallada ha d'incloure el catàleg d'elements d'espais protegits, segons disposen els articles 41 i 48 de la LUIB. Si es revisa un pla d'ordenació detallada, el catàleg del pla subjecte a revisió pot formar part de l'ordenació anterior que assumeix. En aquest cas, no es requereix la nova elaboració integral del catàleg, sens perjudici d'efectuar les adequacions oportunes de la base cartogràfica o altra documentació del planejament anterior i del mateix catàleg.

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

Article 51

Estudis econòmics del pla d'ordenació detallada

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

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

2. El pla d'ordenació detallada incorpora l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica, d'acord amb el contingut que defineix l'article 42 d'aquest Reglament, en els casos i per aquelles actuacions a què es refereix la lletra d) de l'article 41 de la LUIB.

Aquests documents únicament s'han d'incorporar en el pla d'ordenació detallada si no estiguessin convenientment detallats en el pla general amb relació als casos i actuacions a què es refereix el paràgraf anterior. Això no obstant, si en el moment de la seva execució s'haguessin superat els terminis prevists en el planejament o s'haguessin alterat les condicions del mercat immobiliari respecte a les existents en el moment de la formulació originària, s'ha de dur a terme la seva actualització.

Secció 3a

Els plans parcials

Article 52

Determinacions relatives als usos del sòl i als paràmetres edificatoris

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

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

b) Els índexs d'edificabilitat neta aplicable a cada parcel·la en funció del que correspongui a l'edificabilitat bruta establerta pel pla general, expressats en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl.

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

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

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

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

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

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

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

2. A l'hora d'establir les determinacions relatives als usos del sòl i paràmetres d'edificació, els plans parcials s'han d'ajustar a les classificacions i definicions a les quals es refereix l'article 95 d'aquest Reglament.

Article 53

Determinacions relatives als sistemes urbanístics

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

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

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

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

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

Article 54

Determinacions relatives a l'execució del pla

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

a) Els terminis per iniciar i finalitzar la urbanització de cada una de les etapes, així com les altres condicions d'obligat compliment per iniciar cada etapa.

b) Les obres d'urbanització que corresponen a cada etapa.

c) Les reserves de sòl per a equipaments comunitaris que s'han de posar en servei en cada una de les etapes.

d) Els serveis urbanístics que s'han de posar en servei perquè es puguin utilitzar els terrenys que s'urbanitzin successivament.

e) Els terminis per iniciar i finalitzar l'edificació.

Article 55

Disposicions generals

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

Article 56

Contingut de la memòria

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

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

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

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

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

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

3r. Estructura de la propietat del sòl.

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

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

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

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

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

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

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

Article 57

Plànols d'informació

1. Els plànols d'informació dels plans parcials s'han d'elaborar sobre la cartografia digital oficial mes actualitzada, a escala d'1:5.000, i han de reflectir la situació i les determinacions previstes en el pla general i en el pla d'ordenació detallada que es desenvolupa, i l'estat dels terrenys pel que fa a la morfologia, les construccions, la vegetació i els usos existents, i l'estructura de la propietat del sòl.

2. La informació sobre la situació i determinacions previstes en el pla general i en el pla d'ordenació detallada s'ha de reflectir en els plànols següents, que s'han de materialitzar sobre suport físic a escala no inferior a la utilitzada en aquests planejaments:

- a) De situació en relació amb l'estructura orgànica del pla general.
- b) De l'ordenació establerta en el pla general i en el pla d'ordenació detallada per a l'àmbit territorial inclòs en el pla parcial.

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

- a) Topogràfic.
- b) Cadastral.
- c) D'usos del sòl i del subsòl, amb indicació de les edificacions, les infraestructures i formacions vegetals i masses arbòries o arbustives existents, assenyalant, en aquest darrer cas, les que es vegin afectades per l'actuació d'urbanització.
- d) Geomorfològic i d'àrees de riscos geològics i naturals.

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

Article 58

Plànols d'ordenació

1. Els plànols d'ordenació dels plans parcials, que han de reflectir la delimitació del sector, n'expressen gràficament les determinacions previstes en l'article 43 de la LUIB i en els articles 52 i 53 d'aquest Reglament. Aquests plànols s'han d'elaborar sobre la base de la cartografia digital oficial més actualitzada i s'han de materialitzar sobre suport físic a una escala mínima d'1:1.000 i si escau, amb els criteris d'estandardització i normalització que pugui fixar reglamentàriament el Govern de les Illes Balears d'acord amb el previst a la disposició addicional segona de la LUIB.

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

- a) Zonificació, amb assignació detallada d'usos i assenyalant els sistemes urbanístics.
- b) Xarxa viària, en els quals es defineixin suficientment els perfils longitudinals i transversals.
- c) Esquema de les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendi; clavegueram amb xarxes separades de pluvials i de residuals; distribució d'energia elèctrica i enllumenat públic.
- d) Delimitació d'unitats d'actuació urbanística, si escau.
- e) Pla d'etapes, si se'n preveu més d'una en l'execució del pla.

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

Article 59

Normes reguladores

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

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

Article 60

Documents econòmics

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

Article 61

Mesures d'accessibilitat universal en la documentació dels plans parcials

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

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

- a) La identificació dels itineraris de vianants exempts de barreres arquitectòniques i urbanístiques.
- b) Que l'ordenació dels espais lliures respon a un concepte d'urbanisme inclusiu, en els termes que defineix l'article 25 d'aquest Reglament.
- c) Que els itineraris de vianants, les voreres, els carrils bici i resta d'elements de la xarxa viària estan adaptats al que s'indica en l'article 3 de l'annex I d'aquest Reglament.
- c) La previsió de la reserva de places d'aparcament accessibles.
- d) Que s'afavoreixin la trobada i les relacions socials de la ciutadania, atenent les necessitats dels principals col·lectius a què es dirigeixen les millores en l'accessibilitat i la confortabilitat dels espais públics, com són els infants, les dones, les persones grans o els de les persones amb qualsevol tipus de discapacitat.

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

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

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

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

Article 62

Catàleg d'elements i espais protegits dels plans parcials

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

Secció 4a

Els plans especials

Article 63

Plans especials, objecte i límits

1. Els plans especials són instruments de planejament que es poden formular a l'objecte i amb les finalitats previstes en l'article 45 de la LUIB, i amb els efectes que s'hi preveuen.

2. Els plans especials no poden substituir en cap cas el pla general en la funció d'ordenació integral del territori, ni poden alterar la classificació del sòl, però sí que poden modificar-ne la qualificació sense alteració de l'ús global per aconseguir l'objectiu legal que en justifica l'aprovació. Tampoc no poden substituir el pla d'ordenació detallada en les funcions pròpies que li assigna la LUIB i aquest Reglament.

3. Es consideren compatibles amb el pla general i amb el pla d'ordenació detallada, i no se'n requereix la modificació prèvia, els plans especials següents:

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

b) Els plans especials que tenen per objecte implantar nous sistemes urbanístics de caràcter general o local o modificar els prevists pel planejament urbanístic general o detallat, sempre que les infraestructures o elements per implantar estiguin prevists en un pla o en un projecte aprovat d'acord amb la legislació sectorial i que aquesta imposi la qualificació de sistema dels terrenys per exercir les competències pròpies dels ens supramunicipals.

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

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

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

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

Article 64

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

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

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

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

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

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

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

e) Catalogar, si es tracta de l'ordenació de conjunts històrics, els elements que formen el conjunt, d'acord amb el que preveu l'article 39 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears, mitjançant el catàleg d'elements i d'espais protegits a què es refereix l'article 48 de la LUIB i l'article 77 d'aquest Reglament.

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

Article 65

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

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

Article 66

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

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

a) Anàlisi i control de la incidència territorial, d'acord amb l'establert en la legislació específica i, en el seu cas, amb l'establert en els instruments d'ordenació territorial, i poden dividir els terrenys en zones d'utilització, edificació, vegetació i panoràmiques.

b) Regulació de les reculades amb relació a les finques confrontants i els accessos, respectant les prohibicions o limitacions establertes d'acord amb la legislació sectorial relatives a l'accés directe a les finques des de les carreteres.

c) Regulació de les connexions o els enllaços entre vies públiques i, si escau, l'ordenació d'estacionaments i les àrees de descans.

d) Establiment de les previsions que han de facilitar la implantació d'instal·lacions que millorin la funcionalitat de la via de comunicació.

e) Establiment de les mesures que han de restringir la implantació d'instal·lacions o de desenvolupaments urbanístics que puguin pertorbar l'ús públic de les infraestructures de comunicació.

f) Establiment de les mesures per mantenir i millorar l'estètica de les vies i de les seves zones confrontants.

g) Protecció i regulació dels camins, els senders o els altres elements que calguin per facilitar l'accessibilitat als conjunts naturals o urbans.

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

Article 67

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

1. Els plans especials que tenen com a finalitat el desenvolupament i l'execució d'elements de l'estructura general, contenen, si escau, les determinacions relatives als sistemes urbanístics, generals o locals, previstes en el planejament general, d'ordenació detallada o parcial i han de legitimar l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura o als elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres, marítimes i aèries, a la

infraestructura hidràulica general, a les infraestructures de gestió de residus, a l'abastament i al subministrament d'aigua, al sanejament, al sistema energètic en totes les seves modalitats, inclosa la generació, a les xarxes de transport i distribució, a les telecomunicacions i a la resta de sistemes urbanístics.

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

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

Article 68

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

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

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

- a) Àmbit d'actuació i la seva justificació amb relació a les mesures específiques de protecció de l'àrea i els graus d'adequació per a tots els elements que la componen, la interrelació amb la resta de les àrees, així com els sistemes urbanístics que l'afecten o què modifica.
- b) Estimació de les necessitats de subministrament o evacuació globals i detallades per sectors, amb previsions per a un termini mínim de deu anys.
- c) Estimació de les dificultats previstes per a l'adequació de les instal·lacions a les condicions històriques i ambientals, i també les solucions generals per a aquestes.
- d) Determinació de les característiques generals de les xarxes d'instal·lacions, així com de les mesures d'adequació al medi històric i ambiental.
- e) Establiment de les servituds, els límits i les alineacions forçoses necessàries.
- f) Previsió d'etapes, de terminis d'actuació i de sistemes de gestió, amb inclusió dels canvis pertinents en els sistemes de subministrament, evacuació i preses, i també la retirada de les instal·lacions que s'han de reformar.
- g) Previsió, si escau per la magnitud de l'actuació, del sistema d'actuació mitjançant qualsevol dels que es determinen en la LUIB i en aquest Reglament, amb preferència pel sistema de cooperació.
- h) Avaluació econòmica, amb determinació de la distribució de càrregues i beneficis, amb especial esment a les servituds i les alineacions forçoses, així com de la participació en aquelles de les persones propietàries implicades, l'administració, les companyies subministradores i, si escau, les persones usuàries dels diferents serveis de subministrament.
- i) Estimació global de les conseqüències econòmiques i socials d'adequar les xarxes d'instal·lacions sobre les persones usuàries dels diferents serveis de subministrament, així com les mesures adients perquè continuï el subministrament.
- j) Normativa referent a les condicions particulars de connexió, xarxes i elements.

Article 69

Determinacions específiques dels plans especials d'ordenació dels nuclis rurals

Els plans especials d'ordenació dels nuclis rurals, tret que estiguin previstes amb el grau de detall suficient en el pla general o en el pla d'ordenació detallada, contenen les determinacions a què es refereix l'apartat 3 de l'article 43 d'aquest Reglament.

Article 70

Documentació dels plans especials

1. La documentació dels plans especials s'ha d'elaborar amb el grau de precisió adequat a l'objecte i la finalitat i, en tot cas, amb el mateix o major grau de detall que el del planejament que desenvolupen o complementen. S'ha de formalitzar tant en suport físic, com en suport digital.

2. Integra la documentació a què es refereix l'apartat anterior:

- a) La memòria descriptiva, que ha de reflectir de forma escrita i gràfica tots els aspectes del planejament en vigor que resulten afectats pel pla especial.
- b) La memòria justificativa de l'objecte i la finalitat del pla, que n'inclou la necessitat o la conveniència.
- c) L'estudi o els estudis complementaris elaborats en funció de l'objecte específic del pla especial en concret. Singularment, si l'objecte específic del pla especial incideix en totes o algunes de les matèries associades a la memòria social prevista en l'article 38 d'aquest Reglament i que no han estat avaluades pel pla general en relació al corresponent àmbit del pla especial, ha de justificar aquests extrems mitjançant els estudis adients.
- d) Els plànols d'informació i els plànols d'ordenació, a l'escala adequada per a la ubicació i identificació correcta de les determinacions i contingut.
- e) Les normes urbanístiques, que comprenen, si escau, les mesures de protecció que siguin procedents d'acord amb la normativa sectorial aplicable.
- f) Les condicions a les quals s'han d'ajustar, si escau, els projectes tècnics de desenvolupament d'obres d'infraestructura.
- g) La regulació de les condicions de l'edificació, quan el desenvolupament del pla especial prevegi la construcció d'edificis o instal·lacions destinades a equipament públic o vinculades a infraestructures.
- h) El catàleg d'elements i d'espais protegits, que s'ha de redactar d'acord amb el que preveu l'article 48 de la LUIB i els articles 77 a 82 d'aquest Reglament, quan en l'àmbit del pla existeixin béns susceptibles de protecció.

3. En funció de l'objecte i la finalitat, els plans especials han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que, si s'escau, definirà les mesures a adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin.

4. Els plans especials han d'incorporar l'estudi ambiental estratègic, segons l'establert en la legislació mediambiental, tret que, per la finalitat i l'objecte específics, l'òrgan ambiental acordi exonerar-lo pel fet de no tenir efectes significatius sobre el medi ambient.

5. Els plans especials que delimitin i ordenin actuacions urbanístiques de les previstes en l'article 23 de la LUIB, han d'incorporar la documentació específica que determina el seu article 45.6.

Article 71

Plans especials de reforma interior

1. Els plans especials de reforma interior són instruments de planejament que, en àrees de sòl urbà, regulen actuacions urbanístiques en els àmbits delimitats pel pla general o pel pla d'ordenació detallada, en els termes definits en la LUIB.

2. Els plans especials de reforma interior, respectant l'ordenació estructural del pla general i la del pla d'ordenació detallada, completen o complementen l'ordenació de l'àrea de sòl urbà afectada, que poden desenvolupar, a més de les actuacions de reforma interior definides en l'article 23.2.d) de la LUIB, qualsevol de les següents:

- a) Actuacions edificatòries, tant de edificació i substitució com de rehabilitació edificatòria, enteses en els termes definits en l'article 23.1 de la LUIB.

- b) Actuacions de renovació urbana, enteses en els termes definits en l'article 23.2.b) de la LUIB.
- c) Actuacions de dotació, enteses en els termes definits en l'article 23.2.c) de la LUIB.
- d) Actuacions de regeneració urbana, enteses en els termes definits en l'article 23.2.d) de la LUIB.
- e) Actuacions aïllades en el sòl urbà, per a l'obtenció de dotacions o equipaments, enteses en els termes definits en l'article 23.3.b) de la LUIB; o pel sanejament de barris, la millora de la circulació, de l'estètica del medi ambient urbà o dels serveis públics. Si el pla especial limita l'objecte a una actuació aïllada que no requereixi delimitar un àmbit de gestió sistemàtica, ha de preveure l'expropiació forçosa dels terrenys que siguin necessaris.

Article 72

Àmbit i determinacions dels plans especials de reforma interior

1. L'àmbit dels plans especials de reforma interior és el que defineix el pla general o el pla d'ordenació detallada, i en cas que aquests ho difereixin, el propi pla especial. En tot cas, l'àmbit dels plans especials de reforma interior s'ha de delimitar d'acord amb criteris de racionalitat, i ha de justificar que és coherent des de la perspectiva de la integració adequada de l'ordenació que estableixen amb la de l'entorn urbà immediat.
2. Les determinacions dels plans especials de reforma interior són les que siguin necessàries per assolir les finalitats a què es refereix l'article 71 d'aquest Reglament. Els plans especials no poden modificar l'estructura fonamental que estableix el pla general o les determinacions del pla d'ordenació detallada, requisit que s'ha d'acreditar mitjançant un estudi justificatiu que demostrï la necessitat o la conveniència de la formulació, i la coherència i la incidència sobre els plans esmentats.
3. Sens perjudici de les especialitats d'aquesta subsecció, els plans especials han de contenir les determinacions i els documents propis dels plans parcials que resultin escaients d'acord amb la seva finalitat, amb les característiques de les operacions que prevegin i amb els usos assignats al sòl, tret que alguna de les determinacions esmentades o alguns dels documents no fossin necessaris per no tenir relació amb l'actuació prevista.
4. En tot cas, els plans especials de reforma interior que ordenin actuacions de renovació urbana, reforma interior i regeneració urbana, han de contenir les determinacions de caràcter detallat pròpies de l'àmbit de sòl urbà que es vegi afectat. Així mateix, han de diferenciar els terrenys que queden subjectes al règim d'actuacions d'urbanització, dels que quedin sotmesos al règim d'actuacions d'edificació.

Article 73

Documentació dels plans especials de reforma interior

1. Els plans especials de reforma interior s'han de formalitzar amb els documents que escaiguin a cada cas, en funció de la finalitat que tinguin, d'acord amb l'establert en els articles 70 i 72 d'aquest Reglament.
2. En el cas de plans especials que prevegin operacions integrades de reforma interior, la memòria justificativa, d'acord amb l'estudi de les característiques i les condicions dels terrenys que són objecte d'ordenació, ha d'acreditar els extrems següents:
 - a) Justificar que s'adequa a l'ordenació que ha establert el pla general i el pla d'ordenació detallada.
 - b) Justificar que la solució que s'adopta garanteix l'existència d'una unitat funcional integrada adequadament i connectada amb el seu entorn urbà.
 - c) Descriure i justificar l'ordenació detallada que proposi i les previsions relatives a la destinació de terrenys a habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública.
 - d) Definir i calcular els elements que integren els sistemes urbanístics locals i, si escau, generals, tot justificant que es compleixen els estàndards mínims exigibles.
 - e) Delimitar, si escau, els àmbits o les unitats de gestió de les actuacions d'urbanització o d'edificació, tot justificant que compleixen els requisits establerts en la LUIB i en aquest Reglament.
 - f) Incorporar fitxes que resumeixin l'àmbit global d'ordenació del pla especial i, si escau, de cadascun dels àmbits o unitats en què es preveuen actuacions d'urbanització o d'edificació, amb quadres de

característiques que preveuen les superfícies, les densitats, els usos, les edificabilitats, els volums i la resta d'aspectes rellevants de l'ordenació prevista, que ha de figurar com a annex de la memòria.

g) Determinar l'impacte sobre la població afectada, tot expressant les conseqüències socials i econòmiques que, previsiblement, resultin de l'actuació. En la recollida de dades per acreditar aquest impacte, s'ha d'incloure la variable de sexe.

Secció 5a

Els estudis de detall

Article 74

Objecte i determinacions dels estudis de detall

1. Els estudis de detall tenen per objecte, quan sigui estrictament necessari, completar o, si s'escau, adaptar, les determinacions de l'ordenació del pla d'ordenació detallada, del pla parcial o d'un pla especial relatives a l'adaptació i reajustament d'alineacions i rasants i l'ordenació de volums en els sòls urbans i urbanitzables, en els casos i condicions previstes en els apartats següents d'aquest article.

2. No es poden tramitar ni aprovar estudis de detall fora dels àmbits o supòsits concrets en què el pla general, el pla parcial o el pla especial els hagi previst i regulat de manera expressa i precisa, tot concretant-ne les condicions o especificacions. Així mateix, en cap cas els estudis de detall no poden preveure el primer assenyalament originari d'alineacions i rasants que correspon determinar, d'acord amb la LUIB i aquest Reglament, als plans generals, parcials o especials.

3. En sòl urbà i en sòl urbanitzable, els estudis de detall poden adaptar o reajustar, si és necessari, les alineacions i rasants previstes i assenyalades en el pla d'ordenació detallada, parcial o especial, en les condicions que fixin els instruments esmentats de jerarquia superior. En tot cas, l'adaptació o reajust s'ha de justificar a partir de la realitat topogràfica o geogràfica dels terrenys, i en circumstàncies objectives que la facin necessària per configurar millor les zones viàries i els espais públics, i per evitar reculades o traçats forçats o que resultin antiestètics. En cap cas no pot comportar reducció de l'ample i la superfície de l'espai destinat a zona viària ni de les superfícies destinades a espais lliures. L'adaptació o reajust d'alineacions tampoc no pot suposar augment del volum edificable en l'aplicació de les normes urbanístiques al resultat de l'adaptació o reajust realitzat.

4. En sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat, els estudis de detall poden ordenar els volums d'acord amb les especificacions del pla d'ordenació detallada o, si escau, del pla especial, i completar, si és el cas, la xarxa de comunicacions prevista en els plans amb les vies interiors que siguin necessàries per proporcionar accés als edificis, l'ordenació tipològica o morfològica dels quals s'estableixi com a àmbit i objecte del mateix estudi de detall.

Els estudis de detall no poden augmentar o disminuir les determinacions volumètriques fixades pel pla al qual es troben subordinats. En concretar la tipologia edificatòria, l'estudi de detall ha d'optar per les possibilitats que li permet el pla al qual es troba subordinat.

5. En sòl urbanitzable no ordenat directament pel pla d'ordenació detallada, quan el pla parcial preceptiu no ha previst una ordenació de volums concreta amb caràcter obligatori, o no ha previst diverses alternatives amb especificació gràfica, els estudis de detall poden ordenar els volums d'acord amb els paràmetres sobre els quals el pla parcial admet variació, sense que en cap cas no pugui alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o illeta objecte de l'estudi de detall.

Article 75

Límits dels estudis de detall

1. No es poden aprovar estudis de detall fora dels àmbits o supòsits concrets per als quals el pla de jerarquia superior que desenvolupa ha previst de manera expressa la seva formulació, en els termes que estableix l'article 74 d'aquest Reglament.

2. Els estudis de detall han de respectar les determinacions del pla urbanístic de jerarquia superior així com les normes que ha establert per formular-los, i en cap cas no poden:

a) Alterar l'ús que defineix la destinació del sòl i la densitat de població o d'altre paràmetre que correspon als terrenys compresos en el seu àmbit.

b) Alterar, sigui amb augment o disminució, les alçades màximes previstes de les edificacions o construccions o l'aprofitament urbanístic.

c) Preveure o autoritzar transvasament d'edificabilitats entre illetes o zones.

3. Segons l'objecte concret dels estudis de detall, se subjecten als límits específics establerts en els apartats 3 i 4 de l'article 74 d'aquest Reglament, i les determinacions que contenen en cap cas no poden ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

4. Els estudis de detall no poden contenir determinacions normatives originàries o d'abast innovador respecte de les contingudes en el planejament de jerarquia superior, sense que puguin assumir la funció ordenadora integral pròpia dels instruments que desenvolupen.

Article 76

Documentació dels estudis de detall

Els estudis de detall contenen els documents següents, que s'han d'elaborar tant en suport escrit i gràfic com en suport digital:

a) Memòria justificativa, que ha de desenvolupar els punts següents:

1r. Justificació de les solucions adoptades i de l'adequació a les previsions del pla corresponent.

2n. En cas de modificació de la disposició de volums, estudi comparatiu de la morfologia arquitectònica derivada de les determinacions previstes en el pla i de les que s'obtenen a l'estudi de detall, amb justificació que es manté l'aprofitament urbanístic.

b) Plànols d'informació relatius a:

1r. L'ordenació detallada de l'àmbit afectat segons el planejament vigent.

2n. La perspectiva de la illeta o la zona i el seu entorn visual.

c) Plànols d'ordenació, elaborats a l'escala que resulti adequada per a l'amidament i la identificació correctes de les determinacions i contingut, relatius a:

1r. Les determinacions del planejament que es completen, adapten o reajusten, amb les referències precises a la nova ordenació i la relació que té amb l'anterior.

2n. L'ordenació de volums en l'àmbit corresponent i en el seu entorn.

3r. L'ordenació de les alineacions i rasants a l'àmbit corresponent.

Secció 6a

Els catàlegs d'elements i espais protegits

Article 77

Objecte i funció dels catàlegs d'elements i espais protegits

Els municipis han d'elaborar, d'acord amb l'article 48.1 de la LUIB i en els termes que disposa aquesta secció, un catàleg en el qual es prevegin els béns com monuments, immobles o espais d'interès històric, artístic, arquitectònic, paleontològic, arqueològic, etnogràfic, ecològic o científic, les formacions geològiques i els elements geomorfològics singulars que, bé en funció de les seves característiques singulars tinguin un interès local rellevant, o bé segons la legislació sectorial específica sobre béns de valor cultural de les Illes Balears, hagin de ser objecte de preservació, tot establint el grau de protecció adequada i els tipus d'intervencions que en cada cas s'hi permeten.

Article 78

Relació del catàleg amb la resta d'instruments d'ordenació urbanística i territorial

1. El catàleg d'elements i espais protegits s'ha de formular i aprovar com a document normatiu que s'integra en el pla d'ordenació detallada, i té entre les seves finalitats, o, si n'era el cas, com a únic objecte, la protecció i conservació dels elements assenyalats a l'article anterior.

2. Sens perjudici del que disposa l'apartat 1 anterior, es poden aprovar com a documents integrants dels plans parcials o dels plans especials, amb referència al seu àmbit territorial, en els termes establerts en aquest Reglament. Es poden formular catàlegs, així mateix, com a documentació complementària i integrant dels instruments d'ordenació territorial en els termes establerts en la legislació aplicable.

3. D'acord amb el principi de protecció del patrimoni cultural a què es refereix l'apartat 2 de l'article 3 de la LUIB, prevalen les determinacions dels catàlegs municipals d'elements i d'espais protegits que confereixen

un grau o nivell de protecció major d'un bé immoble respecte de les declaracions de béns catalogats que adopti l'administració competent en matèria de patrimoni històric o altres declaracions equivalents en matèria d'espais naturals protegits, sempre que no existeixi una contradicció oberta amb dites declaracions. En tot cas, en el procediment de formulació del catàleg municipal s'han d'articular, a aquest efecte, les mesures de cooperació interadministrativa i tècnica adients.

Article 79

Determinacions del catàleg d'elements i espais protegits

1. El catàleg ha d'identificar els béns i els espais objecte de protecció, ha de contenir la informació física i jurídica necessària en relació amb aquests béns i espais i establir el grau de protecció al qual estan subjectes i els tipus d'intervencions o actuacions possibles, d'acord amb les determinacions establertes al pla d'ordenació detallada, o en el seu cas, parcial o especial del qual formin part.

2. En tot cas, les determinacions del catàleg d'elements i espais protegits han de respectar les regles següents:

a) A l'efecte de preservar la imatge dels immobles i mantenir-ne la coherència; la instal·lació de rètols de caràcter comercial o anàleg s'ha de restringir per a tots els elements catalogats, i les obres de reforma parcial admissibles a les plantes baixes s'han de limitar.

b) Tret que el planejament o el mateix catàleg estableixi una disposició en contra, s'entén que el grau de protecció afecta tota la parcel·la o solar on s'ubica l'element catalogat.

c) En cas de desaparició de construccions o edificacions catalogades, la desvinculació jurídica del règim que derivi de la catalogació del sòl que els hagués servit de suport, requereix la modificació del catàleg de béns protegits.

3. Els béns o espais amb valors culturals protegits d'acord amb la legislació sectorial s'han d'incloure preceptivament en el catàleg a què es refereix aquest Reglament, i el grau de protecció previst i la regulació de les actuacions permeses sobre aquests béns, elements o espais, han de ser conformes amb la protecció derivada d'aquesta legislació; això sens perjudici del que s'estableix en l'apartat 3 de l'article 78 d'aquest Reglament.

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

Article 80

Nivells de protecció dels elements inclosos en el catàleg

El catàleg d'elements i espais protegits ha d'establir les determinacions de preservació d'acord amb els nivells de protecció següents:

1. Nivell de protecció integral.

a) En aquest nivell s'han d'incloure les construccions, els recintes o altres elements que, pel seu caràcter singular o monumental o per raons històriques o artístiques, han de ser objecte d'una protecció integral per preservar-ne les característiques arquitectòniques o constructives originàries.

b) En els béns, els elements o els espais que queden subjectes a aquest nivell de protecció no s'admet cap possibilitat de canvi que comporti una modificació en l'estructura, la distribució i els elements d'acabat, i només s'admeten les obres de conservació i restauració destinades a mantenir o reforçar els elements estructurals, així com la millora de les instal·lacions de l'immoble i, excepcionalment i motivadament, de recuperació de les característiques originals.

Han de mantenir l'ús original o un altre ús o activitat diferent dels que donaren lloc a l'edificació original compatible amb el manteniment adequat i la protecció del bé i que no suposi riscos per a la conservació de l'immoble. Això no obstant, es poden autoritzar:

1r. La demolició dels cossos d'obra afegits que desvirtuen la unitat arquitectònica original.

2n. La reposició o reconstrucció dels cossos i buits primitius quan beneficiïn el valor cultural del conjunt.

c) En el nivell de protecció integral, s'admet establir una subcategoria que englobi els elements d'un valor elevat que, a causa del deteriorament, requereixen obres d'una certa entitat per assegurar-ne la permanència o el retorn a un estat original.

També es poden incloure en aquesta subcategoria els elements que, tot i que són objecte d'un nivell de protecció integral, posseeixen annexos no protegits o amb un nivell de protecció menor, on es poden dur a terme obres de més entitat necessàries per a la continuació del seu ús.

d) El fet que el catàleg identifiqui elements en concret per als quals en prohibeixi la demolició, en cap cas no implica, per si mateix, la possibilitat d'autoritzar la demolició d'altres elements.

2. Nivell de protecció parcial.

a) En aquest nivell s'han d'incloure les construccions, els recintes i els altres espais que, pels seus valors històrics o artístics, han de ser objecte de protecció dirigida com a mínim a preservar els elements que en defineixen l'estructura arquitectònica o espacial i els que presenten un valor intrínsec.

b) En els béns que queden subjectes a aquest nivell de protecció, amb el límit de la conservació íntegra de les parts essencials i la seva volumetria, es poden autoritzar, a més dels usos que ho siguin en els béns subjectes a protecció integral, les obres que siguin congruents amb els valors catalogats, sempre que es mantinguin els elements que defineixen l'estructura arquitectònica o espacial, com la jerarquització dels volums originaris, els elements de comunicació principals, les façanes i la resta d'elements propis.

3. Nivell de protecció ambiental.

a) En aquest nivell de protecció s'han d'incloure les construccions i recintes que, malgrat que de forma individual o independent no presenten un valor especial, contribueixen a definir un ambient que mereix protecció per l'estètica, el caràcter típic o tradicional.

b) En els béns que queden subjectes a aquest nivell de protecció es poden autoritzar les remodelacions de la totalitat de l'espai interior no visible des de la via pública, preservant-ne i restaurant-ne els elements propis de forma respectuosa amb l'entorn i les característiques originàries de l'edificació, mantenint la protecció de les façanes i la volumetria existent en l'aiguavés.

4. Nivell de protecció derivat de la legislació especial.

Els béns declarats d'interès cultural i els catalogats segons la legislació especial de patrimoni històric de les Illes Balears, així com els que són objecte de protecció per figures o instruments de planificació mediambiental o una altra legislació anàloga es regeixen per la normativa específica i s'han de recollir en el catàleg municipal que, en cap cas, no pot conferir-los un nivell de protecció inferior al que derivi de la legislació especial esmentada, i ha de fer referència expressa a la figura o instrument de protecció especial que l'afecta.

5. Els elements que s'hagin d'incloure en el catàleg que no entrin en els conceptes d'edificació, construcció o recinte, com béns d'interès paisatgístic i ambiental o que constitueixin una unitat valorable des d'un punt de vista etnològic, històric o social, han de comptar a la fitxa individualitzada amb un grau de protecció i preservació concret i adient.

Article 81

Documentació dels catàlegs d'elements i espais protegits

El catàleg d'elements i espais protegits consta dels documents següents, que s'han d'elaborar tant en suport escrit i gràfic com en suport digital:

a) La memòria descriptiva i justificativa dels criteris de catalogació utilitzats.

b) Els estudis complementaris que siguin necessaris.

c) Els plànols d'ubicació dels béns, els elements o els espais protegits, que són els plànols generals d'informació del planejament corresponent.

d) Les fitxes individuals dels elements catalogats, amb el contingut que defineix l'article 82 d'aquest Reglament.

e) La normativa d'aplicació que expressi el resultat de protecció que es vulgui adoptar, que s'integra dins les normes urbanístiques del pla corresponent.

Article 82

Contingut de les fitxes individualitzades dels elements catalogats

Les fitxes individuals de cada element inclòs en el catàleg, com a mínim i sens perjudici de les addicionals que es requereixin, ha de contenir les dades següents:

- a) Les d'identificació espacial que compreguin el municipi, el nucli de població i la localització física damunt un plànol de situació elaborat a l'escala adequada prenent com a base el plànol d'ordenació de l'instrument de planejament corresponent.
- b) Les d'identificació de l'immoble o l'element de què es tracti, que compreguin la denominació, un codi d'identificació, tipologia i ús actual, autoria, estil o corrent, acompanyades de fotografies descriptives de la configuració.
- c) Les de descripció de l'element, assenyalant-ne la morfologia, l'estructura i els elements integrants, la cronologia i la bibliografia coneguda.
- d) Les d'estat de conservació, les intervencions que s'hi han dut a terme i la descripció de l'estat actual.
- e) El grau de protecció de l'element entre els previstos en aquest Reglament, usos permesos, elements que cal preservar i definició de les intervencions preferents i admissibles sobre l'element.
- f) La definició d'un entorn de protecció al voltant de l'element catalogat, a fi de preservar-ne l'àmbit d'influència, en els casos de nivell de protecció integral i en els altres casos que es consideri necessari, excepte en el cas de conjunts històrics.

Secció 7a

Ordenances municipals d'edificació, urbanització i publicitat

Article 83

Objecte i naturalesa de les ordenances municipals d'edificació, urbanització i publicitat

1. Els municipis de l'illa de Mallorca, d'acord amb l'article 49 de la LUIB, poden formular i aprovar ordenances d'edificació, d'urbanització i de publicitat, que complementen les normes urbanístiques dels instruments de planejament i tenen la naturalesa d'ordenances locals, als efectes de l'aprovació i modificació.
2. En cap cas, les ordenances regulades en aquesta secció no poden regular els aspectes materials que la LUIB o aquest Reglament atribueixen o reserven com a determinacions pròpies i exclusives dels instruments de planejament urbanístic, i prevalen en cas de contradicció les determinacions que conté el planejament.

Article 84

Ordenances municipals d'edificació

1. Les ordenances municipals d'edificació tenen com a objecte regular tots els aspectes morfològics, inclosos els estètics i ornamentals, i totes les condicions que, sense ser directament definidores de l'edificabilitat i destí del sòl, s'han d'exigir per autoritzar els actes de construcció, edificació i utilització dels edificis i immobles.
2. Les ordenances municipals d'edificació se subjecten a les disposicions normatives de jerarquia superior relatives a condicions de seguretat, salubritat, habitabilitat, accessibilitat i qualitat de la construcció i de l'edificació, i han de ser compatibles amb les determinacions que poden establir els instruments d'ordenació territorial i de planejament urbanístic; així com amb les mesures de protecció del medi ambient urbà i del patrimoni arquitectònic i cultural que són aplicables.

Article 85

Ordenances municipals d'urbanització

Les ordenances municipals d'urbanització tenen com a objecte regular els aspectes relatius a la projecció i l'execució material de les obres i dels serveis d'urbanització. Així mateix aquestes ordenances poden complementar, en els aspectes que així ho requereixin i sense que en cap cas no les contradiguin, les determinacions de la LUIB i d'aquest Reglament relatives al lliurament i manteniment de la urbanització. En tot cas, s'han d'ajustar a la legislació sectorial que regula els serveis públics respectius i les seves condicions tècniques.

Article 86

Ordenances municipals de publicitat

Les ordenances municipals de publicitat tenen com a objecte establir els criteris i les disposicions generals i específiques en el control i la fiscalització de l'activitat publicitària quan es faci amb la instal·lació de qualsevol tipus de suports fixos visibles des de la via pública o els espais públics, amb previsió, en tot cas, de la integració en l'ambient, com també establir les condicions morfològiques i de disseny d'elements publicitaris en les condicions de seguretat i estètica escaients.

Article 87

Procediment d'aprovació de les ordenances municipals d'edificació, urbanització i publicitat

1. Les ordenances municipals d'edificació, d'urbanització i de publicitat s'aproven, es modifiquen i són objecte de publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* d'acord amb la legislació estatal i autonòmica sobre règim local.

2. Independentment de les notificacions a l'Administració General de l'Estat, a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i al Consell Insular de Mallorca que, amb caràcter ordinari, disposa la legislació de règim local, l'acord municipal d'aprovació definitiva, juntament amb el text íntegre de l'ordenança, bé diligenciada oportunament en suport paper o bé signada en suport digital, s'ha de comunicar expressament a l'òrgan amb competències urbanístiques del Consell Insular de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

3. En el cas que l'ajuntament corresponent aprovi alguna de les ordenances municipals regulades en aquesta secció, aquestes s'han d'integrar en el registre municipal d'urbanisme regulat en l'article 4 d'aquest Reglament, i queden, així mateix, subjectes al règim d'acció pública establert en l'article 14 de la LUIB.

Secció 8a

Normes provisionals de planejament

Article 88

Documentació de les normes provisionals de planejament

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

CAPÍTOL III

Formació i aprovació dels instruments de planejament urbanístic

Secció 1a

Actes preparatoris per a la formulació i la tramitació dels instruments de planejament urbanístic

Article 89

Disposicions generals

1. Són actuacions preparatòries de la formulació del planejament les següents:

- a) La suspensió de la tramitació de plans de desenvolupament o d'instruments de gestió urbanística i d'urbanització, així com de l'atorgament d'autoritzacions, llicències i presentació de comunicacions prèvies.
- b) L'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana en la formulació i tramitació del pla general a què es refereix 39.2.a) de la LUIB, en els termes que estableix l'article 92 d'aquest Reglament.
- c) La subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament.
- d) En el cas de sòl en situació rural per al qual el planejament permeti el pas a la situació de sòl urbanitzat, la consulta potestativa prèvia que regula l'apartat 3 de l'article 30 de la LUIB.

2. El programa de participació ciutadana assenyalat en la lletra b) de l'apartat 1 anterior té caràcter potestatiu i s'integra en el procés de formulació d'acord amb el que estableix l'article 92 d'aquest Reglament. Pel que fa a l'actuació preparatòria assenyalada en la lletra c) de l'apartat anterior, únicament

té caràcter preceptiu, d'acord amb l'article 52 de la LUIB, en el cas de formulació del pla general o de la seva revisió, mentre que és potestativa en els casos de modificació d'aquest pla o de formulació de qualsevol altra figura de planejament.

Article 90

Suspensió d'aprovacions i d'atorgaments d'autoritzacions, llicències i comunicacions

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

- a) Automàticament pel transcurs dels terminis màxims prevists en l'article esmentat.
- b) En qualsevol cas, amb l'entrada en vigor de l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament en tràmit la formulació o alteració de la qual ha donat lloc als acords de suspensió, que suposa per si sola l'aixecament de les suspensions que estiguessin vigents o, en el seu cas, amb la denegació de l'aprovació definitiva de la figura de planejament.
- c) En cas que, per acord exprés de l'òrgan competent en el supòsit de suspensió potestativa a què es refereix l'apartat 1 de l'article 51 de la LUIB, acorda deixar sense efecte la suspensió esmentada, en tot o en part de l'àmbit afectat; així com quan s'acorda deixar sense efecte la tramitació del nou instrument del planejament o la modificació o revisió.

2. Tots els actes o acords esmentats en l'article 51 de la LUIB, tant si impliquen efectes suspensius com si aixequen aquests efectes expressament, s'han de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, en un dels diaris de major difusió de l'àmbit de l'illa de Mallorca i en l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent.

3. Els actes o acords d'efecte suspensiu han de concretar els àmbits afectats i han d'incorporar un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències, de presentació de comunicacions i de tramitació de procediments, en el qual aquests s'han de precisar a l'escala adequada i amb detall i claredat suficients.

Han de precisar, així mateix, l'abast de les llicències, de la presentació de comunicacions i de les tramitacions que suspenen. El plànol ha de restar a disposició del públic a les oficines de l'administració actuant i en la corresponent adreça o punt d'accés electrònic al llarg del termini de suspensió.

4. Les previsions establertes en l'article 51 de la LUIB s'apliquen als catàlegs d'elements i espais protegits que els instruments de planejament incorporen. Tot això, sens perjudici de les mesures específiques de suspensió que deriven dels procediments de declaració de béns d'interès cultural, de declaració de béns del catàleg insular, o de delimitació dels entorns de protecció, que pot adoptar l'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca, d'acord amb les determinacions de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears.

Article 91

Suspensió de procediments iniciats de tramitació d'instruments urbanístics o d'atorgament de llicències

1. Una vegada adoptats els actes o acords de suspensió prevists en l'article 51 de la LUIB, s'interrompen automàticament els procediments de tramitació d'instruments urbanístics de desenvolupament o d'atorgament de llicències que ja han estat iniciats i de comunicacions prèvies presentades, i s'ha de notificar l'acord de suspensió a les persones interessades en els procediments corresponents o afectades per la comunicació prèvia.

2. Mentre està suspesa la tramitació de procediments, l'atorgament de llicències i la presentació de comunicacions prèvies, d'acord amb la LUIB i aquest Reglament, es poden tramitar els instruments de planejament de desplegament o de gestió, atorgar les llicències o admetre la presentació de comunicacions prèvies fonamentades en el règim vigent i que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment o provisionalment aprovat, si, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posa en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada aprovat definitivament.

3. Les persones que, abans de la publicació dels actes o acords que determinen la suspensió, han instat la tramitació dels procediments, han sol·licitat llicències o han presentat comunicacions prèvies que resten suspeses com a conseqüència dels actes o acords esmentats, tenen dret de ser indemnitzades del cost oficial dels projectes o de la part d'aquests que ha de ser rectificada. També tenen dret a la devolució, si escau, de les taxes o altres tributs municipals si, una vegada aprovat definitivament el pla urbanístic es constata la incompatibilitat del projecte amb les determinacions del nou pla, i sempre que el projecte no sigui contrari manifestament a l'ordenació urbanística vigent en el moment de presentar-lo.

Article 92**Programa de participació ciutadana en la redacció del pla general**

1. Per garantir i ampliar els drets d'informació, d'iniciativa i de participació ciutadana als quals es refereix l'article 12 de la LUIB en el procés de formulació del pla general o en el de la revisió, l'òrgan municipal competent, simultàniament amb l'acte o l'acord mitjançant el qual es decideix iniciar els treballs de la seva formació, pot aprovar el programa de participació ciutadana a què es refereix el seu article 39.2.a), que expressarà les mesures i les actuacions previstes per garantir i fomentar els drets esmentats d'iniciativa, d'informació i de participació dels ciutadans i de les ciutadanes, i es pot acordar prèviament o simultàniament a la publicació de l'avanç del pla.

2. El programa de participació pot abastar tant la fase prèvia a la redacció del pla general com el període de la formació i les fases posteriors, a partir de la convocatòria d'informació pública, amb la finalitat de facilitar tant la divulgació i la comprensió dels objectius i del contingut dels treballs de planejament com la formulació d'al·legacions, suggeriments o propostes alternatives al llarg de la informació pública preceptiva que s'ha de convocar després de l'aprovació inicial. Pot referir-se, en funció de la fase en què s'apliqui, al contingut següent:

a) Contingut en relació amb la fase prèvia al període d'informació pública:

1r. Accions d'informació i comunicació, que difonguin l'acord d'iniciar el planejament general i que facilitin les dades necessàries per informar suficientment de l'abast i de les característiques. Aquestes accions poden comprendre la publicació i exposició al públic d'un avanç i els actes informatius, les conferències, la presentació d'estudis previs i altres instruments similars.

2n. Canals de participació en què es defineixin els diferents instruments que es posaran a disposició de la ciutadania i les institucions per recollir-ne les opinions, així com per facilitar el debat i que s'hi presentin propostes. S'hi poden incloure enquestes, entrevistes, debats en grup, tallers de propostes i similars. En tot cas, els canals prevists han de cercar la intervenció dels sectors de població significatius en el territori i no limitar-se a una crida genèrica a la participació. Aquestes actuacions poden ser complementades amb mitjans telemàtics.

3r. Sistema de recollida i anàlisi de les aportacions que s'hi han fet i presentació de l'informe de resultats d'aquest procés.

b) Contingut en relació amb el període d'informació pública:

1r. Mecanismes d'informació sobre l'ordenació que proposa el pla general aprovat inicialment.

2n. Mecanismes d'informació per donar a conèixer que s'ha obert aquest període i quin serà el sistema de recollida d'al·legacions i propostes de manera que es faciliti presentar-les, habilitant els mitjans i els espais adients d'acord amb les característiques del territori.

c) Contingut en relació amb la fase posterior al període d'informació pública:

1r. Informe de valoració de les propostes i iniciatives presentades en totes les fases del procediment d'elaboració.

2n. Mecanismes de publicitat del contingut de l'informe de valoració.

3. L'acord d'aprovació del programa de participació ciutadana s'ha de publicar per edicte al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i telemàticament a través de l'adreça o punt d'accés electrònic, a més de les altres divulgacions potestatives que s'acordin. El seu contingut s'ha de poder consultar telemàticament o de forma presencial a les dependències i amb l'horari que l'edicte assenyala.

Article 93**Contingut de l'avanç del pla**

1. L'avanç de planejament ha de contenir:

a) Els objectius i els criteris generals del pla.

b) Una síntesi de les alternatives considerades i dels objectius i criteris urbanístics, ambientals o socials que justifiquen l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública.

c) La descripció de les característiques bàsiques de la proposta d'ordenació.

d) Si l'instrument de planejament està sotmès a avaluació ambiental, un informe ambiental preliminar perquè l'òrgan ambiental pugui determinar l'amplitud, el nivell de detall i el grau d'especificació de l'informe de sostenibilitat ambiental, sens perjudici del que estableix la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes.

2. El document d'avanç se sotmet al tràmit d'informació pública en el termini que estableix l'article 52 de la LUIB mitjançant edicte en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, en el qual s'ha d'indicar que el seu contingut resta a disposició del públic a les oficines de l'administració actuant i s'ha d'indicar així mateix l'horari per a la consulta presencial. Igualment, el tràmit d'informació pública s'ha de fer amb mitjans telemàtics, publicant l'edicte i el contingut íntegre del document d'avanç en l'adreça o en el punt d'accés electrònic de l'administració actuant.

3. L'administració responsable de la redacció del pla ha d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressa mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament.

Article 94

Consulta i avanços de planejament d'iniciativa particular

1. A més de la consulta que regula l'article 30.3 de la LUIB, per redactar i formular instruments de planejament derivat d'iniciativa particular, les persones particulars interessades poden formular avanços de planejament, per a consultar la viabilitat de la formulació futura i perquè serveixin d'orientació a l'hora de redactar-los.

2. Els avanços a què es refereix l'apartat 1 es presenten davant l'òrgan competent per aprovar inicialment el pla de desenvolupament que es projecta, i ha d'emetre l'informe corresponent en el termini de dos mesos des de la presentació.

3. L'informe a què es refereix l'apartat 2 té efectes administratius interns, preparatoris de la redacció dels plans, i ha d'expressar les observacions que l'òrgan que l'emet considera adequades o bé, si s'escau, les raons que fonamenten la inviabilitat de la proposta. La manca de notificació de l'informe un cop transcorregut un mes des de la finalització del termini establert per emetre'l comporta la disconformitat de l'òrgan de què es tracti vers el contingut de la consulta formulada.

Article 95

Redacció dels instruments de planejament

1. La redacció dels instruments de planejament ha de garantir una homogeneïtat en l'ús de les categories i terminologies tècniques i urbanístiques més comunes, i ha d'afavorir la seguretat jurídica i la comprensió del seu contingut per la ciutadania. A aquest efecte, la redacció formal i material dels instruments de planejament urbanístic que preveu la LUIB s'ha d'ajustar obligatòriament a les previsions que conté l'annex I d'aquest Reglament pel que fa a les disposicions en matèria de regulació d'usos del sòl, estàndards urbanístics, i condicions de la xarxa viària.

2. Així mateix, en la utilització de les definicions sobre les tipologies d'edificació, els elements i paràmetres urbanístics, inclosa la manera de mesurar-los, la redacció dels instruments de planejament s'ha d'ajustar al contingut de l'annex II d'aquest Reglament, i tendran el significat exacte que hi figura, sense que no s'hagi de reproduir sistemàticament a cada instrument que es redacti. Això no obstant, de manera excepcional i justificada per la funció pròpia de cada instrument, es poden utilitzar definicions o subclassificacions complementàries per assolir el grau de detall que es requereixi. Atès el seu caràcter instrumental, les definicions contingudes en l'annex II, es poden modificar mitjançant resolució de la persona titular del departament del Consell Insular de Mallorca competent en matèria d'ordenació urbanística, i requereix en tot cas, amb caràcter previ, conferir un tràmit d'audiència a tots els municipis afectats, així com al Govern de les Illes Balears.

3. Totes les persones professionals que intervenen en la redacció de figures de planejament urbanístic d'iniciativa pública al servei d'una entitat pública, sigui quina sigui la vinculació jurídica que tenen amb l'administració, tenen l'obligació de guardar-ne secret professional. Mentre durin aquestes tasques, no poden intervenir en treballs d'iniciativa particular relacionats amb el sector afectat per l'instrument d'ordenació urbanística de què es tracti. La participació posterior en treballs d'iniciativa privada o per encàrrec d'una altra administració pública diferent, se subjecta a la legislació general aplicable en matèria d'incompatibilitats i a les regles que a aquest efecte estableixi eventualment la normativa de cada col·legi professional.

Formulació, tramitació i aprovació del planejament urbanístic

Article 96

Formulació del planejament.

1. Els instruments de planejament es formulen en els terminis i condicions que determina l'article 53 de la LUIB. En tot cas, la iniciativa per a la primera formulació i per a la revisió del pla general i dels plans d'ordenació detallada és sempre pública.
2. En el cas de propostes de modificació del pla general o dels plans d'ordenació detallada presentades per persones particulars, només se'n pot iniciar la tramitació si l'ajuntament assumeix la iniciativa de la proposta. Si en el termini de dos mesos des de la presentació de la proposta, l'ajuntament no notifica la resolució que s'ha adoptat, s'entén que no assumeix la iniciativa.

Article 97

Aprovació inicial i informació pública

1. L'aprovació inicial de l'instrument de planejament urbanístic correspon a l'òrgan municipal que té atribuïda la competència d'acord amb la legislació de règim local. En el cas dels instruments que aprova inicialment el Consell Insular de Mallorca o alguna de les entitats urbanístiques especials previstes en la LUIB i en aquest Reglament, l'aprovació inicial correspon, respectivament, a l'òrgan que determinen les normes d'organització d'acord amb la legislació de consells insulars o la normativa d'organització pròpia de l'entitat especial.
2. Una vegada adoptat l'acte o l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament, s'ha de sotmetre a informació pública en els terminis i en les condicions que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 52 de la LUIB i l'article 2 d'aquest Reglament. Durant el termini d'informació pública, s'ha de sol·licitar un informe de les administracions o els ens estatals, autonòmics o insulars les competències de les quals es puguin veure afectades. En tot cas, en els supòsits en que l'aprovació inicial és municipal o es du a terme per alguna entitat urbanística especial, és preceptiu sol·licitar un informe a l'òrgan que exerceixi les competències en matèria d'urbanisme del Consell Insular de Mallorca.

Article 98

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

1. Aprobant inicialment qualsevol instrument de planejament per l'ajuntament o per una entitat urbanística especial, i simultàniament al començament del tràmit d'informació pública, s'ha de sol·licitar l'informe de l'òrgan urbanístic del Consell Insular de Mallorca previst en l'apartat 3 o en l'apartat 6 de l'article 55 de la LUIB, segons correspongui.
2. Per sol·licitar l'informe l'ajuntament ha de remetre un exemplar complet i diligenciat de tots els documents que, d'acord amb la LUIB i aquest Reglament, integren i formen part de l'instrument de planejament que ha estat objecte d'aprovació inicial, i s'hi ha d'incloure, si escau, la documentació referent a la seva avaluació ambiental. La documentació s'ha de trametre oportunament diligenciada acreditant que és la que s'ha aprovat inicialment, en els termes que exigeix l'article 104 d'aquest Reglament, en suport paper o en suport electrònic. En el cas de tramesa en suport electrònic, la documentació ha de tenir els requeriments necessaris per permetre el seu arxiu amb aquest suport en l'expedient administratiu que genera el tràmit d'informe.
- En funció de l'instrument de què es tracti, els informes del Consell Insular de Mallorca que preveu l'article 55 de la LUIB, apart del contingut que indica el precepte esmentat, han d'indicar la necessitat d'incorporació en la tramitació del planejament dels altres informes sectorials exigits per la normativa aplicable als quals estigui subjecte, que es puguin detectar d'acord amb l'objecte i documentació que es trameti. Poden expressar, si escau, la inviabilitat del planejament en tramitació, en el cas que les deficiències constatades eventualment no es puguin esmenar.
3. Si durant la tramitació del pla o la seva alteració que hagi estat objecte del tràmit d'informe per l'òrgan urbanístic del Consell Insular de Mallorca s'hi introdueixen canvis substancials, el nou document s'ha de sotmetre igualment a informe en els termes establerts en els apartats anteriors, abans que l'òrgan municipal competent l'aprovi provisional o definitivament, segons correspongui.

Article 99

Tramitació dels plans urbanístics de desenvolupament d'iniciativa particular

1. Els plans urbanístics de desenvolupament d'iniciativa particular no es poden inadmetre a tràmit, sinó que s'ha de requerir l'esmena o la millora de la sol·licitud, o bé se n'ha d'acordar l'aprovació inicial o, si escau, la suspensió o la denegació, que han de ser motivades.

Pot ser motiu de denegació de l'aprovació inicial l'apreciació, basada en causes objectives, que no cal el desenvolupament immediat de l'àmbit objecte del planejament de desenvolupament. En aquest supòsit, s'ha de modificar el pla general per canviar-ne la classificació o la qualificació del referit àmbit. En tots dos casos, i en els termes de la legislació estatal, les persones promotores tenen dret al rescabament de les despeses de redacció dels projectes que s'han dut a terme de manera justificada.

2. La suspensió de les propostes d'iniciativa particular a què es refereix l'apartat 1 s'aplica per raó de defectes esmenables. Si no són esmenables, les propostes s'han de denegar. La denegació es pot fonamentar també en la manca de la justificació formal o substantiva dels requeriments exigits per la LUIB i aquest Reglament als instruments respectius de planejament de desenvolupament. En tot cas, la paralització de l'expedient per un termini de tres mesos per causa imputable a la part promotora en produeix la caducitat, d'acord amb la legislació de procediment administratiu comú.

Article 100

Disposicions comunes sobre aprovació de plans per silenci administratiu

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

2. El transcurs dels terminis de resolució que preveu l'article 55 de la LUIB esmentada s'interromp quan una norma amb rang de llei exigeix preceptivament que un òrgan d'una administració diferent a la titular de la competència per a la seva aprovació definitiva emeti un informe sobre el contingut del pla, durant el període de temps comprès entre la petició i la recepció de l'informe. El termini màxim de suspensió és el que determina la legislació sectorial que imposa l'emissió de l'informe per expressar el punt de vista de l'administració titular de la competència sectorial, o si no està determinat, el termini de tres mesos previst per la legislació sobre procediment administratiu comú.

Article 101

Inactivitat municipal i subrogació dels consells insulars

1. A l'efecte que preveu l'apartat 3 de l'article 56 de la LUIB, l'òrgan del Consell Insular de Mallorca que incoï un expedient de subrogació ha de concedir audiència a l'òrgan municipal competent originàriament i requerir-lo a exercir les seves competències. Si en el termini de dos mesos no les ha exercit:

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

b) En el supòsit d'inactivitat en la tramitació del planejament urbanístic d'iniciativa municipal o dels plans urbanístics de desenvolupament promoguts per persones particulars, s'ha d'acordar la subrogació i simultàniament se li ha de reclamar la tramesa d'una còpia certificada de la documentació que integra l'expedient, si n'hi ha, que s'ha de trametre en el termini dels deu dies següents a la reclamació. El batle o la batlessa i el secretari o secretària de la corporació són directament responsables, respectivament, del deure de tramesa i de certificar la documentació.

La subrogació per manca de formulació del planejament a què es refereix la lletra a) comporta la relativa a la seva tramitació, si així s'adverteix en el requeriment i es determina en l'acord corresponent.

2. Les despeses de redacció dels documents de formulació i de tramitació del planejament urbanístic d'iniciativa municipal i de l'activitat administrativa necessària són a càrrec, en tot cas, de l'ajuntament respectiu. En el cas de plans urbanístics de desenvolupament d'iniciativa particular, les despeses de formulació, redacció i tramitació corresponen a les persones interessades que els promouen, sens perjudici que el Consell Insular de Mallorca repercuteixi a l'ajuntament els costos de l'activitat administrativa que comporta la subrogació per manca d'exercici de la competència municipal. L'import de les despeses es determina amb un informe tecnicoeconòmic, sobre el finançament dels serveis implicats que, en tot cas, ha de cobrir les corresponents al personal directament destinat a les tasques necessàries i les dels mitjans per al correcte desenvolupament de l'activitat.

Article 102

Resolucions en tràmit d'aprovació definitiva

1. L'òrgan que resulti competent per a l'aprovació definitiva d'un instrument de planejament urbanístic, abans de la resolució, ha d'avaluar si la documentació i la tramitació de l'expedient són suficients d'acord amb les determinacions de la LUIB i d'aquest Reglament i la resta de legislació aplicable. Si l'expedient no és complet o hi manca algun tràmit es retornarà de forma immediata, a l'efecte de la seva compleció.

2. Quan l'expedient es completa, l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament pot adoptar la resolució que escaigui d'entre les següents:

- a) Aprovar purament i simplement el planejament, o bé fer-ho amb prescripcions de caràcter puntual que no exigeixen un nou tràmit d'informació pública.
- b) Suspendre el tràmit d'aprovació del planejament, per raó de deficiències esmenables.
- c) Denegar motivadament l'aprovació del planejament, per raó de vicis o defectes no esmenables.

3. Els acords de suspensió i de denegació a què es refereixen les lletres *b)* i *c)* de l'apartat 2 anterior que adopten els òrgans competents del Consell Insular de Mallorca només es poden fonamentar en els motius d'interès supramunicipal, de legalitat i de racionalitat urbanística, a banda de la ponderació, respecte a la classificació del sòl, de la transcendència dels règims especials de protecció derivats dels instruments d'ordenació territorial o de la legislació sectorial.

4. A l'efecte del que estableix l'apartat 3 anterior:

a) Són raons de racionalitat i funcionalitat urbanístiques les orientades a superar contradiccions, esmenar errors i a millorar la claredat i la precisió jurídiques i tècniques.

b) Són motius d'interès supramunicipal:

1r. La coherència amb els instruments d'ordenació territorial, en especial pel que fa referència a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà dins els límits que fixin aquests instruments.

2n. La compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal i les infraestructures de caràcter local.

3r. La compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles que defineix la legislació sectorial d'aplicació, sigui estatal o autonòmica de les Illes Balears.

4t. L'adequació a la planificació mediambiental i al principi de desenvolupament sostenible.

5è. L'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl i, si escau, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals i de protecció del patrimoni cultural, natural i científic.

c) Són motius de legalitat els relatius a:

1r. La tramitació del planejament urbanístic.

2n. El sotmetiment a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior.

3r. L'adequació a la legislació sectorial i urbanística i als instruments d'ordenació territorial.

4t. La interdicció de l'arbitrarietat.

5. Les prescripcions a què es refereix la lletra *a)* de l'apartat 2 s'han d'introduir en el planejament urbanístic mitjançant la refundició corresponent de la documentació de contingut normatiu a què fa referència, que s'ha de remetre a l'òrgan que hagués adoptat l'acord d'aprovació definitiva.

6. Les esmenes a què es refereix la lletra *b)* de l'apartat 2, les ha d'introduir en el planejament urbanístic l'organisme que n'ha aprovat el tràmit anterior, el qual ha de presentar novament el document esmenat a l'aprovació definitiva de l'òrgan competent, després d'haver convocat, si pertoca, un nou tràmit d'informació pública. Si, un cop fet l'advertiment pertinent, aquest organisme no presenta el document esmenat en el termini de sis mesos, l'expedient caduca, llevat que les persones promotores en sol·licitin la subrogació o que, per raons d'interès general, resulti convenient culminar l'expedient i, per això, s'hi subrogui l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva.

Article 103

Nova informació pública en la tramitació del planejament

1. En la tramitació dels plans urbanístics, s'ha d'obrir un termini nou d'informació pública i, si escau, d'audiència, en els següents casos:

a) Per introduir canvis substancials en el pla aprovat inicialment i exposat al públic, bé d'ofici o bé perquè s'han acceptat les al·legacions formulades en el decurs de la primera informació pública o d'informes sectorials. En aquest cas, el projecte de pla urbanístic modificat s'ha d'aprovar inicialment per segona vegada abans de ser sotmès a informació pública novament.

b) Quan l'esmena de les deficiències assenyalades en els acords de suspensió total o parcial del tràmit d'aprovació definitiva del planejament urbanístic suposa un canvi substancial en el contingut de la figura de planejament objecte de resolució. En aquest cas, l'òrgan que ha adoptat l'acord d'aprovació immediatament anterior ha d'aprovar expressament un text que incorpori els canvis introduïts i l'ha de sotmetre a informació pública.

2. En el pla general s'entén que, en tot cas, són canvis substancials:

a) Adoptar nous criteris respecte a l'estructura general o al model d'ordenació del territori.

b) Adoptar nous criteris respecte a la classificació del sòl.

Els canvis en la classificació del sòl, en les previsions sobre sistemes urbanístics generals, en les qualificacions urbanístiques o en altres determinacions dels plans urbanístics que no s'inclouguin en els casos indicats, no suposen l'exigència d'un termini nou d'informació pública, però s'han de fer constar en l'acord d'aprovació.

3. En el planejament urbanístic de desenvolupament, s'entén que, en tot cas, són canvis substancials els que donen lloc a un model d'ordenació diferent respecte a l'emplaçament dins l'àmbit de les zones i sistemes urbanístics. Les alteracions que no suposen canvis substancials s'han de fer constar en l'acord d'aprovació.

Article 104

Requisits formals de la documentació

En tots els documents que integren el pla urbanístic objecte de cada un dels acords d'aprovació que corresponguin, el secretari o la secretària de l'ajuntament o la persona autoritzada de l'administració competent, ha d'estendre la diligència oportuna en la qual ha de constar que aquests documents són els aprovats inicialment, provisionalment o definitivament. També s'ha d'estendre la diligència oportuna en els documents que integren els plans urbanístics que han estat objecte d'acord de denegació de la seva aprovació.

Article 105

Lliurament a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, al Consell Insular de Mallorca i a l'ajuntament dels plans urbanístics aprovats definitivament

1. L'òrgan municipal o insular que aprova definitivament els plans prevists en l'article 54 de la LUIB, n'ha de trametre obligatòriament un exemplar complet i oportunament diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

2. Igualment, l'òrgan del Consell Insular de Mallorca que resulti competent per a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament o les seves alteracions n'ha de trametre, en les mateixes condicions establertes a l'apartat anterior, un exemplar a l'ajuntament corresponent.

Si la competència per aprovar definitivament l'instrument de planejament o la seva alteració correspon a l'ajuntament, l'òrgan municipal n'ha d'enviar un exemplar al Consell Insular de Mallorca.

3. D'acord amb els principis de relació interadministrativa establerts en l'article 16 de la LUIB, una vegada que l'ajuntament ha tramès l'exemplar diligenciat d'aprovació definitiva al Consell Insular de Mallorca, l'òrgan competent pot requerir que s'aporti l'expedient administratiu complet del planejament objecte d'aprovació, en aplicació de l'apartat 2 de l'article 56 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

A partir de l'aportació de l'expedient administratiu complet o d'una altra documentació sol·licitada, comença el còmput dels terminis per una impugnació eventual del Consell Insular de Mallorca de l'instrument de planejament. Es pot aportar l'expedient en suport digital, sempre que sigui compulsat oportunament amb la signatura electrònica del secretari o de la secretària de l'ajuntament. D'acord amb la normativa de règim local i a l'efecte d'aquest apartat, s'entén per expedient administratiu tot el conjunt ordenat de documents i actuacions format per agregació successiva, que les persones encarregades de tramitar-lo han signat i numerat, que s'han produït des de les fases preparatòries i fins a la tramesa de l'exemplar del planejament aprovat definitivament.

La impugnació eventual del planejament s'ha de dur a terme, si escau, mitjançant els mecanismes de requeriment d'anul·lació o de la via contenciosa administrativa, en els termes establerts a la legislació estatal i autonòmica sobre règim local i la legislació reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. En cap cas, el Consell Insular de Mallorca no pot fonamentar les accions d'impugnació per simples raons d'oportunitat, sinó que ha de ser per motius de legalitat o d'afectació a l'àmbit competencial insular, en els termes prevists a la legislació de règim local.

4. Les trameses a què es refereixen els apartats 1 i 2 anteriors són acumulatives i s'han de dur a terme de forma simultània a la tramesa dels acords d'aprovació definitiva en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* a l'efecte de la publicació del contingut dels instruments de planejament.

Article 106

Plans d'iniciativa particular

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

A aquest efecte, les garanties per assegurar l'obligació d'urbanitzar es poden constituir en metàl·lic o per aval, a la dipositoria de fons de l'administració pública o entitat corresponent; i les persones promotores han de consignar en la documentació del pla la justificació de la seva potencial suficiència en relació amb l'avaluació econòmica de l'execució de les obres d'urbanització i de la implantació de serveis.

2. Les garanties a què es refereix la lletra e) de l'apartat 3 de l'article 63 de la LUIB han de respondre també de les sancions que es poden imposar per infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i per indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, i s'han d'actualitzar, si escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització.

Si són executades, aquestes garanties s'han de reposar. Quan la garantia no és suficient per satisfer les responsabilitats a què es refereix aquest apartat, l'administració ha de cobrar les diferències mitjançant l'execució sobre el patrimoni de la persona promotora.

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

a) S'ha de citar personalment al tràmit d'informació pública per termini idèntic les persones propietàries dels terrenys compresos en el seu àmbit, llevat del cas en què el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl.

b) S'ha de notificar individualment a les persones propietàries dels terrenys l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.

4. L'acte d'aprovació dels plans a què es refereix l'apartat 1 pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre d'acord amb el principi de proporcionalitat.

CAPÍTOL IV

Efectes de l'aprovació dels plans

Article 107

Publicitat del planejament urbanístic i de les urbanitzacions d'iniciativa particular

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

2. La publicitat relativa a urbanitzacions d'iniciativa particular ha d'expressar la data d'aprovació definitiva del pla, i si escau, del projecte d'urbanització i l'òrgan de l'administració que l'ha adoptada, i no pot contenir cap indicació en contra de les seves clàusules. Els anuncis, els cartells, les tanques i els fullets publicitaris han d'indicar el lloc on es poden consultar els documents anteriors i, en un lloc preeminent de l'àmbit de la urbanització, s'ha de fixar un cartell amb les dades fonamentals del pla i la data d'aprovació.

La publicitat no pot contenir cap indicació disconforme amb les prescripcions de l'acte d'aprovació definitiva del pla que pugui induir les persones que adquireixen les parcel·les a malinterpretar les càrregues d'urbanització i condicions a les quals s'ha subjectat l'aprovació.

Article 108

Certificació de règim urbanístic i consulta urbanística

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

La sol·licitud i la notificació de la certificació es poden dur a terme, a elecció de la persona interessada, de forma presencial i en suport paper o de forma telemàtica i en document electrònic, d'acord amb la legislació aplicable en matèria d'accés electrònic dels ciutadans i ciutadanes als serveis públics. En cas de finques no contigües, s'ha de sol·licitar i emetre un certificat per a cada una d'elles.

2. El certificat d'aprofitament urbanístic a què es refereix l'apartat anterior ha d'expressar quin és el règim urbanístic aplicable a la finca o finques en el moment de la seva sol·licitud, tot indicant:

- a) Els instruments de planejament i gestió urbanístics aplicables, així com si algun d'ells està en tramitació o subjecte a procediments de revisió o modificació i, en aquest cas, si s'ha acordat la suspensió de les tramitacions i d'atorgament de llicències o de la presentació de comunicacions prèvies que regula la LUIB i aquest Reglament.
- b) Si és el cas, l'afectació de determinacions d'instruments d'ordenació territorial o de normativa sectorial amb incidència.
- c) La classificació i la qualificació del sòl, amb indicació dels paràmetres aplicables respecte a l'ús del sòl, les condicions d'edificació i l'aprofitament del subsòl, si és el cas. S'ha d'assenyalar si el terreny té la condició de solar, i en cas negatiu, quines actuacions són necessàries per assolir-la.
- d) Si s'escau, el sector de planejament de desenvolupament o l'àmbit d'actuació urbanística en què s'inclou la finca.
- e) Les altres determinacions urbanístiques significatives, tant d'ordenació estructural com detallada, que condicionin l'aprofitament i l'ús del terreny, en especial les referides a les possibilitats d'urbanització i edificació.

Article 109

Executivitat dels instruments de planejament urbanístic

1. Els instruments de planejament urbanístic són executius a partir de la publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears del seu acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents. Pel que fa al planejament urbanístic l'aprovació definitiva del qual correspon als municipis, és aplicable el que estableixi la legislació de règim local. L'òrgan que ha atorgat l'aprovació definitiva n'ha d'ordenar la publicació.

2. Per publicar l'acord d'aprovació definitiva dels plans de desenvolupament d'iniciativa privada que preveuen actuacions d'urbanització, és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar amb la constitució davant l'ajuntament o l'administració actuant d'una garantia per l'import del 4 % del valor de les obres d'urbanització.

Si el pla de desenvolupament d'iniciativa privada integra el projecte d'urbanització, l'import de la garantia expressada és del 10 % del valor de les obres d'urbanització, i s'ha de formalitzar en les condicions establertes en l'article 118 d'aquest Reglament.

3. Si un instrument de planejament urbanístic s'aprova per silenci administratiu positiu, l'òrgan competent per a acordar-ne l'aprovació definitiva ha d'ordenar, d'ofici o a instància de part interessada, la publicació de l'aprovació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, i si escau, ha de fer les notificacions que corresponen.

Article 110

Declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació

1. L'aprovació dels plans urbanístics, d'acord amb l'article 67 de la LUIB, implica la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels béns, els drets i els interessos patrimonials legítims que siguin necessaris per a la seva execució, als fins d'expropiació o imposició de servituds.

2. S'han d'entendre inclosos entre els béns a què es refereix l'apartat anterior tant els que han de ser ocupats materialment per les obres previstes en el planejament urbanístic, com els que resultin necessaris per a assegurar-ne el ple valor i rendiment i per garantir la protecció de l'entorn i del medi ambient, com també per a definir els enllaços i connexions amb les obres públiques i altres infraestructures previstes en els instruments de planejament sectorial.

Article 111**Vinculació de les normes d'aplicació directa al planejament i als actes d'intervenció**

1. En els procediments de redacció i aprovació de tots els instruments de planejament, s'han de tenir en compte i respectar les determinacions establertes en l'article 68 de la LUIB en la definició de l'ordenació urbanística que estableixen.

2. Les normes establertes en l'article 68 de la LUIB tenen aplicació directa en el procediment administratiu d'atorgament de la llicència urbanística que requereixen les instal·lacions, les construccions i les edificacions o, si escau, en el procediment de comunicació prèvia. Això, tant en el supòsit de manca o insuficiència de les determinacions dels instruments de planejament, com en el supòsit que l'actuació s'ajusti als paràmetres del planejament existent però suposi una contradicció clara i manifesta entre els aspectes bàsics i fonamentals de l'actuació i el que disposen les normes esmentades.

3. Si pertoca aplicar les limitacions establertes en l'apartat 2 anterior per manca o insuficiència del planejament, en el procediment administratiu en tot cas s'han de determinar i acreditar els valors de la zona i s'han de ponderar igualment, de forma raonada i objectiva, les circumstàncies concurrents mitjançant la incorporació dels antecedents, la documentació i els informes tècnics que siguin escaients.

TÍTOL III**Gestió i execució del planejament****CAPÍTOL I****Disposicions generals****Secció 1a****Concepte, esferes d'actuació i pressuposts de l'execució****Article 112****Concepte de gestió i execució**

1. La gestió i l'execució urbanística és el conjunt de procediments establerts per la LUIB i per aquest Reglament per a la transformació de l'ús del sòl, i especialment per a la seva urbanització, d'acord amb el planejament i respectant el règim urbanístic aplicable a cada classe de sòl, i en el marc dels principis i finalitats que estableixen els articles 3 i 4 de la LUIB.

2. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant si són integrades com aïllades, també és part integrant de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici dels deures de conservació dels edificis i, d'acord amb el que estableix la legislació aplicable, dels deures de rehabilitació.

Article 113**Esferes d'actuació pública i privada**

1. Correspon, en tot cas, a l'administració pública la direcció i el control de l'execució del planejament urbanístic, que comprèn les facultats establertes en l'apartat 6 de l'article 3 de la LUIB, en les formes que preveu l'apartat 1 de l'article 4.

2. L'activitat d'execució correspon a les administracions públiques, directament o per encomanda a entitats de naturalesa mixta sense cessió de la titularitat de la competència, o a la iniciativa privada segons el sistema de gestió que es determini i de conformitat amb el que estableix la LUIB i aquest Reglament. A aquest efecte, s'inclouen entre les entitats de naturalesa mixta les societats mercantils amb capital no íntegrament públic que tenen per objecte dur a terme activitats en matèria urbanística. En tot cas, l'administració actuant ha de facilitar i promoure la iniciativa privada en les formes i l'abast que determina la LUIB i aquest Reglament, quan ho aconselli el compliment de les finalitats i els objectius del planejament urbanístic, mitjançant els diversos sistemes d'actuació.

Article 114**Pressuposts de l'execució**

1. L'activitat d'execució del planejament requereix per al seu desenvolupament, sigui quin sigui el subjecte legitimat, amb caràcter previ o simultani segons escaigui, respecte de la totalitat dels terrenys a què es refereix i, en el seu cas, dels integrants de la unitat o unitats d'actuació corresponent, l'aprovació de l'instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl de què es tracta. A aquest efecte:

a) Les actuacions en sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat requereixen l'aprovació prèvia del pla general i del pla d'ordenació detallada.

b) Les actuacions en sòl urbanitzable no ordenat directament pel pla d'ordenació detallada requereixen l'aprovació prèvia del pla general, del pla d'ordenació detallada esmentat i del pla parcial del sector corresponent.

2. Així mateix, l'activitat d'execució requereix, si escau, aprovar:

a) El projecte d'urbanització, en els supòsits d'aquestes actuacions urbanístiques.

b) El projecte tècnic de dotació de serveis o d'obres ordinàries.

3. L'execució dels sistemes generals o la d'algun dels seus elements es pot dur a terme directament, sempre que les previsions contingudes en el pla general o en un instrument d'ordenació territorial siguin suficientment detallades.

Article 115

Modalitats de l'execució

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

a) Actuacions edificatòries en sòl urbà consistents en l'edificació de la parcel·la; i en sòl urbà o sòl rústic consistents en la rehabilitació edificatòria o la substitució de l'edificació, en els termes establerts en l'article 23.1 de la LUIB.

b) Actuacions de transformació urbanística, en les modalitats de nova urbanització, de renovació urbana, de dotació o de reforma interior, previstes en l'article 23.2 de la LUIB; de naturalesa integral o sistemàtica en unitats d'actuació en sòl urbà i en sòl urbanitzable, a través d'algun dels sistemes d'actuació prevists en la LUIB i en aquest Reglament.

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

Així mateix, en sòl urbà, són actuacions aïllades les que tenen com a objecte:

1r. La realització d'obres complementàries d'urbanització que, referides a una o distintes parcel·les, facin possible la seva edificació amb l'adquisició de la condició de solar, o per normalitzar-ne la forma o els llinars amb referència a l'espai públic o privat.

2n. La realització d'actuacions aïllades mitjançant obra pública ordinària, o que requereixin expropiació per a la destinació dels elements afectats a patrimoni públic de sòl o a altres finalitats previstes en la LUIB.

Article 116

Obres incloses en el projecte d'urbanització

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

a) La pavimentació de calçades, aparcaments, voreres i xarxa de vianants.

b) Les xarxes de distribució d'aigua potable, de reg i d'hidrants contra incendis.

c) La xarxa de clavegueram per a aigües residuals, sistema d'evacuació d'aigües pluvials i sistema de depuració.

d) La xarxa de distribució d'energia elèctrica.

e) La xarxa d'enllumenat públic.

f) El tractament d'espais lliures, inclosa la jardineria.

2. Així mateix s'han d'incloure en els projectes d'urbanització el mobiliari urbà, les obres de gasificació, de telefonia o altres serveis de telecomunicació quan així ho imposa el pla corresponent.

3. Els projectes d'urbanització han de resoldre les connexions dels serveis que s'implanten amb els generals preexistents i justificar que aquests tenen la dotació o la capacitat suficient.

Article 117

Documentació dels projectes d'urbanització

Els projectes d'urbanització s'integren dels documents següents:

1. Memòria descriptiva de les característiques de les obres.
2. Plànols d'informació i de situació, amb inclusió de la planta viària prevista en el planejament que s'executa i de l'entorn immediat.
3. Plànols de projecte i de detall, amb el contingut següent mínim:
 - a) Planta viària general a escala mínima 1:1000.
 - b) Plantes de pavimentació a escala mínima 1:1000.
 - c) Perfils longitudinals de tot el viari públic i planta de cotes, rasants i perfils de jardins i parcs.
 - d) Perfils transversals de tot el viari públic, cada 20 metres com a mínim.
 - e) Plantes de la xarxa de sanejament, depuració i pluvials, i perfils longitudinals d'aquestes a escala mínima 1:1000.
 - f) Plantes de totes les xarxes de serveis previstes a escala mínima 1:2000.
 - g) Detalls constructius de les diferents xarxes i seccions tipus de voreres i calçades amb ubicació dels diferents serveis.
 - h) Plantes de jardineria i d'espais lliures amb enjardinament, a escala mínima 1:500, amb identificació d'espècies, localització de mobiliari urbà, elements de jocs infantils, enllumenat i la resta d'elements compostius.
 - i) Xarxa de reg, tant de jardins com, si és el cas, de les parcel·les privades restants quan es preveu una reutilització d'aigües depurades.
 - j) Xarxa d'enllumenat públic, amb detalls de lluminàries.
 - k) Altres plànols i detalls necessaris per definir completament les obres.
4. Plec de condicions tècniques, generals i particulars.
5. Amidaments.
6. Quadres de preus unitaris i descomposts.
7. Pressupost general i resum de pressupost.
8. Estudi de seguretat i salut.
9. Estudis específics sobre mobilitat i trànsit, inundabilitat, contaminació, reutilització d'aigües, i altres que puguin ser necessaris o que la legislació sectorial aplicable exigeix.

Article 118

Tramitació i aprovació dels projectes d'urbanització

1. D'acord amb el que preveuen els articles 71.2 i 79.4 de la LUIB, els ajuntaments aproven inicialment i definitivament els projectes d'urbanització amb la tramitació següent:

- a) L'aprovació inicial correspon a l'òrgan municipal que, d'acord amb la legislació sobre règim local, té atribuïda la competència per aprovar els instruments de gestió i execució urbanística. L'acte o acord

d'aprovació, de denegació motivada o de suspensió per raó de deficiències esmenables s'ha de produir en el termini de tres mesos des de la sol·licitud per la persona interessada, sens perjudici que se li requereixi l'esmena o millora de dita sol·licitud en els termes que preveu la legislació de procediment administratiu comú.

b) Simultàniament a l'acte o acord d'aprovació inicial, s'ha de sotmetre el projecte a informació pública mitjançant un anunci en *el Butlletí Oficial de les Illes Balears* i a l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent, amb publicació en aquest darrer mitjà de la documentació íntegra. En el cas de projectes d'urbanització promoguts a iniciativa de persones particulars, s'ha de citar de manera personal totes les persones interessades amb oferiment de tràmit d'audiència pel mateix termini.

c) Aprobant inicialment el projecte, s'ha de sol·licitar un informe als organismes públics afectats i establir un termini d'un mes perquè les empreses de subministrament de serveis afectades es pronunciïn sobre el projecte.

d) L'aprovació definitiva del projecte d'urbanització s'ha de produir en el termini d'un mes una vegada complerts els tràmits anteriors, i correspon a l'òrgan municipal que, d'acord amb la legislació sobre règim local, té atribuïda la competència per aprovar els instruments de gestió i execució urbanística. Aquest òrgan ha de disposar la publicació de l'acte o l'acord aprovatori en *el Butlletí Oficial de les Illes Balears* i a l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent, amb publicació en aquest darrer mitjà de la documentació íntegra que ha estat objecte de l'aprovació definitiva esmentada.

e) Si l'òrgan ambiental determina que el projecte d'urbanització s'ha de subjectar a l'avaluació d'impacte ambiental, d'acord amb les previsions de la legislació sectorial, la tramitació del procediment substantiu anterior s'ha d'adequar, en tot cas, a les exigències del procediment ambiental.

2. L'incompliment per l'òrgan municipal de qualsevol dels terminis de resolució que es preveuen en l'apartat anterior, permet a les persones que promoguin el projecte d'urbanització instar la subrogació de l'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca, que ha de requerir de manera prèvia l'ajuntament corresponent a l'exercici de la seva competència en un termini de quinze dies, passats els quals pertoca la subrogació expressada.

Acordada la subrogació es produeix la pèrdua de competència municipal, i l'òrgan insular ha de reclamar de manera simultània a l'ajuntament corresponent la tramesa d'una còpia certificada de la documentació que integra l'expedient, si aquest existís, la qual se li ha de trametre en el termini dels deu dies següents a la reclamació. La manca de remissió de l'expedient no impedeix la tramitació davant l'òrgan del Consell Insular de Mallorca, si bé ha de requerir a les persones promotores del projecte d'urbanització que presentin els exemplars necessaris per tramitar-lo.

La tramitació i aprovació dels projectes d'urbanització pel Consell Insular de Mallorca, quan s'ha acordat la subrogació de la competència de l'ajuntament corresponent, es regeix per les mateixes regles establertes en l'apartat 1 anterior.

3. En els projectes d'urbanització relatius a urbanitzacions d'iniciativa particular, és requisit perquè siguin eficaços que les persones promotores, abans de començar les obres, constitueixin una garantia financera prestada amb els requisits establerts per la legislació reguladora de la contractació del sector públic en un termini màxim de dos mesos des de la notificació de l'aprovació definitiva. Aquesta garantia té caràcter independent de l'establerta en l'article 109 d'aquest Reglament per a la publicació de l'instrument de planejament de desenvolupament que legitimi el projecte d'urbanització.

L'import de la garantia a què es refereix aquest apartat, és del 6 % del cost d'execució material de les obres d'urbanització, i qualsevol variació a l'alça que es produeixi sobre aquest cost determina l'obligació d'ampliar-lo, que s'ha de dur a terme en el moment en què l'administració actuant així ho requereixi, sigui d'ofici o a instància de persones interessades.

La garantia es cancel·la amb la resolució expressa prèvia de l'administració actuant, a mesura que s'efectuen en termini cadascuna de les obres que són objecte de l'obligació garantida corresponent. Es pot acordar la cancel·lació parcial en proporció al preu de l'obra efectuada d'acord amb el pressupost aprovat.

Secció 2a

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

Article 119

Delimitació de les unitats d'actuació

1. Els àmbits de les unitats d'actuació urbanística en la modalitat de reparcel·lació es delimiten tenint en compte els requisits següents:

- a) Que per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl que regula el planejament.
- b) Que aquests àmbits estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; o, si escau, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant, a compte de la reparcel·lació ulterior.
- c) Que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

2. Si és necessari delimitar unitats d'actuació per a l'execució del planejament i aquest no les conté, l'ajuntament pot dur a terme aquesta delimitació d'acord amb el procediment següent:

- a) La iniciació es realitza d'ofici per l'administració actuant o a petició de les persones interessades, si es detecta que un instrument de planejament en vigor requereix una delimitació d'unitat d'actuació per a la seva efectiva execució, requisit que s'ha de justificar mitjançant la memòria corresponent, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica.
- b) L'aprovació inicial de la delimitació correspon a l'òrgan municipal que, d'acord amb la legislació de règim local, tengui atribuïda la competència en matèria de gestió i execució del planejament. Aprovada inicialment la delimitació, l'expedient s'ha de sotmetre al tràmit d'informació pública durant un termini de vint dies, mitjançant un anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en l'adreça o el punt d'accés electrònic municipal corresponent, en què s'ha de publicar el contingut íntegre de la documentació aprovada inicialment.

En el mateix termini, s'ha d'atorgar un tràmit d'audiència mitjançant notificació personal a les persones propietàries o titulars de drets afectades incloses en la proposta de delimitació, d'acord amb les dades de titularitat registrals o, si no existeixen, de les dades cadastrals.

Així mateix, en el cas que la delimitació proposada afecti un instrument de planejament l'aprovació definitiva del qual correspon al Consell Insular de Mallorca, l'ajuntament li ha de concedir un tràmit d'audiència en el mateix termini.

La publicació i les notificacions previstes en els paràgrafs anteriors han d'incloure la informació gràfica de la localització de la unitat d'actuació amb relació al terme municipal i, en el cas de la notificació a les persones particulars, s'hi ha d'incloure una indicació dels efectes legals que deriven d'incloure les seves propietats o drets en la unitat d'actuació.

- c) L'aprovació definitiva de la delimitació correspon a l'òrgan municipal que té atribuïda la competència per adoptar la resolució o acord que finalitza la tramitació municipal de l'instrument de planejament l'execució del qual ha requerit delimitar la unitat. L'acte o acord d'aprovació definitiva ha de valorar i s'ha de pronunciar sobre les al·legacions presentades, amb notificació d'aquesta valoració i pronunciament a les persones interessades. Si s'ha de produir un augment o una disminució de la superfície de l'àmbit superior a un 10 % respecte de la proposta inicial, abans d'aprovar-lo definitivament s'ha de repetir el tràmit d'audiència a les persones propietàries o titulars de drets afectats.

- d) L'eficàcia i executivitat de la delimitació aprovada es difereix fins a la publicació de l'acte o acord d'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, que ha de contenir com a mínim la localització de la unitat d'actuació. El règim de recursos admissibles és el corresponent al de l'acte o acord d'aprovació definitiva de l'instrument de planejament per a l'execució del qual s'ha tramitat l'expedient de delimitació.

Així mateix, l'acte o acord d'aprovació definitiva de la delimitació, juntament amb el contingut íntegre del projecte, s'ha de publicar en l'adreça o el punt d'accés electrònic municipal corresponent; s'ha d'integrar en el registre municipal d'urbanisme a què es refereix l'article 23 d'aquest Reglament, i s'ha de comunicar a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular de Mallorca.

3. En cap cas els projectes de delimitació d'unitats d'actuació no poden contenir determinacions sobre ordenació material ni règim del sòl i de l'edificació pròpies dels instruments de planejament, que s'han de respectar íntegrament en tot el seu àmbit perimetral.

4. La modificació de la delimitació de les unitats d'actuació previstes en els instruments de planejament o la supressió, que s'ha de justificar mitjançant la memòria corresponent, se subjecta al mateix procediment i límits establerts en els apartats anteriors; tret que les modificacions esmentades es duguin a terme en els procediments d'alteració dels instruments, cas en el qual s'apliquen les regles corresponents a la seva tramitació.

Article 120

Execució sistemàtica i execució aïllada

1. S'entén per gestió i execució urbanística sistemàtica o integrada del planejament urbanístic el conjunt d'actuacions que s'insereixen en un dels sistemes d'actuació prevists en la LUIB i en aquest Reglament per a repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris. La gestió urbanística integrada es duu a terme per unitats d'actuació urbanística completes.

2. En tots els supòsits en què no sigui necessari o no sigui possible la delimitació d'una unitat d'actuació urbanística per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada, especialment en sòl urbà. La gestió urbanística aïllada es pot dur a terme mitjançant l'expropiació forçosa, l'ocupació directa i també a iniciativa de les persones propietàries, especialment en els supòsits d'edificació amb la cessió prèvia de terrenys destinats a zona viària.

CAPÍTOL II

Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació

Secció 1a

Disposicions generals

Subsecció 1a

Objecte de la reparcel·lació

Article 121

Objecte de la reparcel·lació

La reparcel·lació és necessària per a l'execució de les unitats per a les quals s'hagi establert aquest sistema d'actuació i té per objecte les finalitats següents:

- a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i les càrregues de l'ordenació urbanística.
- b) La regularització de les finques per adaptar-ne la configuració a les exigències del planejament.
- c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament que estableix el planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.
- d) La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el que estableix el planejament.
- e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables de valor equivalent a les quotes. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i de càrregues.
- f) La quantificació de les quotes d'urbanització es determina d'acord amb la fórmula següent:

$$Q = \frac{GU}{AS}$$

On:

- Q: quota d'urbanització en €/unitats d'aprofitament (ua).
- GU: totalitat de les despeses d'urbanització establertes en l'article 76 de la LUIB, en €.
- AS: aprofitament subjectiu en els termes establerts en l'article 24.4 de la LUIB, en ua.

g) La quantificació del percentatge d'aprofitament corresponent a les parcel·les edificables de valor equivalent a les quotes d'urbanització es determina d'acord a la fórmula següent:

$$P = \frac{GU}{VAS} \times 100$$

On:

- P: proporció d'aprofitament de valor equivalent a les quotes, en %.
- GU: totalitat de les despeses d'urbanització establertes en l'article 76 de la LUIB, en €.
- VAS: Valor econòmic de l'aprofitament subjectiu en els termes establerts en l'article 24.4 de la LUIB, en €.

Article 122

Comunitat de reparcel·lació i persones interessades

1. Integren la comunitat de reparcel·lació tots els propietaris i les propietàries de finques compreses en un sector o unitat d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació.
2. A més dels propietaris i de les propietàries de les finques afectades, es consideren persones interessades en un expedient de reparcel·lació les titulars dels drets que poden resultar afectats per la resolució, i també les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que compareguin en el procediment i acreditin aquesta condició.

Article 123

Procediment de reparcel·lació

1. L'expedient de reparcel·lació s'inicia en els termes que regula l'article 79 de la LUIB. Tanmateix, la data de referència de les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació és la de l'aprovació inicial, i s'actualitzen en l'aprovació definitiva d'acord amb l'interès legal del diner, a partir del transcurs del termini de sis mesos des de l'aprovació inicial.
2. Iniciat l'expedient de reparcel·lació, l'entitat o persona a qui correspongui formular-lo, d'acord amb l'apartat 3 de l'article 79 de la LUIB, ha de sol·licitar del Registre de la propietat la informació corresponent sobre titularitat i càrregues de totes les finques incloses en el sector o unitat d'actuació urbanística. El registrador o la registradora, a sol·licitud de l'administració actuant, ha d'estendre al marge de cada finca nota expressiva conforme són objecte de reparcel·lació. Inscrita aquesta nota marginal, les persones interessades successives que facin constar el seu dret en el Registre no s'han de citar preceptivament en l'expedient, excepte quan hi compareguin expressament.
3. L'ajuntament aprova els projectes de reparcel·lació d'acord amb el procediment següent:
 - a) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de tres mesos des que s'ha presentat la sol·licitud per la persona interessada, sens perjudici que se li requereixi l'esmena o millora de dita sol·licitud en els termes que preveu la legislació de procediment administratiu comú.
 - b) El projecte de reparcel·lació s'ha de sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes, mitjançant edicte que s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o en el punt d'accés electrònic corresponent, on s'inserirà així mateix el contingut íntegre per facilitar-ne la consulta telemàtica, dins aquest termini s'ha de concedir audiència a les persones interessades, mitjançant citació personal.
 - c) L'aprovació definitiva i la notificació s'ha de produir en el termini de tres mesos des de la finalització del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte de reparcel·lació ha quedat aprovat definitivament per silenci positiu. L'acte o acord d'aprovació definitiva s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o en el punt d'accés electrònic corresponent, on s'inserirà així mateix el contingut íntegre del projecte aprovat definitivament.
 - d) Si en la tramitació dels projectes de reparcel·lació es produeix l'acord unànim de totes les persones afectades, que ha de constar en un document públic, amb la conformitat de l'ajuntament o amb la incorporació de les esmenes i prescripcions que siguin procedents, es pot procedir a l'aprovació definitiva prescindint de l'aprovació inicial, i no és necessari cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència simultània de la resta de persones interessades.

Subsecció 2a

Finques aportades i participació de les persones propietàries

Article 124**Obligacions d'informació i supòsits de discrepància**

1. Les persones propietàries i titulars de drets sobre les finques objecte de reparcel·lació estan obligades a exhibir els títols que posseeixin i declarar les situacions de fet i jurídiques que coneguin i afectin les seves finques.
2. En cas de discrepància entre la descripció de les finques continguda en els títols a què es refereix l'apartat 1 anterior i la realitat física, s'ha d'estar a la realitat física, i és d'aplicació el que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.
3. També és d'aplicació la legislació sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística pel que fa als supòsits d'immatriculació de finques, de represa del tracte successiu, de discrepàncies quant a la titularitat, de persona titular en parador desconegut o titularitat desconeguda.
4. En el cas de titularitat desconeguda, l'administració actuant té la condició de titular fiduciària de la finca i, a aquest efecte, pot dur a terme totes les operacions pròpies de la reparcel·lació i, en especial, la cessió de la finca per al pagament de les despeses d'urbanització i l'adjudicació fiduciària al seu favor de les finques resultants. Quan, d'acord amb el projecte de reparcel·lació, correspon a aquestes finques la percepció d'indemnitzacions econòmiques, l'import d'aquestes es disposa a la Caixa General de Dipòsits de l'administració actuant. Una vegada aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació, l'administració actuant ha de posar el fet en coneixement de l'administració competent perquè procedeixi a l'adjudicació que correspongui d'acord amb les normes aplicables als béns vacants. Una vegada adoptada la indicada resolució, l'administració actuant adjudica la finca, o bé la indemnització substitutòria a qui correspongui, prèvia percepció de les despeses que s'haguessin originat com a conseqüència de l'execució de la urbanització i dels seus interessos legals.

Article 125**Drets de les persones propietàries i valoració de les finques aportades a la reparcel·lació**

1. El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del sector o unitat d'actuació urbanística.
2. En els supòsits en què, en el sòl urbà i d'acord amb la legislació aplicable, l'aprofitament de la parcel·la que resulta de l'edificació i l'ús existent és superior a l'aprofitament que correspon al dret de participació que deriva de la superfície de la finca, s'apliquen les regles següents:
 - a) Si l'edificació s'ha d'enderrocar, l'aprofitament diferencial s'ha d'indemnitzar però no dona lloc a una major adjudicació d'aprofitament.
 - b) Si l'edificació i l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament, pertoca bé l'adjudicació a la persona titular originària, que participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executi atribueixi a la finca on es troba l'edificació, bé l'exclusió de la finca de la reparcel·lació.
3. En els supòsits de sectors o unitats d'actuació discontinües, cal tenir en consideració la ponderació de valors que deriva de la localització dels terrenys a què es refereix la lletra a) del punt 1 de l'article 80 de la LUIB.

Article 126**Supòsits d'exclusió en la reparcel·lació**

1. L'àmbit de la reparcel·lació és el del sector o el de la unitat d'actuació urbanística, i no es poden excloure les finques que els comprenen, llevat dels supòsits que preveu l'apartat 2 d'aquest article.
2. L'exclusió de determinats béns de la comunitat de reparcel·lació s'ha d'ajustar al que disposen les regles següents:
 - a) Les edificacions i les instal·lacions preexistents compatibles amb les determinacions del pla d'ordenació que sigui objecte d'execució es poden excloure justificadament del sistema de repartiment i de la comunitat de reparcel·lació sense necessitat d'alterar la delimitació de la unitat reparcel·lable, sempre que es demostrï, en aplicació dels criteris a que fa referència la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 125 d'aquest Reglament, una desproporció substancial respecte dels beneficis i les càrregues del conjunt de l'actuació.

El sòl que s'exclougui ha de ser l'indispensable en relació amb les previsions del pla sobre parcel·les mínimes o en relació amb la funcionalitat de les edificacions que es mantenen, i l'exclusió no ha de donar lloc a l'enriquiment injust de la persona propietària. Quan l'execució de les obres d'urbanització impliqui també un benefici de les finques excloses, aquesta exclusió pot limitar-se a la distribució d'aprofitaments i no impedeix la participació ponderada de la finca exclosa en les càrregues d'urbanització de l'àmbit.

b) S'han d'excloure de la comunitat de reparcel·lació les superfícies de domini públic que, d'acord amb l'article 127 d'aquest Reglament, no participen en el repartiment de beneficis i de càrregues.

Article 127

Participació dels béns de domini públic en el repartiment de beneficis i càrregues de la reparcel·lació

1. Les superfícies de domini públic, així qualificades per la legislació sectorial aplicable sobre vies de comunicació o pecuàries, canals, carreteres, ferrocarrils o altres d'anàlogues, no participen en el repartiment de beneficis i càrregues si es manté l'afectació i no experimenten variació en el planejament que s'hagi d'executar.

2. Les superfícies que formen part del domini públic marítimoterrestre o hidràulic no participen en el repartiment de beneficis i càrregues, encara que generin despeses d'urbanització a càrrec de la comunitat de reparcel·lació.

3. Els altres béns de domini públic, que ja ho són en el moment de la tramitació del projecte de reparcel·lació, participen en el repartiment de beneficis i càrregues en els supòsits següents:

a) Si s'han obtingut per expropiació, per raó d'haver-se'n avançat l'obtenció.

b) En el cas que hagin estat adquirits per qualsevol títol onerós, o per cessió gratuïta en una actuació no urbanística.

4. Els béns de domini públic obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística no donen lloc a atribució d'aprofitament a l'administració titular. No obstant això, si la superfície d'aquests terrenys de domini públic inclosos en un sector o unitat d'actuació urbanística és superior a la que determina el pla urbanístic per a la cessió gratuïta i obligatòria amb destinació a domini públic, l'administració titular s'integra amb aquest excés en la comunitat de reparcel·lació.

Article 128

Participació de les persones propietàries en les modalitats del sistema de reparcel·lació

1. En la modalitat de compensació del sistema de reparcel·lació, les persones propietàries de les finques afectades poden decidir incorporar-se a la junta de compensació i manifestar la decisió esmentada en el tràmit d'audiència durant la tramitació de les bases i els estatuts i, posteriorment, en qualsevol moment fins transcorregut un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva dels estatuts de la junta de compensació. Així mateix, en l'indicat tràmit d'audiència poden comprometre la seva participació en l'execució, en els termes establerts a l'apartat següent.

2. En la modalitat de compensació, les persones propietàries de finques afectades poden manifestar que es comprometen a participar en l'execució en el tràmit d'audiència de les bases d'actuació i, en la modalitat de cooperació en el tràmit d'audiència del projecte de reparcel·lació.

3. En els supòsits dels apartats 1 i 2 d'aquest article, s'ha d'informar les persones propietàries, en ocasió del tràmit d'audiència que correspongui segons la modalitat, de les alternatives previstes per la LUIB i per aquest Reglament per al cas que no participin en l'execució, a les quals es refereix l'apartat següent.

4. Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta de compensació, en la modalitat de compensació, i no garanteixen que participaran en les modalitats de compensació i de cooperació, les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense expropiació prèvia, d'acord amb el que estableixin les bases o el projecte de reparcel·lació, segons correspongui i, en el cas que siguin objecte de reparcel·lació, es pot preveure l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la junta de compensació o d'algun dels seus membres, de l'empresa urbanitzadora si en forma part, de l'administració actuant o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons correspongui.

L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per escrit, sens perjudici de la liquidació que pertorqui a favor de la persona propietària, de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.

Les modificacions que, si s'escau, s'hagin d'introduir en el projecte de reparcel·lació en virtut del que estableix el paràgraf anterior s'han de sotmetre a audiència de les persones interessades, però no requereixen, per aquest motiu, dur a terme un nou tràmit d'informació pública.

5. Quan les persones propietàries s'incorporen a la junta, en la modalitat de compensació o bé garanteixen la seva participació, en les modalitats de compensació o cooperació, les seves finques són objecte de reparcel·lació i han d'abonar les quotes d'urbanització corresponents d'acord amb la seva participació en el sector o unitat d'actuació urbanística.

6. Quan les persones propietàries, malgrat haver-se incorporat a la junta de compensació o haver garantit que hi participen segons la modalitat, incompleixin l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització, l'administració competent, a instància de la junta de compensació o de les persones interessades que han assumit la gestió urbanística, segons correspongui, pot acordar bé exigir el pagament de les quotes urbanístiques per la via de constrenyiment, bé la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització, o bé l'expropiació de la finca adjudicada. Quan s'opta per la cessió de finques de resultat, s'ha de formular i tramitar l'operació jurídica complementària corresponent.

Article 129

Expropiació de finques en la reparcel·lació

1. Quan, en els casos que preveu l'article anterior, s'apliqui l'expropiació de les finques aportades o resultants, segons correspongui, l'expropiació es pot dur a terme a sol·licitud de la persona beneficiària, si escau, bé com actuació aïllada, bé pel procediment de taxació conjunta.

2. En l'expropiació de les finques aportades, l'ajuntament, amb audiència prèvia de la persona beneficiària de l'expropiació, pot deixar sense efectes l'expedient d'expropiació iniciat quan la persona propietària aboni la part proporcional de les despeses efectuades amb els interessos legals corresponents, així com les que s'haguessin acreditat durant la tramitació del projecte d'expropiació, i garanteixi el pagament de la resta de despeses d'urbanització que li corresponguin en la forma establerta a l'apartat 2 de l'article 128 d'aquest Reglament, sempre que no s'hagi atorgat encara l'acta d'ocupació en supòsits de procediment de taxació conjunta, o que no s'hagi determinat el preu just amb caràcter definitiu en via administrativa en supòsits d'expropiació pel procediment ordinari. En els supòsits d'expropiació per manca d'adhesió a la junta de compensació, la propietat ha de sol·licitar, a més, incorporar-se a la junta si l'expropiació indicada queda sense efectes.

Subsecció 3a

Adjudicació de finques resultants

Article 130

Consideració de persones adjudicatàries i innecessarietat de nova adjudicació

1. Tota la superfície inclosa en l'àmbit de la reparcel·lació, sigui o no sigui edificable, s'ha d'adjudicar novament en el projecte de reparcel·lació o bé se n'ha de confirmar la titularitat. S'ha de procurar, sempre que sigui possible, que les finques adjudicades estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars.

2. Sens perjudici del que estableix l'article 126 d'aquest Reglament, el projecte de reparcel·lació ha de confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves finques d'origen en els casos següents:

a) Finques edificades de conformitat amb el planejament que s'executa, a les quals se'ls aplica la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 125 d'aquest Reglament.

b) Finques amb edificacions no ajustades al planejament que s'executa, sempre que no estiguin en cap de les situacions de fora d'ordenació de la LUIB i en què concorrin conjuntament les circumstàncies següents:

1r. Que no sigui necessari enderrocar-les per a executar les obres d'urbanització.

2n. Que es puguin destinar a usos compatibles amb l'ordenació urbanística.

3r. Que el dret de les persones propietàries en la reparcel·lació no sigui inferior, en més del 15 %, al que correspongui a la parcel·la mínima edificable, ni que l'aprofitament que correspongui d'acord

amb el planejament a la superfície de la finca que s'adjudica no excedeixi en més del 15 % del dret de la persona propietària. A aquest efecte, s'ha d'aplicar el que estableix la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 155 d'aquest Reglament.

3. El projecte de reparcel·lació ha de confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves finques d'origen no edificades si la diferència en més o en menys entre l'aprofitament que els correspongui, d'acord amb el planejament, i el que correspondria a la persona propietària, en proporció amb el seu dret en la reparcel·lació, és inferior al 15 % d'aquest.

4. Les persones propietàries, en totes les situacions dels apartats 2 i 3 d'aquest article, tenen la consideració d'adjudicatàries a tots els efectes de la reparcel·lació, i també, en tots els casos, la confirmació de la titularitat de les finques d'origen es fa sens perjudici de la regularització de partions, quan sigui necessària, i de les compensacions econòmiques que pertoquin.

Article 131

Determinacions i criteris per a l'adjudicació de finques

1. En cap cas no es poden adjudicar com a finques independents les superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.

2. No obstant el que preveu l'apartat anterior, la superfície enclavada entre dues edificacions que s'han de mantenir, en les situacions que preveu la LUIB i aquest Reglament, es pot adjudicar com a finca independent edificable, encara que no tenguin les dimensions de la parcel·la mínima, sempre que la diferència no excedeixi del 15 % d'aquesta darrera i que es compleixin la resta de determinacions del planejament.

3. Excepció feta del supòsit previst per la lletra a) de l'apartat 2 de l'article 130 anterior, i llevat que hi hagi acord entre les persones propietàries afectades, en el projecte de reparcel·lació no es poden fer adjudicacions que excedeixin el 15 % dels drets de les persones adjudicatàries.

4. Sempre que ho permetin les determinacions del planejament urbanístic, l'adjudicació de finques independents al major nombre possible de persones propietàries és preferent a l'adjudicació de finques en indivís, i aquesta darrera a la indemnització en metàl·lic, sens perjudici del que estableix l'apartat següent. En l'adjudicació en indivís s'ha de procurar la creació de comunitats amb el menor nombre possible de persones copropietàries.

5. Quan, d'acord amb l'article 80.1.d) de la LUIB, la quantia dels drets de les persones propietàries no arribi al 15 % de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, excepte en els casos d'acord unànime de la comunitat de reparcel·lació.

Article 132

Valoració de les finques en la reparcel·lació

La valoració de les aportacions de sòl i de les finques resultants en la reparcel·lació s'ha d'efectuar d'acord amb les regles establertes en la legislació estatal als efectes del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, i amb les contingudes en l'article 80 de la LUIB que siguin aplicables en cada cas.

Article 133

Adjudicació de terrenys en pagament de despeses d'urbanització

1. Correspon al projecte de reparcel·lació establir la cessió i l'adjudicació de finques de resultat en pagament de les despeses d'urbanització, si escau. Quan el projecte de reparcel·lació conté aquestes determinacions, ha d'establir la participació, en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, de qui faci front a les despeses d'urbanització establertes en l'article 76 de la LUIB.

2. Les finques s'han adjudicar, segons correspongui en funció de la modalitat, a favor de l'administració actuant, de la junta de compensació o de la persona titular de la gestió urbanística integrada. El projecte de reparcel·lació pot adjudicar també les finques a l'empresa urbanitzadora incorporada a la junta de compensació o a algun dels seus membres.

3. Quan la cessió de finques de resultat en pagament d'obres d'urbanització es produeix una vegada aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació, l'adjudicació corresponent es duu a terme mitjançant una operació jurídica complementària de la reparcel·lació, d'acord amb la lletra f) de l'apartat 1 de l'article 167 d'aquest Reglament.

4. La cessió de finques que preveu aquest article dóna lloc a la liquidació total o parcial, segons correspongui, de les despeses d'urbanització imputables a la resta de finques resultants adjudicades a la persona propietària originària, les quals no queden afectes als saldos de la liquidació provisional i definitiva en tot el que hagi estat abonat mitjançant la cessió de finques.

Article 134

Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic

1. Correspon al projecte de reparcel·lació establir l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic que s'hagi de cedir obligatòriament i gratuïtament a l'administració actuant.

2. Quan són d'aplicació les previsions de la LUIB i d'aquest Reglament sobre la cessió de sòl en altres terrenys fora del sector o de la unitat d'actuació, aquesta cessió de terrenys fora de l'àmbit es produeix també amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació, que incorpora els terrenys referits amb l'únic efecte d'adjudicar-los a favor de l'administració actuant.

3. Quan en aplicació de les previsions referides procedeix el pagament total o parcial de l'equivalent econòmic del sòl de cessió amb aprofitament, l'import de l'equivalent es fixa també en el projecte de reparcel·lació i el seu pagament a favor de l'administració actuant és preferent al pagament de la resta de càrregues urbanístiques.

Article 135

Determinacions del projecte de reparcel·lació per a l'adjudicació d'edificacions en règim de propietat horitzontal

1. La reparcel·lació, en sòl urbà, per facilitar els processos de reforma interior i de rehabilitació, pot donar lloc a la divisió d'edificacions existents en règim de propietat horitzontal, i a l'adjudicació de les diferents finques constituïdes d'acord amb aquest règim, les quals es consideren finques de resultat. També es poden adjudicar com a finques de resultat aquelles constituïdes en règim de propietat horitzontal amb anterioritat a la formulació del projecte de reparcel·lació.

Aquestes finques de resultat poden consistir, si escau, en edificacions on hi ha pendent d'executar obres de rehabilitació, i s'ha de fer constar, en aquest cas, l'obligació d'executar-les.

2. Si no s'ha atorgat prèviament o simultàniament l'escriptura pública constitutiva de la propietat horitzontal, el projecte de reparcel·lació té la naturalesa de títol constitutiu i ha de contenir les determinacions necessàries per inscriure'l en el Registre de la propietat.

Subsecció 4a

Contingut del projecte de reparcel·lació

Article 136

Contingut de la memòria

1. En la memòria del projecte de reparcel·lació ha de constar:

- a) El planejament que és objecte d'execució.
- b) La identificació i la superfície de la unitat reparcel·lable.
- c) Els criteris aplicats per valorar, si escau, les finques aportades i les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues.
- d) La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents:

1r. El pressupost provisional de les despeses d'urbanització.

2n. Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista especificant-ne la causa.

3r. La previsió de les despeses necessàries per formalitzar i inscriure el projecte de reparcel·lació. La quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lar les càrregues i altres drets que s'han de satisfer a les persones que en són titulars, les corresponents a les persones titulars de drets externs a l'àmbit per ocupacions temporals requerides per l'execució de l'obra urbanitzadora, així com la previsió de les indemnitzacions que s'han de satisfer a determinades persones propietàries

a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a l'aportació, i la previsió de les persones titulars de restes de finques externes al sector en raó de la seva reduïda superfície.

e) La identificació de les càrregues d'urbanització que, d'acord amb el que estableix l'article 76 de la LUIB, no van a càrrec de la comunitat reparcel·latòria i que les persones propietàries de les finques han d'assumir de forma individualitzada

f) La quantificació, si escau, de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.

g) La identificació dels elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària.

h) La determinació de l'existència de drets de reallotjament i les previsions per a fer-lo efectiu, tant temporalment com de forma definitiva.

2. Aquest contingut es pot ampliar o reduir en congruència amb les característiques pròpies de cada reparcel·lació.

Article 137

Persones interessades en l'expedient

El projecte de reparcel·lació ha de contenir l'enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, bé pel caràcter de persones propietàries de les finques aportades, bé en concepte de titulars d'altres drets, i n'ha d'especificar les circumstàncies personals, conforme al que estableix la legislació hipotecària.

Article 138

Circumstàncies de les finques aportades

En la relació de les finques aportades s'ha de fer constar, respecte de cadascuna, el següent:

a) La descripció d'acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària. Si la descripció de la finca en el Registre no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es fa constar així en el projecte, a fi que es dugui a terme la rectificació registral que pertogui en cada cas. Si la finca no consta inscrita en el Registre, el projecte ho ha de fer constar, als efectes de la seva immatriculació.

b) La titularitat dominical, amb especificació del títol d'adquisició. En cas que la finca inclosa es trobi inscrita en el Registre de la propietat, en el projecte s'ha de tenir en compte com a aportant la persona titular registral, llevat del cas que s'aporti acta de notorietat per reprendre el tracte successiu, amb el compliment dels requisits establerts en el Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, que aprova les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.

c) En cas de titularitat desconeguda, el projecte ha de fer constar aquesta circumstància i la titularitat fiduciària de l'administració actuant en aplicació del que estableix l'apartat 4 de l'article 124 d'aquest Reglament. La immatriculació es practica de conformitat amb la legislació hipotecària.

d) En el supòsit que alguna de les finques s'inclogui només parcialment en la unitat reparcel·lable, la descripció de la porció afectada per l'actuació. A aquest efecte, s'ha d'especificar el límit per on es practica la segregació respecte de la finca matriu, així com la reducció de la cabuda d'aquesta.

e) En cas que els serveis tècnics de l'òrgan actuant apreciïn l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites, o que hi ha supòsits de doble immatriculació, aquesta situació s'ha de reflectir en el projecte i les finques han de constar com a litigioses. Quan es tracta de finques inscrites en el Registre prèviament, el projecte només ha de tenir en compte situacions litigioses quan s'acredita davant l'òrgan actuant l'existència d'anotació preventiva de la demanda corresponent. Posteriorment, s'adjudica la finca a qui n'acredita la titularitat d'acord amb el que estableix la legislació aplicable.

f) Les finques que queden excloses de la reparcel·lació en aplicació del que estableix l'article 126 d'aquest Reglament.

Article 139

Definició i adjudicació de finques resultants

Pel que fa a la definició i l'adjudicació de les finques resultants, el projecte ha de fer constar les circumstàncies següents:

a) La seva descripció, d'acord amb les exigències de la legislació hipotecària. En el cas que es tracti de finques destinades totalment o parcialment a la construcció d'habitatges de protecció pública, aquesta circumstància, així com la modalitat específica que els és d'aplicació, d'entre les establertes en la legislació corresponent, s'ha de fer constar en la descripció de les finques perquè consti en el Registre de la propietat.

Quan es tractàs de finques destinades a domini i ús públic s'han de formar tantes finques com porcions de sòl no contigües entre si amb la mateixa destinació urbanística.

b) El títol d'adjudicació, si es fa per subrogació real amb les finques o participacions aportades per la persona adjudicatària, o a títol d'adquisició originària respecte de les cessions que es facin en compliment dels deures legals, i també en els supòsits d'adjudicació de finques en pagament de les càrregues d'urbanització.

c) La titularitat individual o en proindivís de la persona o persones adjudicatàries de cada finca resultant.

d) En cas que s'aportin al projecte finques en règim de comunitat de béns, qualsevol de les persones aportants pot sol·licitar, bé si s'escau, mitjançant la formulació del projecte, bé mitjançant l'al·legació corresponent en el període d'informació pública, que l'adjudicació a cadascuna de les persones participants tenguin lloc mitjançant l'atribució de parcel·les independents, sempre que això sigui possible d'acord amb les previsions sobre parcel·la mínima i amb la seva participació en la comunitat reparcel·latòria i consentin en l'adjudicació proposada les persones titulars d'altres drets o càrregues preexistents sobre la finca aportada.

e) La descripció de les edificacions que es mantenen sobre les finques resultants quan aquesta no consti en el Registre de la propietat, així com, si escau, la seva adjudicació en règim de propietat horitzontal d'acord amb el que estableix l'article 135 d'aquest Reglament.

f) Si sobre l'edificació existent en la finca aportada s'hagués constituït un règim de propietat horitzontal i aquesta edificació s'hagués d'enderrocar perquè és incompatible amb les determinacions del pla que s'executa, l'adjudicació de la finca resultant, quan no és d'aplicació el que estableix l'article 80.1.d) de la LUIB, s'efectua en règim de comunitat de béns, i es fixen les participacions d'acord amb les quotes que corresponien a les persones propietàries en la propietat horitzontal extingida. Aquesta adjudicació s'entén sens perjudici de les indemnitzacions que poden correspondre a alguna de les persones propietàries per haver cessat l'ús o l'explotació dels pisos o locals, o de les que puguin correspondre a totes elles pel valor de l'edificació a enderrocar, així com en aplicació del que estableix l'apartat 2 de l'article 155 d'aquest Reglament.

g) En la descripció de les finques resultants s'ha de fer constar l'obligació de conservar i mantenir la urbanització a càrrec de les persones propietàries, quan així ho determini el pla que s'executa.

Article 140

Càrregues preexistents i drets inscrits amb posterioritat a la nota marginal

1. Pel que fa al trasllat de càrregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades, el projecte ha de precisar els aspectes següents:

a) Ha d'especificar cada una de les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, la indemnització que en el seu cas s'hagi de satisfer a qui en sigui titular i el pagament o consignació de la indemnització citada.

b) Respecte de cada una de les càrregues compatibles, el projecte les ha de traslladar a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada.

c) Si de la finca aportada en resulten diverses finques resultants, les càrregues es traslladen a totes, si no es determina una altra cosa per acord unànim de les persones interessades. Aquest acord pot fer-se constar en el projecte mitjançant compareixença conjunta o successiva de les persones interessades, de la que s'ha d'estendre la diligència corresponent.

L'administració actuant ha de comunicar a les persones interessades aquesta possibilitat, amb motiu de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.

d) Quan s'haguessin de traslladar a una finca adjudicada diverses càrregues compatibles procedents de diferents finques aportades, s'ha de determinar, si s'escau, la quota que correspon a cadascuna d'elles en funció del valor que s'hagi tengut en compte en el projecte a efectes de fixació de drets.

e) En el supòsit que l'administració actuant tengués coneixement de la càrrega durant la redacció del projecte i abans que acabi el termini establert per a la informació pública, n'és obligatòria la fixació de la quota.

2. Els drets inscrits en les finques de procedència amb posterioritat a la nota marginal d'inici de l'expedient, així com els que s'inscriguin durant la tramitació del projecte de reparcel·lació quan no existeixi la nota marginal i no constin incorporats degudament a l'indicat projecte, es traslladen directament i d'ofici pel registrador o registradora a les finques de resultat que les substitueixen per subrogació.

Article 141

Compte de liquidació provisional

1. En la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte.

2. Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. L'esmena d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspensen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació.

3. Les partides que compregui el compte de liquidació per a cada finca es compensen quan siguin de signe diferent, i es poden exigir únicament els saldos resultants.

4. S'entén, a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són deutes líquids i exigibles, a favor de l'administració actuant, la junta de compensació o bé la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui d'acord amb la modalitat per a l'execució del planejament.

Article 142

Documentació gràfica del projecte de reparcel·lació

1. El projecte de reparcel·lació ha d'incorporar, com a mínim, la documentació gràfica següent:

- a) Plànol de situació del sector o àmbit d'actuació urbanística objecte de reparcel·lació.
- b) Plànol que reflecteixi l'ordenació prevista en el planejament urbanístic objecte d'execució.
- c) Plànol de finques aportades.
- d) Plànol de finques resultants i d'adjudicacions.
- e) Plànol de superposició de finques aportades i resultants.

2. Els plànols assenyalats en les lletres *b)* a *e)* de l'apartat anterior s'han de redactar sobre cartografia topogràfica digital de l'àmbit i a una escala entre 1:500 i 1:1.000.

Subsecció 5a

Efectes del projecte de reparcel·lació

Article 143

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

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

Article 144

Afectació de les finques al pagament de les càrregues d'urbanització

1. Queden subjectes al compliment de l'obligació d'urbanitzar, i de la resta dels deutes que deriven del projecte i de la legislació urbanística, totes les persones titulars del domini o altres drets reals sobre les finques de resultat que resultin del projecte de reparcel·lació, fins i tot aquelles els drets de les quals

constassin inscrits en el Registre de la propietat amb anterioritat a l'aprovació del projecte, amb les excepcions previstes en la legislació estatal.

2. Les finques resultants dels projectes de reparcel·lació, d'acord amb la legislació aplicable, queden afectades al pagament de:

- a) El saldo de la liquidació definitiva.
- b) L'import que els correspon en el saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació.
- c) La quota de participació que se'ls atribueix en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització, sens perjudici de la compensació que pertoca per raó de les indemnitzacions que poguessin tenir lloc.

3. Aquesta afecció s'ha d'inscriure en el Registre de la propietat d'acord amb la normativa reguladora de la inscripció d'actes de naturalesa urbanística.

Article 145

Vigència de l'afecció

D'acord amb el que estableix la legislació estatal aplicable sobre la inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística, l'afecció registral caduca, en qualsevol cas, als set anys de la inscripció. No obstant això, si durant la seva vigència s'ha elevat a definitiu el compte provisional de liquidació del projecte de reparcel·lació, aquesta caducitat es produeix als dos anys a comptar des de la data de la constatació en el Registre de la propietat del saldo definitiu.

Article 146

Sol·licitud de cancel·lació de l'afecció

Es pot sol·licitar la cancel·lació de l'afecció, d'acord amb la legislació aplicable, abans de la data de caducitat, a instància de qualsevol de les persones titulars del domini o altres drets reals, acompanyant la sol·licitud d'un certificat de l'administració actuant, de la junta de compensació, o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons correspongui en funció de la modalitat, que expressi que s'ha satisfet el compte de la liquidació definitiva referent a la finca de què es tracta. En les modalitats de compensació i cooperació amb concessió de la gestió urbanística integrada, s'ha d'acompanyar també un certificat de l'administració actuant que expressi que ha rebut l'obra d'urbanització en els termes prevists en aquest Reglament.

Article 147

Innecessarietat de l'afecció

No és necessària la pràctica de l'afecció quan del projecte de reparcel·lació resulta que l'obra d'urbanització ha estat efectuada i pagada, així com degudament complertes la resta de càrregues d'urbanització.

Article 148

Incompliment de l'obligació del pagament de la liquidació

En cas d'incompliment de l'obligació de pagament resultant de la liquidació de les despeses d'urbanització, si l'administració actuant, la junta de compensació o la persona titular de la gestió urbanística integrada optàs pel seu cobrament per la via de constrenyiment, l'administració ha de dirigir el procediment contra les persones titulars del domini i s'ha de notificar a les altres persones titulars d'altres drets inscrits o anotats subjectes a l'afecció. En cas de pagament per qualsevol d'aquestes persones titulars de drets diferents del domini, qui satisfaci l'import de la liquidació pot repercutir-la contra la persona propietària.

Article 149

Concentració de responsabilitat

1. L'administració actuant pot aprovar la concentració de la responsabilitat a què estiguessin subjectes determinades finques en altres finques resultants del projecte, sempre que es compleixin els requisits següents:

- a) Que les condicions que possibiliten la concentració estiguin previstes en el projecte de reparcel·lació.

b) Que, si no es dona la circumstància anterior, la finca sobre la qual es pretén la concentració estigui valorada en una quantia suficient per a suportar la pròpia responsabilitat i la de la finca alliberada, i que consentin en la concentració totes les persones que siguin titulars, tant del domini com d'altres drets o càrregues.

2. La inscripció de la nova responsabilitat sobre les finques en què aquesta es concentri se sol·licita mitjançant un certificat de l'acord d'aprovació de l'administració urbanística actuant.

Article 150

Hipoteques en garantia d'obres

En el projecte de reparcel·lació es pot establir que l'afecció no produeixi efectes respecte a persones creditors hipotecàries quan la hipoteca tenguí per finalitat assegurar crèdits concedits per finançar les obres d'urbanització o d'edificació, sempre que, en aquest darrer cas, l'obra d'urbanització estigui garantida en la totalitat.

Article 151

Compte de liquidació definitiva

1. La liquidació definitiva de la reparcel·lació té lloc quan conclou la urbanització i l'administració actuant ha rebut l'obra urbanitzadora.

2. La liquidació definitiva té efectes econòmics exclusivament i no pot afectar la titularitat dels terrenys, sens perjudici de les alteracions que es puguin produir en aquesta titularitat en els supòsits d'expropiació o cessió de finques en pagament d'obres d'urbanització, quan les persones propietàries incompleixen les seves obligacions.

3. En la liquidació definitiva s'han de tenir en compte totes les despeses en les quals s'hagi incorregut efectivament durant el procés d'execució del planejament, incloent el cost efectiu de l'obra urbanitzadora i els errors i les omissions que s'haguessin pogut produir en el compte de liquidació provisional.

4. L'aprovació de la liquidació definitiva dona lloc, si escau, a la liquidació de les quotes corresponents i se sotmet a la mateixa tramitació que el projecte de reparcel·lació, amb audiència de les persones interessades, però sense que sigui necessari sotmetre'l a informació pública.

Article 152

Rectificacions derivades de resolucions administratives o judicials

Les rectificacions que s'han d'introduir en el compte de liquidació com a conseqüència de resolucions administratives o judicials són a càrrec de la comunitat de reparcel·lació i s'inclouen en el compte de liquidació definitiva. Si aquestes rectificacions es produeixen amb posterioritat a la liquidació definitiva, s'ha de modificar aquesta liquidació seguint el mateix tràmit que s'exigeix per aprovar-la.

Article 153

Certificació per a la inscripció en el Registre de la propietat

1. L'organisme competent per a l'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació ha d'expedir un certificat, amb les solemnitats i requisits que es disposen per a les actes dels seus acords, i de conformitat amb el que estableix la legislació hipotecària, per a la inscripció del projecte en el Registre de la propietat. A aquest efecte, el certificat ha d'expressar i ha de fer constar:

a) La data en què s'ha aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació.

b) Que el projecte ha assolit fermesa en via administrativa.

c) El detall de les propietats antigues i de les persones propietàries, segons els títols aportats o, si no n'hi ha, descrivint les finques i indicant-ne les persones propietàries, si són conegudes, i descrivint les parcel·les noves adjudicant-les a la persona titular respectiva. Alternativament, les dades a que es refereix aquesta lletra c) es poden acreditar annexant al certificat una còpia compulsada del projecte de reparcel·lació aprovat definitivament.

d) La constància de la notificació de l'acte o acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació a totes les persones titulars interessades, i que s'ha procedit al pagament o al dipòsit de les indemnitzacions corresponents.

e) En els supòsits en què la LUIB admeti la compensació en metàl·lic com a substitutiva del deure de cessió de sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització que comporti l'actuació urbanística, la data de materialització efectiva de l'ingrés en l'administració actuant de la totalitat del seu import.

2. En el supòsit de reparcel·lació voluntària, la presentació de l'escriptura pública i el certificat de l'acord d'aprovació de la reparcel·lació als quals es refereix l'article 164 d'aquest Reglament són suficients per a la inscripció en el Registre de la propietat.

3. La situació física i jurídica de les finques o dels drets afectats per la reparcel·lació i la que en resulti s'han de reflectir en el Registre de la propietat, d'acord amb el que disposa la legislació hipotecària en la forma que es determina.

Secció 2a

Modalitat de compensació

Article 154

Concepte i iniciativa de la modalitat

1. En la modalitat de compensació, les persones propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, formulen el projecte de reparcel·lació, i realitzen al seu càrrec la urbanització en els termes i amb les condicions que es determinin en el planejament urbanístic o, si escau, en l'acte que aprovi l'aplicació d'aquesta modalitat, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.

2. La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és preceptiva en els supòsits següents:

a) Si hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantengui mentre s'executin les obres d'urbanització.

b) Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació que estableix aquest Reglament. No obstant això, les persones propietàries poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació.

3. La iniciativa de la modalitat de compensació correspon a les persones propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 60 % de la superfície total del sector o unitat d'actuació urbanística. Per fer-la efectiva cal presentar les bases d'actuació i els estatuts de la junta davant l'administració actuant, en el termini de tres mesos des de l'aprovació definitiva del planejament o del procediment de delimitació de la unitat d'actuació que hagi establert el sistema de reparcel·lació amb la modalitat de compensació.

Si les persones propietàries, transcorregut el termini esmentat, no han presentat els projectes d'estatuts i bases d'actuació, l'administració actuant els ha de requerir perquè els presentin en un nou termini de tres mesos. Si, malgrat el requeriment, les persones propietàries no presenten aquests documents, l'administració actuant pot substituir la modalitat de compensació o el sistema de reparcel·lació.

Article 155

Constitució de la junta de compensació

Per constituir la junta de compensació les persones propietàries a què fa referència l'apartat 3 de l'article anterior han de formular les bases d'actuació i estatuts de la junta, i sotmetre'ls a l'aprovació de l'administració actuant, d'acord amb el procediment que estableix l'apartat 4 de l'article 83 de la LUIB.

Article 156

Incorporació a la junta de compensació i supòsits d'exclusió

1. Les persones propietàries de finques compreses en un sector o unitat d'actuació urbanística sotmes a reparcel·lació que no hagin promogut el sistema es poden incorporar amb igualtat de drets i obligacions a la junta de compensació que es constitueixi.

Si no s'hi incorporen, la junta de compensació pot sol·licitar a l'administració l'expropiació de les seves finques, supòsit en el qual gaudirà de la condició de beneficiària de l'expropiació, o bé l'ocupació de les finques esmentades a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 174 d'aquest Reglament, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

2. En la modalitat de compensació, es poden incorporar també a la junta de compensació, a més de les persones propietàries, les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb la part propietària en la

gestió de la unitat d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits i les condicions que els estatuts i les bases d'actuació estableixin. La incorporació d'aquestes empreses ha de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.

3. La incorporació a la junta de la resta de persones propietàries es pot produir en qualsevol moment durant el procés d'aprovació de les bases i estatuts, així com també dins el termini d'un mes des que s'ha notificat l'acte o acord de l'aprovació definitiva. La junta de compensació pot no admetre les sol·licituds que es formulin amb posterioritat.

4. Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta però manifesten en el tràmit d'audiència de les bases el seu compromís de participar en l'execució del planejament, d'acord amb l'article 128 d'aquest Reglament, han de prestar la fiança per una quantia del 10% de les despeses estimades d'urbanització corresponents a la finca de què es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte a la del total de la unitat d'actuació, dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la junta.

5. Quan les persones propietàries incorporades a la junta no siguin adjudicatàries de finques resultants, d'acord amb les determinacions del projecte de reparcel·lació, l'aprovació d'aquest projecte dona lloc a l'exclusió de les persones propietàries corresponents, que deixen de ser membres de la junta a partir de la percepció o dipòsit de la indemnització per l'equivalent econòmic. Aquesta exclusió es produeix també en els supòsits d'expropiació per incompliment dels deures de participació en l'execució del planejament.

Article 157

Afectació de finques i formulació del projecte de reparcel·lació

1. Totes les finques incloses dins una unitat d'actuació urbanística sotmesa a reparcel·lació, en la modalitat de compensació, queden afectades al compliment dels deures imposats per la LUIB i aquest Reglament a la modalitat esmentada, encara que els seus propietaris o les seves propietàries no s'hagin adherit a la junta de compensació. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la propietat.

2. Amb subjecció al que estableixen les bases d'actuació aprovades, la junta de compensació ha de formular el projecte de reparcel·lació corresponent, que reparteixi els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació entre totes les persones propietàries de la unitat d'actuació urbanística, en els termes que determina l'article 83.5 de la LUIB.

3. Amb relació a les quotes d'urbanització que derivin del que preveu l'apartat 2, es pot acordar el pagament de bestretes, tant a càrrec dels membres de la junta de compensació com a càrrec de les persones propietàries que no s'hi hagin adherit.

5. L'execució d'una unitat d'actuació urbanística per reparcel·lació sotmesa a la modalitat de compensació no exclou la possibilitat, fins que la junta de compensació no hagi formulat el projecte de reparcel·lació, de concertar amb l'ajuntament corresponent la gestió urbanística integrada, d'acord amb el que disposa la secció tercera d'aquest capítol II.

Article 158

Execució de les obres d'urbanització

1. Les bases d'actuació han d'establir els criteris per a la selecció de les empreses contractistes que garanteixin l'adjudicació en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.

2. En els contractes que se subscriuguin per a la realització de les obres d'urbanització s'han de garantir, en tot cas, les facultats de vigilància de l'administració actuant.

3. Una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació, la junta de compensació està facultada per ocupar i posar a disposició de les empreses urbanitzadores els terrenys necessaris per executar les obres d'urbanització.

Article 159

Potestats i regles de dissolució de la junta de compensació

1. Quan la junta de compensació és propietària de terrenys com a conseqüència d'expropiacions o cessió de finques en pagament de despeses d'urbanització, pertoca l'adjudicació d'aquestes finques als membres de la comunitat de reparcel·lació que hagin complert les seves obligacions en l'execució del planejament. En aquestes adjudicacions, s'ha de garantir l'equitat entre els membres de la comunitat de reparcel·lació, llevat d'acord exprés en sentit contrari adoptat per les persones interessades.

Això no obstant, per acord de l'assemblea general de la junta, les finques indicades es poden alienar a terceres persones, disminuint en l'import de la transmissió les quotes d'urbanització a càrrec de la comunitat de reparcel·lació. En aquest darrer cas, l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir l'obtenció del millor preu de venda.

2. La dissolució de la junta de compensació només la pot acordar l'òrgan competent de l'administració actuant amb el compliment dels requisits que determina l'article 87.4 de la LUIB, i es regeix per les disposicions generals establertes en l'article 175 d'aquest Reglament i d'acord amb les regles que, en aplicació de l'article 176, els seus estatuts prevegin. D'acord amb l'article 183 d'aquest Reglament, l'acte o l'acord de dissolució s'ha de comunicar al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores del Consell Insular de Mallorca.

Secció 3a

Modalitat de cooperació

Article 160

Iniciativa del projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació

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

- a) Les persones propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 60 % de la superfície total reparcel·lable, dins els tres mesos següents a l'aprovació de la delimitació del sector o unitat d'actuació urbanística, d'acord amb l'article 79.3.a) de la LUIB.
- b) L'associació administrativa de cooperació, si s'ha constituït, dins el termini que estableix la lletra a).
- c) L'administració actuant, d'ofici o a instància o a proposta d'alguna de les persones propietàries afectades, si ni aquestes ni l'associació administrativa de cooperació no han exercit la seva prioritat o bé, havent formulat un projecte i, havent-s'hi apreciat defectes, no els esmenen dins el termini que se'ls concedeixi.

2. En el supòsit a què es refereix l'article 161 d'aquest Reglament, la formulació del projecte de reparcel·lació correspon al concessionari o a la concessionària de la gestió urbanística integrada.

Article 161

Concessió de la gestió urbanística en la modalitat de cooperació

1. A manca de la iniciativa a què es refereixen les lletres a) i b) de l'apartat 1 de l'article 160 d'aquest Reglament, la modalitat de cooperació, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 4 de la LUIB, es pot desenvolupar mitjançant la concessió per l'administració actuant de l'execució urbanística integrada. Aquesta adjudicació es regeix per la legislació aplicable en matèria de contractació de les administracions públiques i pel que estableix aquest Reglament.

A aquest efecte, l'administració actuant ha de sotmetre a informació pública els trets bàsics d'aquesta modalitat, en la forma que preveu aquest Reglament per als projectes de reparcel·lació, amb notificació individual a totes les persones propietàries afectades, i hi ha d'incorporar el projecte de les bases que han de regir la contractació. En aquest termini, les persones propietàries poden expressar la seva preferència pel pagament de les quotes d'urbanització mitjançant terrenys.

2. La persona concessionària de l'execució urbanística integrada a què es refereix el punt anterior té la condició de beneficiària de l'expropiació de les finques de les persones propietàries que en el termini d'informació pública no expressin i garanteixin, d'acord amb les previsions d'aquest Reglament, el seu compromís de participar en l'execució.

3. La persona o entitat concessionària de l'execució urbanística integrada a què es refereix l'apartat 1 ha de formular el projecte de taxació conjunta, si s'escau, i el projecte de reparcel·lació, i li correspon l'execució de les obres d'urbanització. La concessió pot incloure també l'obligació de formular la figura de planejament de desenvolupament que sigui necessària i el projecte d'urbanització.

Article 162

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

1. En el procediment de selecció i adjudicació de la gestió integrada a què es refereix l'article anterior, s'apliquen els criteris establerts en la modalitat del contracte del concessió de serveis que determina la legislació de contractes del sector públic, amb les especificitats que preveu aquest article. A aquest

efecte, l'administració actuant ha de formular un plec de condicions administratives i de prescripcions tècniques, que ha de preveure els aspectes següents:

- a) La capacitat de disposició i la solvència tècnica i econòmica de les persones que exerceixen la iniciativa.
 - b) En cas que es requereixi la formulació d'un instrument urbanístic de desenvolupament, els criteris que ha de complir l'ordenació detallada de l'actuació de transformació urbanística, assenyalant els relatius a la ubicació de les zones verdes, els equipaments públics i les parcel·les on s'ha de materialitzar el deure de cessió de sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització que correspongui, així com la concreció de les tipologies de l'edificació en els marges que admet el planejament de jerarquia superior.
 - c) Els criteris relatius a la qualitat dels elements i materials constructius constituents de les obres d'urbanització.
 - d) Els criteris per a la selecció de la persona concessionària com són el menor import de les despeses totals d'execució, el menor termini d'acabament de les obres i les majors garanties de l'execució.
 - e) Les garanties que s'han de formalitzar, que en cap cas no poden ser inferiors a les que, si escau, s'exigeixen a la resta de persones propietàries per garantir-ne la participació en l'execució del planejament, ni tampoc menors que les establertes en la legislació de contractes del sector públic.
2. En la fase d'obertura del concurs per a la selecció de la persona o entitat concessionària, s'estableix un termini de dos mesos per a la presentació d'ofertes per les persones aspirants a l'adjudicació de la concessió, les quals han de presentar, a més de la corresponent a l'acreditació de la seva capacitat i solvència financera, econòmica i tècnica, la documentació tècnica següent:
- a) Si escau, un avanç de l'ordenació detallada de l'actuació, i dels estudis que corresponguin d'acord amb la normativa sectorial que resulti d'aplicació.
 - b) Una memòria de qualitats dels elements constructius constituents de les obres d'urbanització.
 - c) La quantificació de l'import total de les despeses d'urbanització establertes en l'article 76 de la LUIB desagregant, com a mínim, el costos derivats de l'execució material de les obres d'urbanització i el benefici empresarial que assumeix la persona concessionària per la gestió i desenvolupament de l'actuació.
 - d) La identificació de les modalitats d'abonament de les despeses a càrrec de les persones propietàries incloses en l'àmbit de l'actuació, mitjançant la quantificació de les quotes d'urbanització i del percentatge d'aprofitament de valor equivalent, en els termes establerts en l'article 121 d'aquest Reglament.
3. Una vegada ha transcorregut el termini previst en l'apartat 2 anterior, procedeix la selecció de la persona concessionària, d'acord amb el del plec de condicions establert a aquest efecte. La resolució del procés de licitació pública la pot declarar deserta, o bé adjudicar la concessió de la gestió de l'actuació de transformació urbanística a la persona o entitat participant que ha obtingut la puntuació major. L'administració actuant pot, així mateix, condicionar l'adjudicació a l'acceptació de les prescripcions que es puguin establir.
4. La resolució de la licitació pública s'ha de notificar a totes les persones propietàries de l'àmbit i, si en el tràmit d'audiència s'han compromès a participar en l'execució, en la mateixa notificació s'ha de concretar la quantia de la garantia que han de prestar i s'ha d'establir el termini per prestar-la, que ha de ser, com a mínim, d'un mes. Si no es produeix aquest compromís, les seves finques s'han d'expropiar. L'expropiació prèvia només s'aplica en els supòsits en que les persones propietaris hagin manifestat la seva renúncia a participar en l'actuació.
5. L'adjudicació dóna lloc a l'atorgament del contracte corresponent, d'acord amb el plec de condicions formulat i les prescripcions que s'han pogut establir en l'adjudicació i de conformitat amb la legislació aplicable sobre contractació de les administracions públiques.

Secció 4a **Especialitats de la reparcel·lació en actuacions de dotació**

Article 163

Especialitats de la reparcel·lació en la gestió d'actuacions de dotació en règim de complexes immobiliàries

1. En la gestió de les actuacions de dotació, la cessió de sòl dotacional derivada de l'increment de aprofitament atribuït es pot substituir per la constitució d'un complex immobiliari en els termes establerts en els articles 29.5 i 90.3 de la LUIB.
2. Els complexos immobiliaris es constitueixen per la construcció en única edificació de superfícies superposades en la rasant, en el subsòl o en el vol d'usos de domini privat amb usos de domini públic, conformades com a finques especials d'atribució privativa, amb desafecció prèvia i amb les limitacions i les servituds que pertocquen per a la protecció del domini públic.
3. La constitució d'un complex immobiliari ha de complir els requisits mínims següents:
 - a) Que es tracti d'usos compatibles socialment; els usos privats han de respectar l'interès general que representen els usos de domini públic.
 - b) Que es tracti d'usos compatibles funcionalment; s'ha de complir que les instal·lacions tècniques i estructurals d'ambdós usos coexisteixin de manera correcta.
 - c) Que, per al cas de la constitució d'un complex immobiliari a partir d'un sòl ja qualificat com a ús dotacional públic, es conformi una actuació de dotació que ha de satisfer les càrregues i els deures legals que comporta la incorporació dels usos privatiu, cal determinar els estàndards corresponents al sòl dotacional i al percentatge públic de plusvàlues en funció de l'aprofitament derivat de l'ús lucratiu privat atribuït.
4. Per al cas establert en els articles 29.5 i 91.3 de la LUIB, es poden substituir les cessions de sòl pel lliurament d'una superfície edificada destinada a equipament públic integrada en el complex immobiliari mateix de valor equivalent al valor legal del sòl substituït, podent incrementar-se, en el seu cas, amb el valor d'un aprofitament addicional atribuït amb la finalitat de coadjuvar en el finançament de la seva execució constructiva.

Secció 5a

Altres supòsits de reparcel·lació

Article 164

Reparcel·lació voluntària

1. A l'efecte previst en els articles 75.6 i 78.4 de la LUIB, les persones propietàries que representin la totalitat de la superfície de l'àmbit objecte de reparcel·lació i la resta de titulars de drets reals en la modalitat de compensació, juntament, si escau, amb la persona titular de la concessió de la gestió urbanística integral en la modalitat de cooperació, poden formular, sempre de comú acord i amb l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de reparcel·lació voluntària.
2. En aquests supòsits, sense necessitat d'aprovació inicial, l'administració actuant ha de sotmetre la proposta de reparcel·lació voluntària a informació pública en els termes que preveu la lletra b) de l'apartat 3 de l'article 123 d'aquest Reglament, i simultàniament ha de donar audiència a la resta de persones interessades amb citació personal. L'aprovació definitiva del projecte s'ha d'ajustar al que estableix la lletra c) de l'apartat 3 de l'article 123 d'aquest Reglament, i el certificat de l'acte o acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció de la reparcel·lació en el Registre de la propietat, una vegada hagi adquirit fermesa en via administrativa.
3. L'escriptura pública de reparcel·lació voluntària es pot complementar, quan s'aplica la modalitat de compensació, amb un apoderament especial a favor d'una o més persones propietàries o gestores perquè, en representació de la comunitat de reparcel·lació, puguin desenvolupar les tasques que d'una altra manera correspondrien a una junta de compensació.
4. L'apoderament a què es refereix l'apartat anterior ha de fixar un termini de mandat coincident amb el necessari per a l'execució de les determinacions del planejament i de les previsions del projecte d'urbanització, i ha d'incorporar un pressupost orientatiu pel que fa al cas, i també unes regles de funcionament del conjunt de persones poderdants per facilitar i garantir que l'administració actuant pugui fiscalitzar les tasques de les persones apoderades.
5. L'aprovació de l'apoderament es produeix amb la del projecte de reparcel·lació. En aquest cas, no es requereix la constitució d'una junta de compensació. La revocació del poder atorgat per qualsevol de les persones poderdants suposa la necessitat de constituir una junta de compensació.

6. Si els terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació urbanística pertanyen a una única persona propietària, és d'aplicació el que estableixen els punts 1 i 2 d'aquest article. En aquest cas, si la modalitat és la de compensació, recau en la persona propietària única la responsabilitat pròpia de la junta de compensació.

7. També s'aplica el procediment de reparcel·lació voluntària regulada en aquest article quan tots els terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació urbanística pertanyen a una comunitat de béns i aquesta formula el projecte de reparcel·lació per unanimitat. En cas contrari, s'aplica el procediment ordinari.

8. En els supòsits de reparcel·lació voluntària, la seva formulació pot anar acompanyada de procediments específics per a l'execució material de la urbanització, sempre que aquesta s'efectuï a càrrec de les persones propietàries afectades.

Article 165

Reparcel·lació econòmica

1. A l'efecte previst en l'apartat 3 de l'article 78 de la LUIB, la reparcel·lació és simplement econòmica quan, d'acord amb el planejament, els seus efectes es limitin a la determinació de les indemnitzacions substituïdores que pertoquin entre les persones afectades, en no ser possible la redistribució material dels terrenys.

En tot cas té el caràcter de reparcel·lació econòmica, llevat que la totalitat de les persones propietàries afectades decideixi una altra cosa, la que s'efectuï en àmbits classificats com a sòl urbà amb l'edificació consolidada en més de dos terços de la superfície apta per a l'edificació i en els quals l'ordenació prevista mantengui l'estructura parcel·laria existent i no prevegi la demolició dels edificis tret dels casos singulars en què resulti necessari per a l'obtenció de dotacions.

2. En la reparcel·lació econòmica els drets de participació de les persones propietàries s'estableixen de conformitat amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executi atribueixi a les finques d'origen.

3. La documentació del projecte de reparcel·lació s'ha d'adequar a les especificitats concurrents, de tal manera que la proposta d'adjudicació es pot limitar a confirmar les titularitats originàries i l'adjudicació dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

En tot cas, s'ha d'incorporar el compte de liquidació provisional, en el qual s'han d'incloure les indemnitzacions substituïdores que pertoquin entre les persones afectades i les càrregues d'urbanització que els corresponen, a l'efecte del que preveu la LUIB i aquest Reglament quant a afectació real de les parcel·les al compliment de càrregues i pagaments de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.

4. El projecte de reparcel·lació econòmica estableix, així mateix, si escau, la quantificació de l'equivalent econòmic del sòl corresponent al percentatge de cessió de l'aprofitament urbanístic a l'administració, quan sigui aplicable aquest deure.

5. El projecte de reparcel·lació econòmica es tramita d'acord amb l'apartat 3 de l'article 123 d'aquest Reglament, llevat dels supòsits de reparcel·lació voluntària. El certificat de l'acte o l'acord d'aprovació definitiva que hagi guanyat fermesa en via administrativa possibilita l'accés de la reparcel·lació econòmica al Registre de la propietat, a l'efecte de fer constar l'afectació de les finques al saldo del compte de liquidació provisional.

Article 166

Regularització de finques

1. La reparcel·lació es pot aplicar, malgrat que no sigui necessària la redistribució material dels terrenys, a l'efecte del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, quan sigui necessari regularitzar la configuració de les finques, a fi d'ajustar-la a les exigències del planejament.

2. A aquest efecte, s'entén per regularització de finques la definició de les parts noves de les finques afectades, d'acord amb el planejament, sempre que no se n'afecti el valor en una proporció superior al 15 % ni les edificacions existents, sens perjudici de les compensacions substituïdores en metàl·lic. La regularització es pot dur a terme per àmbits delimitats de forma funcional i es pot acordar en qualsevol moment, d'ofici o bé a instància de part interessada.

3. Els projectes de regularització de finques han d'estar integrats pels documents següents:

- a) La memòria justificativa.

- b) La relació de finques aportades, persones propietàries i altres persones interessades.
- c) La descripció de finques resultants.
- d) El plànol parcel·lari d'informació a escala adequada.
- e) El plànol de finques regularitzades, a la mateixa escala del plànol precedent.
- f) El compte d'indemnitzacions econòmiques substitutòries, si escau.

4. El projecte es tramita d'acord amb l'apartat 3 de l'article 123 d'aquest Reglament, llevat dels supòsits de reparcel·lació voluntària. El certificat de l'acte o l'acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció del projecte en el Registre de la propietat, quan l'acord ha adquirit fermesa en via administrativa.

Article 167

Operacions jurídiques complementàries

1. Els projectes de reparcel·lació es poden rectificar amb operacions jurídiques complementàries, en els casos i d'acord amb les regles següents:

- a) Si la rectificació té per objecte la formalització de l'acord unànime respecte al trasllat de les càrregues preexistents compatibles, la tramitació es limita a la compareixença de les persones interessades i a reflectir l'acord adoptat en l'acte d'aprovació.
- b) Si la rectificació té per objecte les circumstàncies descriptives de les finques aportades o resultants, sempre que no afectin la participació de les persones titulars de finques aportades en la comunitat reparcel·latòria o la quantificació de l'aprofitament urbanístic atribuït a les finques resultants, la tramitació de l'expedient es limita a l'aprovació de l'òrgan actuant, amb la compareixença prèvia de les persones titulars interessades o, altrament, amb la notificació prèvia a les persones interessades del contingut de la rectificació, i fixant un termini de vint dies per presentar les al·legacions que estimin oportunes.
- c) Si la rectificació consisteix en la realització d'alguna notificació que s'havia omès en el projecte, s'aplica el que disposa el paràgraf anterior, i el certificat de l'aprovació de l'operació jurídica complementària es limita a especificar que la notificació ha estat realitzada i, si escau, a donar compte del contingut de l'acord o la resolució adoptat sobre les al·legacions formulades.
- d) Si la rectificació té per objecte la distribució entre totes o alguna de les finques resultants de la seva responsabilitat provisional per al pagament de les despeses d'urbanització i les altres despeses del projecte o l'alteració de la seva quantia, la tramitació de l'expedient es limita a la notificació a les persones interessades, sense que s'hagi de sotmetre l'acord a una nova informació pública.
- e) Si, en el cas previst a la lletra e) de l'apartat 1 de l'article 140 d'aquest Reglament, l'expedient té per objecte la determinació de la quota a què es refereix la lletra d) del mateix apartat, és suficient la compareixença o notificació de les persones titulars actives i passives de les càrregues i drets no dominicals que haguessin estat objecte de trasllat.
- f) Si la rectificació du causa de l'adjudicació de finques en pagament de les obres d'urbanització, és suficient un tràmit d'audiència a les persones titulars afectades per la rectificació, tant les que cedeixen les finques com les que en resulten adjudicatàries.
- g) En tot cas, el certificat corresponent s'emet quan l'acte d'aprovació de l'operació jurídica complementària és ferm en via administrativa.

2. Quan els canvis excedeixen dels aspectes als quals es refereix l'apartat anterior, s'ha de formular una modificació del projecte de reparcel·lació, que se sotmet al mateix procediment i té els mateixos efectes que l'aprovació originària.

Secció 6a

Entitats urbanístiques col·laboradores

Subsecció 1a

Disposicions generals

Article 168

Definició, tipus i normes aplicables a les entitats urbanístiques col·laboradores

1. Les entitats urbanístiques col·laboradores estan integrades per les persones propietàries de finques compreses en un sector o unitat d'actuació urbanística, així com per les persones titulars d'aprofitament urbanístic a què es refereix l'article 190 d'aquest Reglament, i es constitueixen per participar en la gestió urbanística de l'àmbit en els termes establerts per l'ordenament jurídic.

També poden formar part de les entitats urbanístiques col·laboradores les empreses urbanitzadores que hagin de participar en la gestió de l'àmbit d'actuació urbanística, així com els ens públics en tant que titulars dominicals de finques incloses en l'àmbit.

2. Són entitats urbanístiques col·laboradores:

- a) Les juntes de compensació, en la modalitat de compensació del sistema de reparcel·lació.
- b) Les associacions administratives de cooperació, en la modalitat de cooperació del sistema de reparcel·lació.
- d) Les entitats de conservació.

3. Les entitats urbanístiques col·laboradores es regeixen per la LUIB, per aquest Reglament i pels seus estatuts o regles de funcionament, així com per les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats que conté la legislació de règim jurídic del sector públic.

Article 169

Naturalesa jurídica de les entitats urbanístiques col·laboradores

Les entitats urbanístiques col·laboradores tenen naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per complir els seus fins. Adquireixen personalitat jurídica en inscriure's en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores del Consell Insular de Mallorca, en els termes regulats en l'article 172 d'aquest Reglament.

Article 170

Funcions de les entitats urbanístiques col·laboradores

1. Les juntes de compensació formulen el projecte de reparcel·lació i, si escau, el projecte d'urbanització, i gestionen i executen la urbanització completa de l'àmbit d'actuació urbanística que desenvolupen.

2. Les associacions administratives de cooperació poden exercir totes les funcions que siguin necessàries per col·laborar amb l'administració actuant o amb el concessionari o la concessionària de la gestió urbanística integrada en l'execució de l'àmbit d'actuació, i entre d'altres, les següents:

- a) Formular el projecte de reparcel·lació.
- b) Formular el projecte d'urbanització.
- c) Formular a l'administració actuant suggeriments en relació a l'execució de l'àmbit d'actuació de què es tracti.
- d) Auxiliar l'administració a l'hora de vigilar l'execució de les obres i adreçar-s'hi denunciant els defectes que s'observin i proposant mesures per desenvolupar correctament les obres.
- e) Col·laborar amb l'administració per cobrar les quotes d'urbanització.
- f) Examinar el destí atorgat a la inversió de les quotes d'urbanització, formulant davant de l'administració actuant les objeccions oportunes.

3. Les entitats de conservació tenen les funcions relatives a la conservació de les obres d'urbanització i al manteniment de les dotacions i les instal·lacions dels serveis públics, en els termes que estableixi el planejament.

Article 171

Constitució de les entitats urbanístiques col·laboradores

1. Una vegada aprovats definitivament els estatuts i, si s'escau, les bases d'actuació, de conformitat amb el procediment previst per l'article 155 d'aquest Reglament, l'administració actuant n'ha d'ordenar la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i ho ha de notificar de manera individual a les persones propietàries perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura entitat durant el termini d'un mes, informant-ne l'ajuntament, en cas que no sigui l'administració actuant.

En el cas de les juntes de compensació, la notificació ha d'advertir les persones propietàries de les conseqüències de no adherir-se a l'entitat, de conformitat amb el que estableixin les bases d'actuació.

2. La constitució de l'entitat es duu a terme amb un document públic atorgat per les persones propietàries que hagin pres la iniciativa vàlidament o bé que s'hi hagin adherit en els terminis que estableix aquest Reglament, i les empreses urbanitzadores, si escau. De la constitució se'n dóna compte a la resta de persones propietàries afectades, perquè puguin adherir-s'hi amb la compareixença davant el notari o la notària o la persona fedatària que hagi autoritzat l'escriptura o el document públic de constitució, a fi que protocol·litzi o incorpori les adhesions que es rebin.

3. El document públic de constitució de les entitats urbanístiques col·laboradores ha d'incloure el següent:

a) La relació de les persones propietàries i, si escau, de les empreses urbanitzadores, i la relació de les finques incloses en l'àmbit d'actuació urbanística, i ha d'especificar els percentatges de participació en funció de la superfície de terrenys que aporten. En aquestes relacions, s'han de fer constar les dades identificatives i les adreces de les persones o entitats, així com les descripcions i dades registrals de les finques.

b) L'acord de constitució.

c) Les persones designades per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.

4. El document públic de constitució s'ha de lliurar a l'administració actuant, que ha d'adoptar l'acord d'aprovació de constitució de l'entitat en el termini màxim d'un mes a comptar des de l'endemà d'haver rebut el document públic i ha de designar la persona que la representa en l'entitat.

També se n'ha de lliurar una còpia a l'ajuntament, si no és l'administració actuant, perquè designi la persona que el representa.

En el supòsit que l'administració actuant no resolgui en el termini esmentat, l'escriptura de constitució s'entén aprovada per silenci administratiu positiu. Si l'ajuntament no ha designat una persona que el representi, s'entén atorgada aquesta condició al batle o la batlessa del municipi. Si l'administració actuant distinta de l'ajuntament no designa cap persona representant, s'entén representada per qui legalment en té atribuïda la representació.

Article 172

Inscripció de les entitats urbanístiques col·laboradores

1. Aprovada la constitució, l'administració urbanística actuant competent, per conducte de l'ajuntament, ha de comunicar-ho al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores del Consell Insular de Mallorca, a l'efecte de la seva inscripció. A aquesta comunicació s'hi ha d'adjuntar la documentació següent:

a) Un exemplar dels estatuts i, si escau, de les bases d'actuació.

b) Una còpia autoritzada del document públic de constitució de l'entitat.

c) Un certificat de l'acord d'aprovació de la constitució adoptat per l'administració actuant.

d) Un certificat municipal que acrediti l'executivitat del planejament d'aplicació, i el sistema i la modalitat d'actuació.

e) Un plànol d'emplaçament i àmbit del sector o unitat d'actuació urbanística on l'entitat urbanística col·laboradora ha de desenvolupar la seva activitat.

f) Un certificat municipal que acrediti que el plànol a què fa referència la lletra anterior correspon amb el sector o unitat d'actuació urbanística aprovat.

g) Un certificat de l'acord de designació de la persona representant de l'ajuntament i de l'altra administració urbanística actuant, si s'escau, en l'entitat urbanística col·laboradora.

2. Si transcorre el termini perquè l'administració actuant adopti l'acord d'aprovació de la constitució de l'entitat i es produeixen els efectes del silenci positiu, la comunicació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores a l'efecte de la inscripció de l'entitat pot dur-la a terme el seu president o la seva presidenta, adjuntant-hi els documents relacionats en les lletres a), b) i e) de l'apartat anterior d'aquest article. És suficient, per acreditar la producció dels efectes del silenci positiu en relació a l'aprovació de la constitució de l'entitat, la presentació davant el Registre del certificat corresponent de l'administració

actuant, o bé l'acreditació que el certificat s'ha sol·licitat, i la manifestació que han transcorregut més de 15 dies des de la sol·licitud sense que l'òrgan competent no l'hagi expedit.

3. La comunicació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores als efectes de la inscripció de l'entitat la pot dur a terme també el seu president o la seva presidenta o la persona competent d'acord amb els estatuts o regles de funcionament de l'entitat, si l'administració urbanística actuant no actua d'acord al que estableix l'apartat 1 d'aquest article en el termini màxim d'un mes des que s'ha notificat l'acord d'aprovació de la constitució de l'entitat al seu president o a la seva presidenta.

4. El Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores ha de notificar la inscripció de l'entitat al president o a la presidenta i a l'ajuntament i a l'altra administració actuant, si escau, en el termini màxim d'un mes des de la presentació de la documentació completa requerida per inscriure-la, sens perjudici de les interrupcions que puguin produir-se per raó de l'esmena de defectes. Si transcorregut el termini esmentat no s'ha dut a terme la referida notificació, s'entén que l'entitat ha adquirit personalitat jurídica.

5. S'han de comunicar al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores els nomenaments i els cessaments de les persones que ocupen els diferents càrrecs de l'entitat, així com la modificació dels seus estatuts, que ha de ser aprovada per l'administració urbanística actuant.

Article 173

Acords de les entitats urbanístiques col·laboradores

1. Els actes i els contractes subscrits abans d'inscriure l'entitat urbanística col·laboradora en el Registre s'ajusten al règim establert per la legislació aplicable en matèria de societats anònimes sobre societats en formació.

2. L'adopció d'acords per part de les assemblees generals de les juntes de compensació i de les entitats de conservació es fa en funció dels drets de cada membre, llevat d'acord unànimе en un altre sentit. En situacions de proindivís han de nomenar una sola persona representant, i en cas d'usdefruit, aquesta persona representant és la titular de la nua propietat. L'adopció d'acords requereix el vot favorable dels membres que assisteixin a la sessió corresponent de l'òrgan col·legiat que representin la majoria dels seus drets. Abans de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, els drets són proporcionals, en defecte d'acord unànimе respecte d'això, a la superfície de les finques aportades i, posteriorment, al valor de les finques adjudicades.

3. Les assemblees generals de les associacions administratives de cooperació adopten els seus acords en funció dels drets de cada membre, de conformitat amb les regles contingudes en l'apartat anterior d'aquest article, o bé per majoria dels seus membres que exerceixen el vot personal, si així s'estableix en els estatuts.

4. Els òrgans col·legiats d'administració de les juntes de compensació, de les associacions administratives de cooperació i de les entitats de conservació adopten els seus acords per la majoria de persones assistents, que exerceixen el vot personal, llevat que els estatuts fixin regles de ponderació del vot.

5. Els quòrums que recullen els apartats anteriors d'aquest article per a l'adopció d'acords s'entenen fixats sens perjudici del que disposin a aquest respecte els estatuts de l'entitat, que poden establir quòrums reforçats per a matèries determinades.

6. Els estatuts de les entitats urbanístiques col·laboradores poden exigir, per a l'exercici del dret de vot, que les persones propietàries estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnades i n'hagin garantit el pagament o bé que l'hagin consignat notarialment o judicialment. En aquests supòsits, l'acta de la sessió ha de reflectir les persones propietàries privades del dret de vot; tant aquestes persones propietàries com les seves quotes de participació no es computen a l'efecte d'assolir les majories que correspongui.

7. Els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de les entitats urbanístiques col·laboradores es poden impugnar en alçada davant l'administració actuant respectiva.

Article 174

Transmissió de la condició de membre de l'entitat urbanística col·laboradora

1. La transmissió de la titularitat que fonamenti la pertinença a qualsevol de les entitats urbanístiques col·laboradores implica la subrogació en els drets i obligacions de la persona causant, i s'entén que la persona adquirent s'incorpora a l'entitat des del moment de la transmissió substituint la seva persona causant.

2. A l'efecte del que disposa l'apartat anterior, en l'escriptura pública d'alienació la persona transmetent ha de manifestar expressament que està al corrent del pagament de les quotes aprovades i notificades per l'entitat, tant ordinàries com extraordinàries, que hagin vençut, o bé ha d'expressar les que deu, i ho ha d'acreditar aportant en l'acte de formalització de l'escriptura un certificat sobre l'estat de deutes amb la comunitat que coincideixi amb la seva declaració, llevat que hagi estat exonerada expressament d'aquesta obligació per la persona adquirent.

Article 175

Dissolució de les entitats urbanístiques col·laboradores

1. La dissolució de les entitats urbanístiques col·laboradores es produeix pel compliment de les finalitats per les quals varen ser creades i requereix, en tot cas, un acord de l'ajuntament o de l'altra administració urbanística actuant competent.

2. No es pot aprovar la dissolució de l'entitat mentre no consti el compliment de les obligacions que queden pendents, ni quan l'entitat tenguí procediments judicials pendents de sentència ferma.

3. Acordada la dissolució, l'òrgan rector de l'entitat es transforma en òrgan de liquidació per fer front al pagament dels deutes i al cobrament d'ingressos pendents i per a la distribució del romanent, si escau, d'acord amb el que preveuen els estatuts o les regles de funcionament.

Subsecció 2a

Juntes de compensació

Article 176

Estatuts de les juntes de compensació

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

- a) Nom, domicili, objecte i finalitats.
- b) L'ajuntament i, si escau, l'altra administració urbanística actuant, sota la tutela o la intervenció dels quals, respectivament, actua la junta de compensació.
- c) Expressió del sector o la unitat d'actuació que constitueix el seu àmbit territorial.
- d) Les condicions o els requisits per incorporar-se a la junta de compensació, que no poden ser més gravosos per a unes persones propietàries que per a d'altres. Les persones cotitulars d'una finca o dret han de designar una única persona per exercir les seves facultats com a membre de la junta, responen solidàriament davant de la junta de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no designen cap persona representant en el termini que s'assenyali per a aquest efecte, la nomena l'administració actuant. En cas d'usdefruit, la representació correspon a la persona nua propietària.

Si les finques pertanyen a persones menors d'edat o a persones que tenen limitada la capacitat d'obrar, estan representades en la junta de compensació per les persones que en són les representants legals.

- e) Les condicions o els requisits perquè les empreses urbanitzadores s'incorporin a la junta de compensació, si es preveu expressament la possibilitat de la seva participació.

Aquestes empreses estan representades en la junta de compensació per una única persona.

- f) Els òrgans de govern i d'administració i, si escau, de gerència, la manera de designar-los i les facultats de cadascun.

Com a mínim, s'ha de preveure un òrgan col·legiat de govern del qual formin part tots els membres, un president o una presidenta i un secretari o una secretària.

- g) Els requisits de la convocatòria dels òrgans de govern i d'administració, els requisits i la forma d'adopció dels acords, el quòrum mínim i la manera de computar-se els vots, que ha de ser proporcional als drets de cadascuna de les propietats, llevat d'acord unànimе en un altre sentit.

- h) Els drets i les obligacions dels seus membres.

- i) Els mitjans econòmics i les regles per a l'exacció de les aportacions que es puguin acordar amb caràcter ordinari o extraordinari.

j) Expressió dels recursos que, d'acord amb la LUIB i aquest Reglament, siguin procedents contra els acords de la junta.

k) Les regles sobre la dissolució i liquidació de la junta de compensació.

Article 177

Bases d'actuació de les juntes de compensació

1. Les bases d'actuació poden incloure les determinacions següents:

a) Els criteris del projecte de reparcel·lació, quan no siguin els que preveuen la LUIB i aquest Reglament, i s'estableixin per acord de totes les persones propietàries del sector o unitat d'actuació urbanística.

b) Els criteris de valoració de drets reals sobre les finques, les servituds predials i els drets personals que puguin estar constituïts sobre les finques.

c) Els criteris de valoració d'edificacions, les obres, les plantacions i les instal·lacions que s'hagin d'enderrocar.

d) Els criteris de selecció de les empreses urbanitzadores que es puguin incorporar a la junta de compensació, i per valorar les aportacions d'aquestes.

e) El procediment per contractar l'execució de les obres d'urbanització i, si escau, les d'edificació de les finques de resultat adjudicades a la junta, així com els criteris per a la selecció de les persones o empreses contractistes que garanteixin l'adjudicació en les condicions millors per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.

f) Les actuacions que cal dur a terme amb relació a les persones propietàries que no s'adhereixin a la junta de compensació, amb especificació de si es preveu l'expropiació o el pagament de les despeses d'urbanització amb terrenys, així com les que s'han de dur a terme en relació amb els membres de la junta de compensació que no compleixen les seves obligacions, d'acord amb el que estableix l'apartat 6 de l'article 128 d'aquest Reglament.

g) Les regles per valorar els immobles que es construeixen quan la junta estigui facultada per edificar, i criteris per a la fixació del preu de venda a terceres persones.

h) La forma i els terminis en què les persones propietàries de terrenys o titulars d'altres drets han de fer aportacions en metàl·lic per al pagament de les quotes d'urbanització i per atendre el sosteniment i el funcionament de l'entitat.

i) Les regles per a la distribució dels beneficis i les pèrdues.

j) La forma i els terminis de pagament de les quotes de conservació, fins a la recepció de les obres d'urbanització per l'ajuntament.

2. Les bases d'actuació poden incloure, a més, les determinacions complementàries que es considerin adients per executar correctament el sistema i les obres d'urbanització, fins i tot assenyalant les característiques tècniques mínimes que han d'incloure els projectes de les obres pressupostades que es redactin. En qualsevol cas, han d'incloure les determinacions de l'apartat anterior que siguin necessàries en congruència amb la naturalesa de l'actuació.

Subsecció 3a

Associacions administratives de cooperació

Article 178

Estatuts de les associacions administratives de cooperació

1. Les associacions administratives de cooperació són de caràcter voluntari, es constitueixen a instància de les persones particulars o de l'administració urbanística actuant, i només se'n pot constituir una per cada sector o àmbit d'actuació.

2. Els estatuts de les associacions administratives de cooperació han de contenir les mateixes circumstàncies enunciades en l'article 176 d'aquest Reglament, amb les peculiaritats derivades de les funcions que els són pròpies.

Subsecció 4a

Les entitats de conservació

Article 179

Supòsits d'obligatorietat de conservació de les obres d'urbanització

1. Quan el deure de conservació de les obres d'urbanització recaigui sobre les persones propietàries en els supòsits que determina l'article 120.3 de la LUIB, aquestes persones es constitueixen en entitat urbanística de conservació per al compliment de les obligacions derivades del deure esmentat.
2. En el supòsit a què es refereix l'apartat anterior, si les persones propietàries no es constitueixen en entitat urbanística de conservació, l'administració actuant conserva les obres d'urbanització al seu càrrec, tot exigint-los les quotes de conservació corresponents. També s'exigeix el pagament de quotes de conservació a les persones propietàries que no s'hagin adherit a l'entitat de conservació constituïda.
3. En cas d'incompliment de l'obligació de conservar les obres d'urbanització, l'administració actuant pot aplicar l'execució subsidiària, amb la declaració prèvia d'incompliment d'aquesta obligació.
4. L'entitat de conservació ha de formalitzar una garantia financera prestada amb els requisits establerts en la legislació reguladora de la contractació del sector públic, que no pot ser inferior al 3 % del cost d'execució material de les obres d'urbanització.

Article 180

Supòsits d'assumpció voluntària del deure de conservació de les obres d'urbanització

1. Si el planejament urbanístic no estableix l'obligació de les persones propietàries de conservar les obres d'urbanització, la constitució de les entitats urbanístiques de conservació exigeix, prèviament o simultània, l'atorgament d'un conveni amb l'ajuntament.
2. El conveni ha d'establir les funcions de l'entitat de conservació, el termini de vigència i les condicions de lliurament a l'ajuntament, al venciment del termini, de les obres, les instal·lacions i els serveis, que han constituït l'objecte dels deures de conservació, a més dels altres aspectes que es considerin adients.

El conveni s'ha de sotmetre a la publicitat que correspon als estatuts de l'entitat de conservació projectada.

3. El deure de conservació només l'assumeixen les persones propietàries que s'incorporin a la junta de conservació que es constitueixi.

Article 181

Estatuts de les entitats de conservació

1. Els estatuts de l'entitat de conservació han de contenir les precisions que preveu l'article 176 d'aquest Reglament, amb les peculiaritats que siguin necessàries atès l'objecte social i les funcions. L'abast dels deures de conservació el determina el planejament, o bé el conveni corresponent.
2. Els estatuts de l'entitat de conservació determinen la participació de les persones propietàries en l'obligació de conservar i mantenir les obres d'urbanització, les dotacions i les instal·lacions dels serveis públics en funció dels coeficients de participació en les despeses d'urbanització que els hagi correspost en el projecte de reparcel·lació, llevat que es disposi una altra cosa en els estatuts, i si no hi ha previsió, sobre la base de criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació.

Si sobre els solars resultants s'han constituït règims de propietat horitzontal, la participació de les persones propietàries en l'obligació de conservació i manteniment es determina per la quota de participació amb relació al total del valor de l'immoble que té assignada a cada comunitat, la qual és l'entitat obligada inicialment.

Article 182

Transformació de les juntes de compensació i de les associacions administratives de cooperació en entitats de conservació

1. Les juntes de compensació i les associacions administratives de cooperació es poden transformar en entitats de conservació, amb la tramitació prèvia de l'adaptació dels estatuts, d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 83 de la LUIB, i és necessària la modificació, mitjançant un document públic, de l'acord de constitució, que s'ha d'aprovar segons el que preveu l'article 171 d'aquest Reglament.
2. Si els estatuts ja preveuen la transformació de l'entitat en una altra de conservació, quan l'ajuntament ja ha rebut les obres d'urbanització, la transformació es produeix automàticament. A aquest efecte,

l'administració actuant ha de trametre una còpia de l'acta de recepció de les obres i un certificat acreditatiu del fet que s'han complert els requisits de transformació prevists en els estatuts, si escau, al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores per a la inscripció de la transformació de la junta de compensació o associació administrativa de cooperació en entitat de conservació.

Subsecció 5a

Funcionament del Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores

Article 183

Actes inscriptibles

1. En el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores del Consell Insular de Mallorca s'inscriuen els acords de l'administració urbanística actuant, en l'àmbit territorial d'aquesta illa, pels quals s'aproven:

a) La constitució de les entitats urbanístiques col·laboradores. L'assentament al Registre ha de contenir:

1r. La referència a l'acord d'aprovació dels estatuts, així com, si escau, de les bases d'actuació.

2n. La referència a l'acord d'aprovació de la constitució de l'entitat de què es tracti.

3r. Els nomenaments de les persones encarregades del govern i administració de l'entitat urbanística col·laboradora.

4t. El nom de la persona representant de l'ajuntament i, si escau, de l'altra administració urbanística actuant, que pot recaure en una mateixa persona.

b) La dissolució de les entitats urbanístiques col·laboradores.

c) La modificació del títol constitutiu o dels estatuts i de les bases d'actuació de les entitats urbanístiques col·laboradores.

d) La transformació d'una entitat urbanística col·laboradora en una altra entitat urbanística col·laboradora.

2. També s'inscriuen en el Registre els acords de les entitats urbanístiques col·laboradores sobre nomenament i cessament de les persones encarregades del seu govern i administració.

3. Si l'administració urbanística actuant no sol·licita la inscripció dels actes enumerats en l'apartat 1 d'aquest article en els terminis establerts en aquest Reglament, pot sol·licitar-ho la persona que resulti competent d'acord amb els estatuts o regles de funcionament de l'entitat.

Article 184

Procediment per a la inscripció

1. Si la documentació presentada al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, a l'efecte de la seva inscripció, no és completa, o té defectes formals, s'ha de requerir a l'administració actuant o a la persona que hagi instat la inscripció, en el supòsit a què fa referència l'apartat 2 de l'article 172 d'aquest Reglament, que s'esmenin els defectes detectats amb l'avertiment que es produirà la caducitat de l'expedient passats tres mesos sense que es presenti novament la documentació esmenada o completa. Aquest requeriment s'ha de notificar a l'ajuntament, si no és l'administració actuant, i al president o la presidenta de l'entitat.

2. La manca de nomenament de la persona representant de l'ajuntament i de l'altra administració urbanística actuant, si escau, en l'òrgan rector de l'entitat urbanística col·laboradora no és causa de denegació de la inscripció, sinó que causa els efectes que preveu l'apartat 4 de l'article 171 d'aquest Reglament.

3. L'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca ha de dur a terme la inscripció si la documentació és completa i no té defectes formals. Únicament es pot denegar la inscripció, mitjançant resolució, en els casos següents:

a) Si el planejament urbanístic no és executiu.

b) Si l'entitat constituïda no es correspon amb el sistema i la modalitat d'actuació aplicables.

c) Si l'àmbit de l'entitat constituïda no es correspon amb un sector o unitat d'actuació urbanística.

4. El termini per efectuar la inscripció i la seva notificació és d'un mes des de la presentació de la documentació completa. Aquest termini s'interromp en cas que es requereixi l'esmena de defectes.
5. La inscripció s'ha de notificar a l'ajuntament, a l'administració actuant, si aquesta no és l'ajuntament, al president o a la presidenta de l'entitat i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.
6. En tot cas, l'entitat urbanística col·laboradora adquireix personalitat jurídica des que s'inscriu o una vegada transcorregut el termini màxim de notificació que estableix l'apartat 4 d'aquest article.

Article 185

Documentació annexa als assentaments registrals

1. L'assentament de constitució de qualsevol entitat urbanística col·laboradora en el Registre, comporta l'obertura d'un expedient per a l'entitat respectiva, que dona lloc a l'assentament esmentat i als successius de dissolució, o si escau, modificació o transformació, per arxivar-hi la documentació que doni lloc als assentaments en el llibre registral.
2. Són públics, i es poden consultar, el llibre del Registre i la documentació relativa als acords administratius. L'òrgan responsable del Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores ha de lliurar els certificats que es demanin en relació amb les inscripcions practicades.

CAPÍTOL III

Sistema d'expropiació

Article 186

Efectes del sistema d'expropiació sobre els béns de domini públic

1. Si un sector o unitat d'actuació urbanística que se subjecti al sistema d'expropiació inclou béns de domini públic als quals correspongui, segons el planejament, una destinació diferent a la que va motivar-ne l'afectació o l'adscripció a l'ús general o als serveis públics, la tramitació de la mutació demanial o de la desafectació ha de seguir el procediment determinat per la legislació que regula el patrimoni de l'administració pública a la qual correspongui la titularitat del bé.
2. Els camins rurals que es troben compresos en un àmbit d'actuació urbanística subjecte al sistema d'expropiació, s'entén que són de propietat municipal, llevat de prova en contra.
3. Si l'execució d'un sector o unitat d'actuació urbanística pel sistema d'expropiació suposa la desaparició de vies urbanes, s'entén que aquestes són transmeses de ple dret a l'organisme expropiant i que queden subrogades per les noves vies que resultin del planejament.

Article 187

Administració expropiant i formes de gestió del sistema d'expropiació

En el sistema d'actuació urbanística per expropiació, la condició d'administració expropiant recau en l'administració actuant amb potestat expropiatòria que té encomanada l'execució del planejament que dona lloc a l'expropiació. L'ajuntament competent o l'administració actuant pot dur a terme l'activitat d'execució del planejament per mitjà de:

- a) La gestió directa.
- b) La gestió per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'ajuntament o de l'administració actuant.
- c) L'encàrrec de la gestió, mitjançant un conveni de col·laboració administrativa, a una altra administració pública territorial o a una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre d'una altra administració pública territorial.
- d) L'atribució a persones concessionàries, en els termes que fixa l'article 188 d'aquest Reglament i la legislació en matèria de contractació de les administracions públiques.

Article 188

Gestió del sistema d'expropiació per concessió administrativa

1. L'atribució a una persona concessionària de la condició de beneficiària de l'expropiació, quan el planejament s'executi per aquest sistema, requereix un procediment de licitació pública mitjançant

concurs, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de contractació de les administracions públiques, en el qual es fixin els seus drets i les seves obligacions.

2. La concessió ha de concretar, almenys, els aspectes següents:

- a) L'objecte de la concessió.
- b) El termini d'execució i, si escau, d'explotació dels serveis públics en l'àmbit que s'ha d'urbanitzar.
- c) La quantia i la forma de pagament del cànon de la concessió que s'ha d'abonar a l'administració concedent.
- d) Les facultats de vigilància que corresponen a l'administració concedent.
- e) Els factors que s'han de tenir en compte per a la fixació dels preus de venda o la constitució d'altres drets sobre els solars resultants i, si escau, dels preus de venda, lloguer o constitució d'altres drets sobre les edificacions que ha d'executar la persona concessionària.
- f) Els criteris per fixar els preus públics per a l'explotació dels serveis públics concedits.
- g) Els deures urbanístics de cessió gratuïta de terrenys que ha d'assumir la persona concessionària.
- h) Els deures de conservació de la urbanització i la fixació dels terminis, que poden coincidir amb el termini concessional.
- i) Les relacions entre la persona concessionària i les persones propietàries que puguin quedar alliberades de l'expropiació, d'acord amb el que estableix la LUIB.
- j) Les condicions de venda o la constitució d'altres drets sobre els solars resultants, amb especial referència als terminis per a la construcció de les edificacions previstes.
- k) Les sancions per incompliments i demores.
- l) Els supòsits de resolució i caducitat i els seus efectes.
- m) Les garanties que ha de prestar la persona concessionària per assegurar el compliment de les seves obligacions així com, si escau, per a la gestió dels serveis públics.

3. Tret que es produeixi l'incompliment dels deures que fixa la resolució d'alliberament, cas en el qual es procedeix en els termes establerts a l'apartat 6 de l'article 95 de la LUIB, la persona concessionària pot incorporar a la gestió les persones propietàries de terrenys per a les quals s'acordi l'alliberament de l'expropiació, en els termes i proporció de vinculació a la gestió urbanística que detalli la resolució d'alliberament a què es refereixen els apartats 4 i 5 de l'esmentat article 95 de la LUIB.

Article 189

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

Les sol·licituds d'alliberament de béns en l'aplicació del sistema de gestió per expropiació a què es refereix l'article 95.3 de la LUIB, les poden formular les persones interessades durant el període d'informació pública del projecte de taxació conjunta, o del procediment de taxació individual, així com en qualsevol moment anterior o posterior fins al pagament i la presa de possessió, i han de contenir:

- a) Una exposició raonada dels motius en què es fonamenti i, en particular, la justificació de la compatibilitat entre el manteniment del bé i l'ordenació urbanística aplicable i la seva execució.
- b) L'especificació dels deures vinculats al procés d'urbanització als quals es trobin afectats els béns i que estiguin pendents de compliment, així com les condicions resolutòries d'alliberament en cas d'incompliment dels seus termes i les garanties que cal prestar per assegurar-ne el compliment.

CAPÍTOL IV

Ocupació directa

Article 190

Concepte d'ocupació directa

D'acord amb l'article 96 de la LUIB s'entén per ocupació directa l'obtenció de terrenys per l'administració que, estant afectats pel planejament urbanístic a qualsevol tipus de sistema urbanístic, general o local, o a

dotacions públiques, i inclosos en un àmbit subjecte a reparcel·lació s'hagin d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic, abans de l'aprovació definitiva de la reparcel·lació. L'ocupació directa comporta el reconeixement de l'administració actuant del dret de les persones propietàries a participar en el repartiment just dels beneficis i les càrregues del sector o de la unitat d'actuació subjecta a reparcel·lació, d'acord amb l'aprofitament urbanístic subjectiu que els correspongui.

Article 191

Procediment de l'ocupació directa

1. Correspon acordar l'ocupació directa a qui gaudeixi de la condició d'administració actuant en el desenvolupament urbanístic de l'àmbit on es trobin els terrenys. El procediment s'inicia d'ofici o bé a instància de l'administració competent per a l'execució de l'obra o la implantació del servei que motiva l'ocupació i sens perjudici, si s'escau, de l'existència de persones beneficiàries, que participen també en el procediment en els mateixos termes que en una actuació expropiatòria.

2. Correspon a l'administració actuant, a instància, si escau, de les persones beneficiàries de l'ocupació, formular la relació, concreta i individualitzada, dels béns i dels drets afectats per l'ocupació, amb descripció de tots els aspectes materials i jurídics dels béns i els drets que siguin de necessària ocupació.

3. La relació de béns i drets ha de justificar la necessitat d'ocupació i les causes que la motiven i ha de concretar el sector de planejament o la unitat d'actuació urbanística en el qual les persones propietàries han de fer efectius els seus drets i les seves obligacions, tant si correspon al mateix àmbit en què s'ubiquen els terrenys a ocupar, com si es tracta d'un altre àmbit que permeti compensar l'aprofitament subjectiu. També ha de determinar l'aprofitament urbanístic subjectiu que s'atribueix a les propietats objecte d'ocupació i quantificar les indemnitzacions que siguin procedents per l'ocupació i l'extinció de drets que comporti l'ocupació.

4. La relació de béns i drets s'ha d'exposar al públic per un termini mínim de vint dies mitjançant un anunci en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, amb audiència simultània durant el mateix termini a les persones propietàries i titulars de drets inscrits en el Registre de la propietat, i a la resta de persones titulars de drets que siguin conegudes, perquè puguin formular al·legacions. Quan l'ajuntament no és l'administració actuant, se li atorga simultàniament el mateix tràmit d'audiència.

5. La formulació de la relació de béns i drets permet sol·licitar al Registre de la propietat la pràctica d'una nota marginal a la inscripció de les finques afectades.

6. Una vegada informades les al·legacions, s'aprova la relació de béns i drets, fet que comporta la declaració de la necessitat de l'ocupació directa, i que habilita l'administració actuant o, si s'escau, l'administració competent assenyalada en l'apartat 1 d'aquest article o bé les persones beneficiàries, per a l'ocupació immediata de les finques afectades. L'acord s'ha de publicar al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i s'ha de notificar a les persones interessades.

7. L'aprovació de la necessitat de l'ocupació directa implica la declaració d'urgència de l'ocupació dels béns i dels drets afectats. Per dur a terme l'ocupació efectiva de la finca, l'administració actuant ha d'estendre una acta d'ocupació en la qual s'ha de fer constar, com a mínim:

a) El lloc i la data de l'atorgament i la determinació de l'administració actuant amb potestat expropiadora.

b) La identificació de les persones titulars del domini i de la resta de drets.

c) La identificació dels drets, les plantacions i de la resta de béns susceptibles d'indemnització, existents en els terrenys ocupats i, si s'escau, situació registral d'aquests.

d) La superfície ocupada.

e) La determinació de l'aprofitament urbanístic subjectiu que correspon als terrenys ocupats, identificant el sector o unitat d'actuació urbanística on s'ha de fer efectiu aquest aprofitament mitjançant una reparcel·lació.

8. També com a requisit previ a l'ocupació de la finca, l'administració actuant ha de lliurar a cada una de les persones propietàries dels terrenys objecte d'ocupació, un certificat dels punts consignats en l'acta d'ocupació, que s'ha d'ajustar al que estableix la legislació aplicable per a la inscripció en el Registre de la propietat. Simultàniament, l'administració actuant ha de remetre una còpia de les actes al Registre de la propietat per inscriure al seu favor les finques ocupades i a favor de les persones propietàries afectades, i en foli independent, l'aprofitament corresponent a les finques ocupades.

CAPÍTOL V **Dret de real·lotjament**

Secció 1a **Contingut del dret de real·lotjament**

Article 192

Naturalesa del dret de real·lotjament i requisits per al seu exercici

1. El dret de real·lotjament és personal i intransferible, excepte en el cas de les persones hereves forçoses o de la persona cònjuge supervivent, sempre que acreditin que comparteixen amb la persona titular, en termes de residència habitual, l'habitatge objecte del real·lotjament.

2. En l'execució del planejament urbanístic mitjançant un sistema d'actuació o en el cas de gestió urbanística aïllada mitjançant expropiació o ocupació directa, tenen dret a ser real·lotjades les persones que acreditin el compliment dels requisits següents:

a) Que siguin ocupants legals d'un habitatge afectat per l'execució del planejament, en virtut d'un títol de propietat, d'un altre dret real, d'un dret d'arrendament o d'un altre dret personal d'ús de l'habitatge.

b) Que ocupin l'immoble com a residència habitual. La demostració del caràcter de residència habitual es pot dur a terme per qualsevol mitjà admès en dret. En tot cas es presumeix la residència habitual, llevat de prova en contrari, quan l'habitatge afectat consta com a domicili de la persona ocupant en el padró municipal i també a efectes fiscals.

c) Que en l'execució del planejament mitjançant el sistema de reparcel·lació l'habitatge afectat constitueixi la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació si es tracta d'àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel pla general o pel pla d'ordenació detallada.

En els sectors de sòl urbanitzable directament ordenat, i en els sectors objecte de planejament derivat parcial o especial, així com quan la delimitació de l'àmbit d'actuació urbanística en sòl urbà s'efectuï mitjançant una modificació puntual del pla o mitjançant el procediment previst en l'article 73 de la LUIB i l'article 119 d'aquest Reglament, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del pla d'ordenació detallada o del planejament derivat, de la modificació puntual o del procediment de delimitació de l'àmbit.

d) Que en l'execució del planejament mitjançant el sistema d'expropiació o, en el cas de gestió urbanística aïllada, mitjançant expropiació o ocupació directa, l'habitatge afectat constitueixi la seva residència habitual en el moment de l'aprovació inicial de la relació de béns i drets si es tracta d'actuacions aïllades o d'àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general o pel pla d'ordenació detallada.

En els sectors de sòl urbanitzable directament ordenat, i en els sectors de planejament derivat parcial o especial, així com quan la delimitació de l'àmbit d'actuació urbanística en sòl urbà o l'afectació per actuació aïllada s'efectuï mitjançant una modificació puntual del planejament general o del pla d'ordenació detallada, o mitjançant el procediment previst en l'article 73 de la LUIB i l'article 119 d'aquest Reglament, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament, de la modificació puntual o del procediment de delimitació de l'àmbit.

e) Que en l'execució del planejament pel sistema de reparcel·lació si les persones ocupants són propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic o d'una indemnització substitutòria equivalent o superior en el projecte de reparcel·lació.

3. Perquè sigui executable el dret de real·lotjament, la residència habitual a l'habitatge afectat s'ha de mantenir fins al moment en què es lliuri la possessió de l'habitatge de substitució, llevat de causa justificada i de la possibilitat d'allotjament transitori mentre no es fa efectiu el real·lotjament.

Article 193

Subjectes obligats a fer efectiu el dret de real·lotjament

L'obligació de fer efectiu el dret de real·lotjament de les persones ocupants legals d'habitatges que reuneixin els requisits de l'article 192 d'aquest Reglament correspon:

a) En el sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, a la comunitat reparcel·latòria, al propietari o propietària únics, a la comunitat de béns que formuli reparcel·lació de comú acord o, si s'escau, a la persona o entitat concessionària de la gestió urbanística integrada.

b) En el sistema d'actuació urbanística per expropiació, o en cas de gestió urbanística aïllada mitjançant expropiació o ocupació directa, a l'administració actuant o, en el cas que així es determini, a la persona beneficiària de l'expropiació.

Article 194

Obligacions dels subjectes que han de fer efectiu el dret de reallotjament

1. Per fer efectiu el dret de reallotjament, s'ha d'oferir un habitatge de substitució per cada un dels habitatges originaris afectats per l'actuació d'acord amb el que estableixen els articles següents d'aquesta secció.

2. En el supòsit que no es pugui realitzar directament el reallotjament definitiu perquè no es disposi dels habitatges de substitució en el moment d'ocupació física de l'habitatge afectat, les persones titulars del dret de reallotjament tenen dret a l'allotjament transitori, o al seu equivalent econòmic, mentre no es faci efectiu el reallotjament definitiu.

L'allotjament transitori s'ha de realitzar en un habitatge de reallotjament transitori que, en tot cas, ha de ser adequat a les necessitats de la persona titular del dret de reallotjament o, com a mínim, amb condicions similars a les de l'habitatge afectat. Si l'immoble destinat a fer efectiu l'allotjament transitori s'ocupa en règim de lloguer, el subjecte obligat a fer efectiu el dret de reallotjament ha de satisfer l'import íntegre de la renda, així com les despeses de trasllat de domicili i les altes d'aquells serveis i subministraments necessaris que ja existissin en l'habitatge afectat.

Article 195

Condicions de l'habitatge de substitució

Els habitatges de substitució han de complir les condicions que determina l'apartat 6 de l'article 76 de la LUIB; han de disposar de la superfície adequada a les necessitats de les persones titulars del dret de reallotjament i, en cas que aquestes siguin persones amb discapacitat, ha de ser un habitatge accessible o concorde amb les necessitats derivades de la seva discapacitat, a aquest efecte l'habitatge es considera accessible si reuneix els requisits establerts a la legislació que regula la supressió de barreres arquitectòniques. Els habitatges de substitució poden ser de nova construcció o de segona mà en condicions d'ús immediat.

Article 196

Condicions i títol d'adjudicació dels habitatges de substitució

1. L'adjudicació dels habitatges de substitució en alguna de les tipologies d'habitatge amb protecció oficial es produeix en les condicions de preu, per a la venda o per al lloguer, i altres condicions que estableix la normativa en matèria d'habitatge.

2. En el cas que la persona titular del dret de reallotjament ho sigui en virtut de títol de propietat o d'un altre dret real, l'adjudicació es produeix pel mateix títol, llevat que sobre la finca concorrin altres persones no titulars del dret de reallotjament que siguin copropietàries de la finca o titulars d'un dret real. En aquest darrer cas la persona propietària titular del dret de reallotjament té la doble opció d'accedir al reallotjament en règim de propietat o en règim de lloguer en les condicions que estableix la normativa en matèria d'habitatge.

3. Quan l'ocupació té lloc en virtut d'un dret d'arrendament o un altre dret personal d'ús de l'habitatge, el reallotjament es produeix en virtut del mateix dret, amb una durada coincident amb el termini que restàs de vigència del seu títol originari i en les condicions de renda que estableix la normativa en matèria d'habitatge. A l'efecte del termini de durada del reallotjament en virtut de títols de caràcter personal, no es té en compte el termini d'allotjament transitori.

4. El que estableixen els apartats 2 i 3 s'entén sens perjudici de la possibilitat que, per acord entre les parts, s'estableixin altres condicions o títols per fer efectiu el dret de reallotjament.

Article 197

Indemnitzacions per l'extinció dels drets preexistents

El reconeixement del dret de reallotjament és independent del dret de percebre la indemnització que correspongui, si escau, per l'extinció dels drets preexistents, sens perjudici de la incidència que el reconeixement del dret de reallotjament pugui tenir en la determinació de la indemnització que

correspongui per l'extinció dels drets afectats. Quan el reallotjament es produeix en règim de propietat o altres drets reals, l'administració actuant, amb l'acord previ amb la persona ocupant legal, pot retenir les indemnitzacions que ha de percebre com a pagament a compte per a l'adquisició de l'habitatge de substitució en el qual es fa efectiu el dret de reallotjament.

Secció 2a

Procediment de reallotjament en actuacions pel sistema de reparcel·lació

Article 198

Constància en el projecte de reparcel·lació

El projecte de reparcel·lació objecte d'aprovació inicial ha de contenir les condicions i les característiques del dret de reallotjament i la relació de les persones ocupants d'habitatges que puguin esdevenir titulars d'aquest dret, de les quals es tengui constància pel padró municipal d'habitants o per qualsevol altre mitjà admès en dret.

Article 199

Notificació de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació a les persones ocupants

1. L'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació s'ha de notificar a totes les persones ocupants dels habitatges afectats per l'actuació, atorgant-los un tràmit d'audiència pel mateix període d'informació pública a l'efecte que, si són ocupants legals amb residència habitual en l'habitatge afectat que reuneixen els requisits necessaris, procedeixin a sol·licitar el reconeixement fefaent del dret de reallotjament o a renunciar al seu exercici.

2. La notificació a què fa referència l'apartat 1:

- a) Ha d'especificar que és en aquest tràmit d'audiència en el qual pertoca sol·licitar el reconeixement del dret de reallotjament o renunciar al seu exercici i ha d'incloure l'avertiment de les conseqüències en cas de no fer-ho.
- b) Ha de fer esment als requisits legals necessaris per ser titular del dret de reallotjament, amb especificació de la data concreta en què l'habitatge havia de constituir la residència habitual d'acord amb l'article 192 d'aquest Reglament.
- c) Ha de requerir l'aportació, dins del termini d'audiència, del títol que legítimi l'ocupació i qualsevol altra documentació que acrediti el compliment dels requisits a què fa referència l'apartat b).
- d) Ha d'informar de les condicions i les característiques del dret de reallotjament.

Article 200

Renúncia o manca de pronunciament sobre l'exercici del dret de reallotjament

Es considera que la persona titular renuncia al seu dret de reallotjament tant si ho fa de forma expressa, com si, dins del termini d'audiència previst en l'article anterior, no en sol·licita el reconeixement. En aquest cas, les persones ocupants tenen dret a percebre la compensació pel seu dret i les indemnitzacions per a l'extinció dels drets que corresponguin.

Article 201

Reconeixement del dret de reallotjament

1. L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació comporta el reconeixement del dret de reallotjament per a les persones que ho hagin sol·licitat expressament en el tràmit d'audiència derivat de l'aprovació inicial del projecte i han acreditat els requisits legals establerts.
2. El projecte de reparcel·lació aprovat definitivament ha d'incloure la relació de les persones titulars del dret de reallotjament i les condicions i les característiques en què es farà efectiu aquest dret.
3. L'acord d'aprovació definitiva s'ha de notificar a les persones ocupants dels habitatges afectats.
4. No obstant el que disposen els apartats anteriors, es pot reconèixer el dret de reallotjament d'altres persones que, amb posterioritat al moment corresponent, acreditin que reuneixen els requisits per tenir aquest dret.

Article 202

Moment d'efectivitat del dret de reallotjament

Un cop ferm en via administrativa el projecte de reparcel·lació s'ha de posar a disposició de les persones titulars del dret de real·lotjament l'habitatge de substitució o l'habitatge d'allotjament transitori. La persona titular del dret de real·lotjament té el termini d'un mes per traslladar-se a l'habitatge de substitució des que el subjecte obligat li posi a disposició, transcorregut el qual ha de lliurar la possessió material de l'habitatge afectat.

Secció 3a

Procediment de real·lotjament en actuacions pel sistema d'expropiació o en cas de gestió urbanística aïllada mitjançant expropiació o ocupació directa

Article 203

Constància en la relació dels béns i dels drets dels procediments expropiatoris

En les actuacions urbanístiques que es gestionin pel sistema d'actuació per expropiació o, en cas de gestió urbanística aïllada, mitjançant expropiació o ocupació directa, en la relació de béns i drets objecte d'aprovació inicial si se segueix el procediment individualitzat previst en la legislació aplicable en matèria d'expropiació forçosa, o bé dins la relació de béns i drets que forma part del projecte de taxació conjunta aprovat inicialment, l'administració actuant hi ha de fer constar les situacions d'ocupació dels habitatges afectats per l'actuació de les que tenguí constància pel padró municipal d'habitants o per qualsevol altre mitjà admès en dret.

Article 204

Notificació a les persones ocupants de l'aprovació inicial de la relació de béns i drets

1. L'aprovació inicial de la relació de béns i drets afectats o del projecte de taxació conjunta s'ha de notificar a totes les persones ocupants dels habitatges afectats per l'actuació, atorgant-los un tràmit d'audiència pel mateix termini d'informació pública a l'efecte que, en cas que siguin ocupants legals amb residència habitual a l'habitatge afectat i que reuneixin els requisits necessaris, procedeixin expressament a sol·licitar el reconeixement del dret de real·lotjament o a renunciar-hi.

2. La notificació a què fa referència l'apartat 1:

- a) Ha d'especificar que és en aquest tràmit d'audiència en què pertoca sol·licitar el reconeixement del dret de real·lotjament o renunciar al seu exercici i ha d'incloure l'avertiment de les conseqüències en cas de no fer-ho.
- b) Ha de fer esment als requisits legals necessaris per ser titular del dret de real·lotjament, amb especificació de la data concreta en què l'habitatge havia de constituir la residència habitual d'acord amb l'article 192 d'aquest Reglament.
- c) Ha de requerir l'aportació, dins del termini d'audiència, del títol que legítimi l'ocupació i qualsevol altra documentació que acrediti el compliment dels requisits a què fa referència l'apartat b).
- d) Ha d'informar de les condicions generals i dels terminis prevists de real·lotjament.

Article 205

Renúncia o manca de pronunciament sobre l'exercici del dret de real·lotjament en els procediments expropiatoris

1. En el supòsit que les persones titulars del dret de real·lotjament renunciïn expressament a aquest dret o que, havent estat notificades, no sol·licitin expressament el reconeixement del dret de real·lotjament en el tràmit d'audiència atorgat a l'efecte, l'administració actuant continua les actuacions sense tenir-les en consideració a efectes del reconeixement del dret de real·lotjament.

2. El lliurament de l'habitatge de substitució, en el règim en què l'estigui ocupant la persona expropiada, ha d'equivaler a l'abonament del preu just expropiatori, llevat que la persona expropiada opti per percebre'l en metàl·lic, i en aquest cas no té dret de real·lotjament.

Article 206

Reconeixement del dret de real·lotjament en els procediments expropiatoris

1. L'aprovació definitiva de la relació de béns i drets afectats o del projecte de taxació conjunta comporta el reconeixement del dret de real·lotjament per a les persones que hagin acreditat els requisits legals establerts.

2. La relació definitiva de béns i drets afectats i el projecte de taxació conjunta objecte d'aprovació definitiva ha d'incloure la relació de les persones titulars del dret de real·lotjament, les condicions generals i

els terminis prevists de real·lotjament i ha d'indicar que el reconeixement del dret de real·lotjament resta subjecte a la condició resolutòria d'ocupació de l'habitatge afectat com a residència habitual de manera continuada fins al moment en què es lliuri la possessió de l'habitatge de substitució. Aquesta condició resolutòria no opera en els supòsits de causa justificada, ni en els casos en què hi ha un allotjament transitori en un altre habitatge mentre no es faci efectiu el real·lotjament.

3. L'acord d'aprovació definitiva de la relació de béns i drets afectats o del projecte de taxació conjunta s'ha de notificar a les persones ocupants dels habitatges afectats.

4. L'administració actuant o la persona beneficiària de l'expropiació, en qualsevol altre moment del procediment expropiatori, pot reconèixer el dret de real·lotjament a les persones que, amb posterioritat al moment procedimental oportú, acreditin que reuneixen els requisits legals per tenir dret de real·lotjament.

5. L'administració actuant o la persona beneficiària de l'expropiació, en qualsevol moment abans del lliurament de l'habitatge de real·lotjament definitiu, si la persona afectada deixa d'ocupar l'habitatge afectat o l'habitatge de real·lotjament transitori durant un termini superior a sis mesos i sense causa justificada, pot declarar incomplerta la condició resolutòria a què fa referència l'apartat 1 i sense efectivitat el reconeixement del dret de real·lotjament.

Article 207

Acta d'ocupació i efectivitat del dret de real·lotjament

El subjecte obligat al real·lotjament ha de posar a disposició de la persona titular del dret de real·lotjament l'habitatge de substitució o l'habitatge d'allotjament transitori, en el moment de la formalització de l'acta d'ocupació.

CAPÍTOL VI

Convenis urbanístics

Article 208

Compromisos, formalització i límits dels convenis

1. Els compromisos i obligacions assumits per les persones particulars en els convenis urbanístics a què es refereix l'article 97 de la LUIB poden ser traslladats a les noves persones adquirents de les finques, les quals queden obligades a complir els deures establerts per la legislació d'aplicació o que es poden exigir pels actes d'execució, i queden igualment subrogades en els drets i deures establerts en el conveni per l'anterior persona propietària quan han estat objecte d'inscripció registral, sempre que es refereixin a un possible efecte de mutació jurídica real.

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

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

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

En tot cas, els convenis de planejament només obliguen les parts que els subscriuen en els termes prevists en l'article 209 d'aquest Reglament.

Article 209

Convenis sobre planejament

1. Els convenis sobre planejament urbanístic es poden referir també a l'execució del planejament, en els termes que estableix l'apartat 2 de l'article 98 de la LUIB.

2. Els convenis sobre planejament:

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

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

3. L'aprovació d'aquests convenis correspon al ple de l'ajuntament, que ha d'establir prèviament un període d'informació pública d'un termini mínim d'un mes, i anunciar-lo en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en el web o punt d'accés electrònic oficial corresponent. L'anunci ha d'incloure el text íntegre del conveni o indicar expressament el punt d'accés electrònic a una adreça en què figuri el contingut íntegre. En els supòsits prevists en l'apartat 1 de l'article 98 de la LUIB, s'ha de sol·licitar en aquest tràmit d'informació pública l'informe preceptiu del Consell Insular de Mallorca.

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

Article 210

Disposicions sobre procediment de formalització de convenis amb persones particulars

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

En aquest tràmit, l'òrgan de l'administració actuant ha d'informar adequadament i clarament les persones propietàries o titulars de drets esmentades que el conveni està subjecte als límits establerts en l'article 97 de la LUIB i en l'article 208 d'aquest Reglament.

2. Quan les parts n'hagin negociat i assumit el contingut, els convenis urbanístics s'han de sotmetre, abans de subscriure'ls, al tràmit d'informació pública en el termini i en les condicions regulades en la LUIB i en els articles anteriors, així com, si escau, al tràmit d'informe del Consell Insular de Mallorca en el supòsit de l'apartat 1 de l'article 98 de la LUIB. L'anunci ha d'incloure el text íntegre del conveni o indicar expressament el lloc o el punt d'accés electrònic on es pot consultar íntegrament, i ha de fer constar la identitat de les parts que s'han compromès a signar-lo i, si escau, de totes les persones que hagin expressat fins al moment la intenció d'adherir-s'hi; se n'ha de precisar l'objecte, i s'ha d'identificar gràficament i descriptivament l'àmbit espacial a què es refereix.

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

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

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

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

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

Si es formulen observacions, l'òrgan de l'administració que ha negociat el conveni, una vegada analitzades, ha de ratificar la proposta de text definitiu o rectificar-la. En aquest darrer cas, l'ha de traslladar a les persones que han negociat i assumit el text inicial perquè l'acceptin o, en el seu cas, hi renunciïn, sense que no sigui possible una nova formulació d'observacions.

Article 211

Perfeccionament de convenis urbanístics amb persones particulars

1. El text definitiu del conveni urbanístic ratificat per l'administració s'ha de firmar dins dels quinze dies següents a la notificació a la persona o persones interessades. Transcorregut aquest termini sense que no s'hagi formalitzat, l'administració entendrà que renuncien a subscriure'l. La formalització s'ha de fer en document administratiu, sens perjudici del dret de qualsevol de les parts a sol·licitar-ne l'elevació a escriptura pública.

2. Els convenis urbanístics es perfeccionen i obliguen des de la seva signatura, que s'ha de fer, en tot cas, després de la ratificació per l'administració del text definitiu. En funció de l'instrument d'ordenació o de gestió afectat pel conveni, la ratificació correspon al Ple en els casos de convenis sobre planejament, o a l'òrgan municipal que té atribuïda la competència per aprovar l'instrument de gestió afectat pel conveni, amb els informes tècnics i de legalitat previs sobre l'adequació del document que cal ratificar al que disposen la LUIB i aquest Reglament.

3. Quan els convenis urbanístics preveuen entre les seves estipulacions que l'administració percebi alguna quantitat econòmica, s'apliquen les regles següents:

a) Si la quantitat deriva de la substitució en metàl·lic del deure de cessió de terrenys amb aprofitament urbanístic en concepte de participació de la comunitat en les plusvàlues urbanístiques en els termes prevists en la LUIB i en aquest Reglament, el lliurament de la quantitat que correspon no es pot exigir ni efectuar fins a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament en el qual es justifiqui la substitució en metàl·lic.

b) Si les aportacions econòmiques que es preveuen tenen per objecte pagar despeses d'urbanització assumides en virtut del conveni, no es poden exigir ni efectuar fins que no s'hagi aprovat definitivament l'instrument que conté l'ordenació detallada de l'àmbit d'actuació.

c) Qualsevol quantitat anticipada que s'hagi lliurat abans de les aprovacions indicades es considera de dipòsit constituït davant la caixa de l'administració actuant. Aquests dipòsits queden afectes al compliment del conveni, i les quantitats corresponents no poden en cap cas ser objecte de disposició fins a l'aprovació de l'instrument de planejament corresponent i, si escau, de gestió.

Article 212

Publicitat dels convenis

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

2. Els convenis regulats en els articles 97 a 99 de la LUIB es poden inscriure en el Registre de la propietat en els termes prevists a la legislació hipotecària. En particular, els compromisos adquirits en convenis urbanístics per les persones propietàries de terrenys i la resta de béns immobles vinculen les terceres persones adquirents, quan aquests compromisos han estat inscrits en el Registre de la propietat, sempre que es refereixin a un possible efecte de mutació jurídica real.

TÍTOL IV

Instruments d'intervenció en el mercat de sòl

CAPÍTOL I

Patrimoni públic de sòl

Article 213

Inventari del patrimoni públic de sòl

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

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

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

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

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

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

Article 214

Continguts de l'epígraf de béns immobles

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

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

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

a) El nom amb què es coneix la finca, si en té algun d'especial o se li hagués atorgat per la corporació.

b) La naturalesa del bé immoble.

c) La situació, amb indicació concreta del lloc d'ubicació, via pública amb la qual confronta i números que li corresponen pel que fa als ubicats en sòl urbà, o amb expressió del polígon i parcel·la cadastral dels ubicats en sòl rústic.

d) Els límits i la superfície.

e) En els edificis, les característiques de la construcció, la data d'antiguitat i el seu estat de conservació.

f) En les finques classificades com a sòl rústic, el seu tipus d'aprofitament.

g) El títol d'acord amb el qual s'atribueix la titularitat a la corporació, i les dades d'inscripció en el Registre de la propietat.

h) La destinació del bé i l'acord que l'hagués establert.

i) Els drets reals constituïts a favor de la corporació, els drets reals que afectin la finca, i els drets personals constituïts amb relació a la finca; així com els fruits i rendes que produeix.

j) La data d'adquisició i el seu cost, si fos a títol oneros, i de les inversions i de les millores efectuades.

k) El valor del bé immoble, d'acord amb els criteris de valoració que determina la legislació estatal en matèria de patrimoni de les administracions públiques.

l) Les altres dades que, amb caràcter general, exigeix la legislació aplicable en matèria d'inventari de béns de les corporacions locals i que no s'inclouen en els apartats anteriors.

Article 215

Continguts de l'epígraf de béns i drets revertibles

1. L'epígraf de béns i drets revertibles inclou tots els béns inclosos en el patrimoni públic municipal de sòl, l'ús del qual, i en qualsevol modalitat jurídica, se cedeix de manera condicional o per un termini determinat a altres entitats públiques o privades.

2. Les inscripcions en l'epígraf de béns i drets revertibles reflecteixen les dades del títol jurídic en virtut del qual es produeix la cessió. La identificació del bé afectat per la cessió es realitza per referència a la inscripció en l'epígraf de béns immobles.

3. En particular, en el cas d'atorgament de drets de superfície sobre immobles de propietat municipal, totes les incidències posteriors, com les modificacions subjectives, de les condicions econòmiques o dels terminis, es registren en el mateix número d'inscripció en l'apartat corresponent de l'epígraf de béns i drets revertibles.

Article 216

Continguts de l'epígraf d'altres ingressos i drets

L'epígraf d'altres ingressos i drets inclou qualsevol altre ingrés o dret no comprès en els epígrafs anteriors que, d'acord amb la LUIB i amb la legislació estatal, integren el patrimoni públic municipal de sòl. Així mateix, s'inscriuen tots els fons que, de conformitat amb la legislació esmentada, quedin adscrits a aquest patrimoni, i igualment les transferències i les consignacions pressupostàries del Consell Insular de Mallorca o de qualsevol dels municipis d'aquesta illa la finalitat de les quals sigui la conservació, l'ampliació o la gestió del patrimoni públic de sòl respectiu.

Article 217

Baixes en l'inventari del patrimoni públic municipal del sòl

1. Una vegada que es materialitza la destinació que va justificar la inclusió d'un bé o d'un dret en l'inventari del patrimoni públic municipal del sòl, es dona de baixa en l'inventari esmentat.

2. Els béns integrants del patrimoni públic municipal de sòl sobre els quals es constitueixin drets de superfície o qualsevol altre dret d'ús i gaudi a favor d'una altra administració pública per a la prestació d'un servei públic, es donen de baixa en l'inventari. Si el dret de superfície o el dret d'ús i gaudi s'atorguen a favor de persones o entitats particulars, subjecte a contraprestació o atorgat gratuïtament, es manté en l'inventari.

3. En la inscripció de baixa en l'inventari del patrimoni públic municipal de sòl es fa constar, en qualsevol cas, la destinació final dels béns i drets.

4. Quan la nova destinació d'aquests béns i drets exigeix la incorporació a l'inventari general de la corporació, o eventualment a un altre inventari separat, es remeten a l'òrgan responsable de l'inventari corresponent els títols i tots els antecedents que resulten necessaris per a la inscripció.

5. Totes les actuacions que regula aquest article s'han de comunicar oportunament al servei de comptabilitat de la intervenció municipal.

CAPÍTOL II

Drets de tanteig i retracte

Article 218

Àrees de tanteig i retracte i procediment de delimitació

1. Els municipis, d'acord amb l'establert en l'apartat 1 de l'article 107 de la LUIB, poden delimitar, a l'efecte d'assolir les finalitats que s'hi preveuen, àrees en qualsevol classe de sòl en les quals les transmissions oneroses de terrenys i edificacions queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte per l'administració actuant, per un termini màxim de deu anys, llevat que en delimitar l'àrea se n'hagi fixat un altre menor.

2. En delimitar-se aquestes àrees s'ha d'establir, si escau, si les transmissions subjectes a l'exercici d'aquests drets són només les dels terrenys sense edificar, tinguin o no la condició de solar, o si inclouen també les dels terrenys amb edificació en construcció, ruïnosa o disconforme amb l'ordenació aplicable.

3. La delimitació d'aquestes àrees es pot fer, indistintament, pels procediments que determina l'article 107.2 de la LUIB. En qualsevol cas, el procediment exigeix:

- a) La justificació tant de la necessitat i l'oportunitat de la mesura i de les previsions econòmicofinanceres corresponents com de l'àmbit delimitat, que ha de constar en una memòria justificativa.
- b) La determinació de les finques afectades i de les persones propietàries corresponents, mitjançant una relació dels béns afectats i un plànol de delimitació, a escala adequada, amb expressió dels carrers, els sectors, les unitats o les finques afectats.
- c) La determinació, respecte a cada àrea, de quina és l'administració municipal o actuant que pot exercir els drets de tanteig i retracte.
- d) La notificació a les persones propietàries afectades i l'anotació en el Registre de la propietat, amb expressió en tots dos casos del que preveu la lletra c) anterior.

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

5. La manca d'acreditació per part de les persones propietàries d'haver-se notificat l'alienació de béns afectats per delimitacions d'àrees impedeix la inscripció en el Registre de la propietat de la transmissió efectuada.

Article 219

Comunicació al Registre de la propietat

1. L'acord de delimitació d'àrees subjectes a l'exercici dels drets d'adquisició preferent a què es refereix l'article 218 d'aquest Reglament, s'ha d'inscriure en el Registre de la propietat d'acord amb l'article 112 de la LUIB. La seva eficàcia resta condicionada a la pràctica de l'anotació corresponent en l'esmentat Registre, en la qual ha de constar l'administració o l'entitat urbanística que els pot exercir.

2. A l'efecte previst en l'apartat 1, l'ajuntament ha de trametre al Registre de la propietat que correspon còpia certificada dels plànols georeferenciats en suport físic i en format digital interoperable que reflecteixin la delimitació i la relació detallada dels carrers o els sectors compresos en aquelles àrees i de les persones propietàries i els béns concrets afectats, mitjançant trasllat d'una còpia de l'acord de delimitació, amb indicació de l'abast i l'extensió del dret d'adquisició preferent. La documentació ha d'incloure una descripció de les finques afectades suficient per a fer-ne la identificació registral, en els termes de la legislació estatal hipotecària.

Article 220

Destinació dels béns adquirits

L'ajuntament o l'administració actuant que hagi adquirit un bé com a conseqüència de l'exercici dels drets d'adquisició preferent està obligada a incorporar-lo en el patrimoni públic de sòl corresponent o, en tot cas, a donar-li la destinació d'acord amb les finalitats establertes en l'apartat 1 de l'article 107 de la LUIB. L'ajuntament manifest d'aquestes destinacions atorga el dret a l'anterior persona propietària d'instar la resolució de la transmissió realitzada a favor de l'administració.

TÍTOL V

Exercici de les facultats relatives a l'ús i l'edificació del sòl

CAPÍTOL I

Obligació d'urbanitzar, d'edificar i de rehabilitar i conseqüències del seu incompliment

Article 221

Obligació d'urbanitzar i conseqüències de l'incompliment

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

a) Les actuacions d'urbanització s'entenen iniciades en el moment en què, una vegada sigui aprovat i eficaç l'instrument d'ordenació urbanística i l'instrument de gestió i execució requerits per la LUIB i per aquest Reglament per legitimar les obres d'urbanització, en comenci l'execució material. La iniciació es presumeix quan hi ha una acta administrativa o notarial que dona fe del començament de les obres. A aquest efecte, la representació de la junta de compensació o les persones promotores poden requerir a l'ajuntament que el secretari o la secretària, o la persona en qui delegui, n'aixequi acta.

b) La finalització de les actuacions d'urbanització es produeix quan conclouen les obres urbanitzadores de conformitat amb els instruments que les legitimen, una vegada complerts els deures i aixecades les càrregues corresponents. La finalització es presumeix quan l'administració rep les obres o, si no, quan finalitza el termini en què se n'hauria d'haver produït la recepció des de la seva sol·licitud acompanyada de la documentació preceptiva, d'acord amb el que estableix l'article 229 d'aquest Reglament.

2. La incoació d'expedient de declaració de l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar a què es refereix l'article 113.2 de la LUIB es pot inscriure en el Registre de la propietat d'acord amb la legislació hipotecària i, a aquest efecte, l'òrgan competent ha d'interessar del registrador o de la registradora de la propietat la pràctica d'una nota marginal a la inscripció de la finca per a fer constar la incoació acordada. La declaració posterior, a càrrec de l'ajuntament, d'ofici o a instància de l'administració actuant, de l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar, a més de les conseqüències que determina l'article 113.2 de la LUIB esmentada, comporta la confiscació o execució immediata de la garantia constituïda per satisfer les responsabilitats derivades de l'execució de les obres d'urbanització a què es refereix l'apartat 3 de l'article 118 d'aquest Reglament.

Article 222

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

L'obligació d'edificar o de rehabilitar s'incompleix, i és procedent la declaració corresponent:

a) En cas que no s'iniciï l'edificació dels solars subjectes a aquesta obligació dins dels terminis fixats pel planejament o el que determina l'apartat 2 de l'article 114 de la LUIB..

b) En cas que no es finalitzi l'edificació dels solars als quals es refereix la lletra a) anterior dins dels terminis fixats per la llicència municipal o per les pròrroques acordades.

c) En cas que no s'iniciïn o finalitzin les obres o actuacions per a la rehabilitació d'edificis en els terminis fixats en l'ordre d'execució corresponent.

Article 223

Execució expropiatòria

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

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

Article 224

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

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

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

a) La incoació s'ha de notificar a les persones propietàries, arrendatàries i ocupants de l'immoble per altres títols, si es coneixen, i a les persones titulars de drets reals i situacions jurídiques inscrites o anotades en el Registre de la propietat, amb advertiment dels efectes que comporta la declaració.

L'òrgan competent ha d'instar el registrador o la registradora de la propietat la pràctica d'una nota marginal en la inscripció de la finca per fer constar la incoació acordada.

b) Instruït el procediment i abans de redactar-se la proposta de resolució, s'ha de posar de manifest a la persona propietària i a altres persones interessades per un termini de deu dies perquè puguin al·legar i presentar els documents i les justificacions que considerin adients.

c) La resolució de l'expedient correspon a l'ajuntament i s'ha de notificar a la persona propietària i a les altres persones interessades dins dels quatre mesos següents a la data d'incoació. La manca de resolució i notificació en el termini esmentat produeix la caducitat del procediment, d'acord amb la legislació de procediment administratiu comú.

d) En cas que la resolució consisteixi en la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar o de rehabilitar, s'ha de practicar la inscripció corresponent al Registre municipal de solars sense edificar i edificis per rehabilitar, en el cas que aquest registre hagi estat creat per l'ajuntament. Practicada la inscripció, aquesta s'ha de fer constar al Registre de la propietat mitjançant una nota marginal, d'acord amb la legislació hipotecària.

Article 225

Registre municipal de solars sense edificar i edificis per rehabilitar

1. Els ajuntaments poden crear un registre municipal de solars sense edificar i edificis per rehabilitar, el qual té per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar o de rehabilitar referides a solars o edificis concrets i ha d'expressar, respecte de cada finca, les circumstàncies següents:

- a) La data de la declaració d'incompliment de l'obligació.
- b) Les dades del Registre de la propietat, quant a descripció, número de finca, tom, llibre, full, número d'inscripció, càrregues, gravàmens, situacions jurídiques inscrites en el Registre de la propietat i circumstàncies de les persones titulars.
- c) La situació, el nom del carrer o la plaça i el número corresponent i, si escau, el nom de la finca.
- d) La referència cadastral de la finca.
- e) Les parts actualitzades de la finca, per referència als carrers, les places o les vies o bé a altres finques confrontants.
- f) El nom, els llinatges i el domicili de la persona propietària.
- g) La qualificació urbanística de la finca.
- h) Les edificacions existents no descrites en la inscripció registral i usos constatats.
- i) Els terminis d'edificació imposats pel planejament urbanístic i pròrroques acordades, si escau. En el cas de les ordres d'execució per a la rehabilitació d'edificis, els terminis que s'hi hagin fixat.
- j) Les persones arrendatàries i ocupants per altres títols dels immobles, si es coneixen o compareixen a l'expedient.
- k) El preu just de la finca, una vegada determinat.
- l) Les dades de les persones adquirents de les finques, pels sistemes que determina l'article 116 de la LUIB.

2. El Registre municipal de solars sense edificar és a càrrec del secretari o de la secretària de la corporació i està subjecte a la inspecció del batle o de la batlessa, i es gestiona pels mitjans adients que permetin tenir constància de l'ordre de les inscripcions i del seu contingut. S'han d'arxivar els documents que donen lloc als assentaments o anotacions.

La diligència d'obertura, l'autoritza el secretari o la secretària de la corporació, mitjançant la signatura, amb el vistiplau del batle o la batlessa. El secretari o la secretària també autoritza cadascun dels assentaments o anotacions al Registre.

3. Les inscripcions en el Registre municipal de solars sense edificar es cancel·len mitjançant la inscripció del compliment de l'obligació de què es tracti. El registre és públic, i tothom té dret d'examinar-lo i d'obtenir certificats de les inscripcions que hi constin.

4. Els assentaments en el Registre de la propietat dels acords relacionats amb el Registre municipal de solars sense edificar s'han d'ajustar al que estableix la legislació estatal aplicable.

Article 226

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

1. La transmissió d'una finca inclosa en el Registre municipal de solars sense edificar i edificis per rehabilitar, o per alguns dels sistemes que determina l'article 116.2 de la LUIB, es produeix amb totes les càrregues vigents quan no impedeixin l'exercici de l'obligació d'edificar o de rehabilitar d'acord amb el planejament urbanístic, sempre que les esmentades càrregues s'hagin constituït per un títol anterior a la notificació, i a l'anotació en el Registre de la propietat, de la declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar o de rehabilitar. En aquests casos, del preu que ha de pagar la persona adquirent s'ha de descomptar el valor de les càrregues que gravin la finca i hi subsisteixin. La persona adquirent ha d'assumir expressament, en l'escriptura d'adquisició, el compliment de les obligacions garantides amb les càrregues expressades.

2. Les càrregues posteriors a la data de notificació i d'anotació a què fa referència l'apartat 1 o les que siguin incompatibles amb l'obligació d'edificar o de rehabilitar queden extingides de ple dret pel fet de la transmissió, i el registrador o la registradora de la propietat les ha de cancel·lar a sol·licitud de les persones interessades, d'acord amb la legislació hipotecària. Els drets personals que afectin la finca i impliquin la seva ocupació s'extingeixen amb la indemnització prèvia corresponent, i sens perjudici del dret de real·lotjament, si pertoca.

3. Si són les persones propietàries les que es proposen iniciar o acabar l'edificació o la rehabilitació, l'atorgament de la llicència o l'ordre d'execució corresponent comporta també l'extinció definitiva dels arrendaments i altres drets personals, en els mateixos termes a què es refereix l'apartat 2, sens perjudici del dret de retorn regulat per la legislació d'arrendaments urbans.

4. El pagament o el dipòsit de la indemnització a què es refereix l'apartat 2 ha de ser sempre previ a la cancel·lació del dret de què es tracti i a l'ulterior desallotjament.

Article 227

Selecció de la persona operadora responsable de programes d'actuació edificatòria o rehabilitadora

1. La selecció de la persona operadora responsable de programes d'actuació edificatòria o rehabilitadora, en els supòsits que deriven de l'incompliment del deure d'edificar i rehabilitar de les persones propietàries, es duu a terme d'acord amb la regulació establerta en els articles 117 a 119 de la LUIB, i amb les determinacions que s'estableixen en els apartats següents d'aquest article.

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

a) Els criteris de disseny que ha de complir l'ordenació i la distribució dels usos prevists en les diferents plantes de l'avantprojecte de edificació o de rehabilitació.

b) Els criteris relatius a la qualitat dels elements i els materials constructius constituents de l'edificació o rehabilitació.

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

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

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

a) S'han d'identificar els preus de venda dels usos i els productes immobiliaris a situar en l'edificació, en funció de la seva localització en les diferents plantes que constitueixen la construcció objecte del programa d'actuació edificatòria o rehabilitadora, sobre la base de la formulació d'un estudi de mercat rigorós, en els termes establerts en l'article 47.4 de la LUIB.

b) Amb la finalitat d'homogeneïtzar les ofertes eventuais que es presentin al concurs, s'han de determinar coeficients de ponderació, dividint els diferents preus de venda dels diversos productes immobiliaris pel corresponent al que disposi de major edificabilitat en l'edifici, al qual se li atribueix el coeficient de la unitat.

c) S'ha de determinar l'aprofitament homogeneïtzat corresponent a l'edificació objecte del programa, mitjançant la suma dels productes de les edificabilitats de cada ús pel seu coeficient de ponderació, d'acord amb la següent expressió:

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

On:

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

E_i = Edificabilitat corresponent a cada producte immobiliari, en m²

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

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

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

On:

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

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

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

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

a) En la modalitat d'expropiació, l'obtenció de la parcel·la o de l'edificació per la persona operadora adjudicatària del concurs, amb el deute previ del seu import.

b) En la modalitat d'aportació, l'adjudicació de la parcel·la o de l'edificació en règim de proindivís a la persona operadora adjudicatària del concurs i a les persones propietàries originàries, a l'efecte de la distribució de les parts de l'edificació final resultant en règim de propietat horitzontal, en els termes establerts en l'article 135 d'aquest Reglament i en la proporció que resulti del concurs.

c) L'aprovació del programa s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, i s'ha de comunicar al Consell Insular de Mallorca per al seu coneixement; així com al Registre de la propietat, amb les formalitats establertes per la legislació hipotecària, per a la inscripció de les noves finques resultants i de les persones titulars.

CAPÍTOL II

La conservació d'obres i construccions

Secció 1a

Cessió i recepció de les obres d'urbanització

Article 228

Cessió i lliurament de les obres d'urbanització

1. La cessió d'obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions l'execució de les quals estigués prevista en el pla urbanístic i en el projecte d'urbanització aplicables, quan la seva execució no correspon directament a l'ajuntament, s'ha d'efectuar en favor de l'ajuntament dins d'un termini no superior a tres mesos, comptador des que la persona responsable de l'execució ha rebut l'obra.

2. L'esmentada cessió es pot referir a una part del sector o unitat d'actuació urbanística, encara que no s'hagi completat la urbanització de la seva totalitat, si es correspon amb una fase determinada a aquests efectes per l'instrument de planejament o pel projecte d'urbanització, o si l'àrea ja urbanitzada constitueix una unitat funcional directament utilitzable, per disposar de tots els serveis urbanístics.

3. La cessió ha de ser formalitzada en una acta que han de subscriure l'ajuntament i la persona responsable de l'execució de la urbanització, en els termes que preveuen els articles següents.

Article 229

Procediment de recepció de les obres d'urbanització

1. El procediment de recepció de les obres d'urbanització, en el cas d'execució del planejament pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació o en els altres casos en què l'execució de la urbanització no correspon a l'ajuntament, es regeix per les regles següents:

a) Concloua l'obra, la persona responsable de la urbanització ha de notificar aquest fet a l'ajuntament, amb la sol·licitud per incoar-ne l'expedient de recepció.

b) A la sol·licitud s'ha d'adjuntar el certificat que ha expedit la direcció tècnica de les obres i, si escau, una còpia de les actes de recepció de l'obra realitzada per la persona o empresa contractista de què es tracti i descripció dels serveis a què es refereix.

Amb aquesta finalitat, també s'ha d'adjuntar la documentació gràfica on es concreti l'obra realment executada amb una memòria justificativa de les possibles modificacions que s'han hagut de realitzar respecte del projecte aprovat, i la valoració econòmica dels diferents serveis a cedir a l'ajuntament; així com l'acreditació de la posada en servei per les companyies subministradores.

c) L'ajuntament, mitjançant la inspecció i l'informe dels serveis tècnics municipals, ha de comprovar en el termini de dos mesos que l'obra realitzada ha estat executada de conformitat amb les previsions d'urbanització del planejament i del projecte d'urbanització.

d) En cas que es constatin deficiències amb relació a les esmentades previsions, s'han de notificar a la persona o l'entitat sol·licitant amb indicació d'un termini d'esmena, i una vegada esmenades en el termini que se'ls hagi concedit, s'ha de procedir de conformitat amb el què estableixen les normes anteriors. L'ajuntament no pot, en aquesta fase, assenyalar altres deficiències diferents que les apreciades amb anterioritat, tret que hagin sobrevingut.

De forma subsidiària, transcorregut el termini concedit a la persona o a l'entitat sol·licitant per esmenar les deficiències, l'ajuntament pot esmenar-les i procedir a la recepció d'acord amb el que preveu aquest article. En aquest cas, les despeses derivades de l'esmena són a càrrec de la persona o l'entitat sol·licitant.

e) El procediment de recepció finalitza mitjançant la resolució o l'acord exprés que dicta l'òrgan municipal competent, d'acord amb la legislació de règim local.

f) Si l'òrgan actuant no resol expressament sobre la recepció de les obres en el termini de quatre mesos des de la sol·licitud acompanyada de la documentació a què es refereix la lletra b) anterior, s'entén estimada la petició i produïda la recepció per ministeri de llei, i la persona sol·licitant queda rellevada del deure de conservació i, llavors, comença, a partir d'aquest moment, el còmput del termini de garantia a què es refereix l'article 121.2 de la LUIB.

El termini per resoldre el procediment de recepció es pot prorrogar per dos mesos addicionals mitjançant l'acord que s'ha d'adoptar dins els dos primers mesos, motivat en el nombre de sol·licituds pendents, en l'entitat, en la complexitat de les obres que s'han de rebre o en les comprovacions necessàries de l'estat de les obres, les construccions o les instal·lacions.

g) La resolució o acord municipal s'ha de notificar en el termini màxim de deu dies des de la seva adopció, i s'ha d'indicar a la persona o l'entitat responsable de l'execució la data de formalització de l'acta corresponent, que ha de tenir lloc dins els tres dies següents a la notificació de la resolució o l'acord de recepció.

Han de subscriure conjuntament l'acta la persona o l'entitat responsable de l'execució, assistida de personal facultatiu si ho considera oportú; el batle o la batlessa o la persona en qui deleguin; el personal facultatiu municipal o designat a l'efecte per l'ajuntament en cas de no disposar de serveis tècnics; el personal facultatiu encarregat de la direcció de les obres, i el secretari o la secretària de la corporació; per donar-ne fe i emetre'n el certificat administratiu corresponent.

Si la persona o l'entitat responsable de l'execució de la urbanització no assisteix a l'acte de recepció, l'ajuntament li ha de remetre un exemplar de l'acta aixecada perquè en un termini de deu dies pugui formular les al·legacions que consideri oportunes. En aquest cas, la recepció de les obres requereix la resolució de les al·legacions eventualment presentades.

El certificat administratiu de l'acta s'ha de trametre al Registre de la propietat als efectes procedents d'acord amb la legislació aplicable.

h) En cap cas, no s'entén que l'ajuntament rebi les obres d'urbanització de forma tàcita per actuacions pròpies que no hagin seguit el procediment establert en aquest article, sens perjudici de la seva obligació d'instruir l'expedient corresponent.

i) La urbanització executada es troba subjecta al termini de garantia que estableix l'article 121.2 de la LUIB, des de l'endemà de la formalització de l'acta a què es refereix l'apartat g) anterior o de la data en què s'entén produïda la recepció per ministeri de llei, sens perjudici que el municipi o l'entitat responsable n'assumeixin la conservació.

Durant aquest termini, la persona o l'entitat que ha lliurat les obres al municipi respon de tots els defectes i els vici de construcció que siguin apreciats i els ha de reparar o esmenar. En cas d'incompliment d'aquesta obligació, el municipi pot executar la garantia prestada per assegurar les obres d'urbanització.

Acabat el termini de garantia, en el cas de no existir deficiències en l'execució de la urbanització o bé esmenades oportunament en el termini concedit, la persona responsable queda rellevada de responsabilitat i es disposa la devolució de les garanties dipositades per respondre de l'execució correcta de les obres d'urbanització, sens perjudici de l'aplicació del règim sobre els vici oculta d'acord amb la legislació de contractes de les administracions públiques.

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

Article 230

Recepció d'ofici o a instància de les persones afectades

1. En el cas que la persona o l'entitat responsable de la urbanització, una vegada concloses les obres corresponents, no comuniqui l'acabament de les obres i en sol·liciti la recepció en el termini establert en l'article 228 d'aquest Reglament, l'ajuntament, per iniciativa pròpia o a instància de les persones propietàries afectades, li ha de notificar aquesta circumstància perquè sol·liciti en un termini de dos mesos l'esmentada recepció, d'acord amb el que estableix l'article anterior. Transcorregut aquest termini sense haver efectuat la sol·licitud, l'ajuntament, d'ofici, ha de rebre les obres d'urbanització.

2. La recepció de les obres ha de tenir lloc fins i tot si la persona o l'entitat que ha de lliurar-les no és localitzable i es produeix mitjançant el procediment següent:

a) L'òrgan municipal competent ordena que els serveis tècnics emetin informe sobre la situació en què es troben les obres d'urbanització, amb relació al compliment dels requisits exigits en el planejament, i si escau, en el projecte d'urbanització, així com la seva idoneïtat per a la seva finalitat.

b) Se cita la persona o l'entitat promotora de la urbanització, mitjançant anuncis en el tauler edictal únic, a l'adreça o el punt d'accés electrònic de l'ajuntament que inicia el procediment, i en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, amb advertència de la iniciació de l'expedient de recepció de les obres d'urbanització. En el supòsit que la persona o la representació de l'entitat promotora comparegui a la citació, s'apliquen els mateixos tràmits prevists en els articles precedents.

Si no compareix a la citació s'han de seguir els tràmits següents:

c) S'inicia d'ofici la recepció mitjançant la resolució o l'acord de l'òrgan municipal competent, en el qual expressament s'ha de fer constar:

1r. La denominació de la urbanització, la situació geogràfica i l'expressió de les seves parts.

2n. El nom i els llinatges o la identificació i el darrer domicili conegut de la persona o de l'entitat promotora.

3r. L'advertiment que les obres de la urbanització que no s'hagin acabat, que no s'ajustin a les previsions contingudes en els plans o que no siguin susceptibles de servir a la destinació urbanística establerta, seran a càrrec de les persones propietàries adquirents de terrenys a la urbanització per mitjà de l'exacció de les quotes d'urbanització corresponents.

4t. La relació de béns i serveis de cessió obligatòria que han de ser objecte de recepció.

d) Es publica l'acte o l'acord municipal d'iniciació de la recepció en el tauler edictal únic, a l'adreça o el punt d'accés electrònic de l'ajuntament i en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, i es concedeix un termini d'un mes perquè les persones interessades puguin al·legar allò que consideren convenient en defensa dels seus interessos legítims.

e) Es procedeix a la recepció de la urbanització mitjançant la resolució o l'acord de l'òrgan municipal competent que s'ha d'adoptar en un termini no superior als quatre mesos, comptadors des de l'acabament del període d'informació pública.

L'aplicació del procediment regulat en aquest apartat s'entén sens perjudici que l'ajuntament acabi les obres d'urbanització no executades mitjançant el sistema de reparcel·lació amb modalitat de cooperació previst en la LUIB i en aquest Reglament.

Article 231

Incorporació de les obres a l'inventari de béns

La recepció d'obres d'urbanització que tinguin caràcter inventariable i, si escau, les de millora, implica la seva incorporació a l'inventari municipal de béns i drets corresponent, tret que ja s'hagi materialitzat la dita incorporació mitjançant el projecte de reparcel·lació. A aquest efecte, l'acta de recepció ha d'adjuntar, addicionalment a la documentació a què es refereix l'article 229 d'aquest Reglament, un estat de les dimensions i les característiques de les obres executades que han de ser objecte d'alta a l'inventari de béns, que les defineixi amb el detall suficient en el moment de la recepció.

Article 232

Requisits per a l'atorgament de llicències de primera ocupació

L'ajuntament no pot atorgar la llicència de primera ocupació o utilització a què es refereixen els articles 146.1.m) i 158 de la LUIB i l'article 267 d'aquest Reglament, a cap edificació o instal·lació fins que no es compleixin els requisits següents:

- a) La recepció de les obres d'urbanització que afectin l'edificació o instal·lació de què es tracti, prèvia la tramitació del procediment que escaigui d'entre els regulats en els articles anteriors d'aquesta secció.
- b) La prestació, de manera efectiva, i per part de les companyies subministradores, dels serveis urbanístics corresponents.

Secció 2a

Les obres d'edificació i obres en béns immobles en general

Subsecció 1a

Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació, i ordres d'execució

Article 233

Límit del deure de conservació d'edificis

1. A l'efecte del deure legal de conservació d'edificacions per les persones propietàries que estableix l'article 122 de la LUIB, aquest assoleix l'import dels treballs i les obres que no superi el límit del seu contingut normal, constituït, d'acord amb l'article 126.2.b) de la LUIB esmentada, i en el cas d'habitatges o altres de similars per a altres usos, per la meitat del valor d'una construcció de nova planta, amb característiques similars que la preexistent pel que fa a la seva dimensió i ús, realitzada amb les condicions necessàries perquè la seva ocupació sigui autoritzable o, si escau, quedi en condicions de ser legalment destinada a l'ús que li sigui propi.

2. Quan s'ordini o imposi a la persona propietària l'execució d'obres de conservació o rehabilitació que excedeixin el límit expressat en l'apartat anterior, pot requerir a l'administració que aboni l'excés. En tot cas, l'administració pot establir, d'acord amb la legislació aplicable, ajuts públics o bonificacions en els tributs per atorgament de llicències.

Article 234

Deure de conservació del sòl rústic i del sòl urbanitzable

1. En els terrenys classificats com a sòl rústic, com a sòl urbanitzable mentre no s'hagi iniciat el seu procés de transformació, i en el sòl vacant d'edificació, el deure de conservació a què es refereix l'article 122 de la LUIB comporta per a les persones propietàries i al seu càrrec:

a) L'execució de les obres o actuacions necessàries per mantenir els terrenys i la seva massa vegetal en condicions d'evitar riscos d'erosió, d'incendi o d'inundació, així com danys o perjudicis a terceres persones o a l'interès general, inclosos els mediambientals.

b) Garantir la seguretat o salut públiques.

c) Prevenir la contaminació del sòl, l'aigua o l'aire i les immissions contaminants indegudes en altres béns i, si s'escau, recuperar-los d'aquestes en els termes que disposa la legislació específica.

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

Article 235

Ordres d'execució

1. Els ajuntaments, d'acord amb el que determina l'article 15.4 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, han d'ordenar d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, i mitjançant l'ordre corresponent, l'execució de les obres o de les actuacions necessàries per conservar les condicions a què es refereix l'article 122 de la LUIB. Així mateix, els ajuntaments han de dictar les ordres d'execució que siguin necessàries per a les finalitats que assenyalava l'article 124.1 de la LUIB.

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

3. Les ordres d'execució obliguen les persones físiques o jurídiques propietàries del sòl i de les construccions afectades. D'acord amb la LUIB, la transmissió de finques no modifica la situació de la persona titular respecte dels deures de la persona propietària establerts en la legislació urbanística o exigibles pels seus actes d'execució. En conseqüència, en relació amb les ordres d'execució que s'han d'adoptar o han estat adoptades, la nova persona propietària queda subrogada en l'obligació de la persona propietària anterior.

En el cas que l'ordre d'execució s'hagi adreçat a la persona propietària anterior, correspon complir-la a la persona que sigui propietària en el moment d'executar-la, que ha de disposar del període d'execució voluntària corresponent.

Article 236

Procediment per dictar ordres d'execució

1. El procediment per ordenar el compliment del deure legal de conservació, manteniment, restauració i rehabilitació d'un immoble mitjançant ordres d'execució, amb observança sempre del principi de proporcionalitat administrativa, el pot iniciar d'ofici l'òrgan competent d'acord amb la normativa de règim local, per iniciativa pròpia o com a conseqüència d'una ordre superior, a petició raonada d'altres òrgans o per denúncia.

Abans de l'acord o la resolució d'iniciació, l'òrgan competent pot dur a terme les actuacions prèvies necessàries per conèixer les circumstàncies del cas i, en funció del resultat, decidir motivadament sobre la conveniència d'iniciar el procediment o arxivar les actuacions.

2. El procediment a què fa referència l'apartat 1 es pot iniciar també a sol·licitud d'una o diverses persones interessades. Es consideren persones interessades les que siguin titulars de drets reals sobre l'immoble de què es tracti o tinguin el seu dret d'ús i les terceres persones que puguin resultar perjudicades en els seus béns, els drets o els interessos legítims per l'estat de conservació i rehabilitació de l'immoble esmentat.

3. Quan s'hagi obert un període d'informació prèvia a la iniciació d'ofici del procediment, els serveis tècnics i, si escau, els serveis jurídics del municipi competent per dictar l'ordre d'execució de què es tracti, amb les inspeccions prèvies pertinents, han d'informar sobre les actuacions corresponents.

Aquests informes, conjuntament amb les altres actuacions prèvies que s'han practicat, s'han d'incorporar al procediment quan s'acordi o es resolgui la seva iniciació d'ofici.

4. Quan no s'hagin practicat actuacions prèvies, les inspeccions i els informes a què fa referència l'apartat 3 s'han d'efectuar i emetre després d'iniciat el procediment, d'ofici o a sol·licitud d'una o diverses persones interessades. Aquestes inspeccions i informes es poden reiterar a criteri dels tècnics informants o a petició de la persona instructora, en particular quan, atesa la dinàmica de les deficiències analitzades, puguin repercutir en la salut de les persones o en la seguretat de les persones o de les coses.

5. Quan l'ordre d'execució afecti un immoble catalogat o declarat bé d'interès cultural, o que sigui objecte d'un procediment de catalogació o de declaració, és preceptiu i vinculant l'informe de l'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca en matèria de patrimoni històric i cultural. L'informe s'ha d'emetre en el termini màxim d'un mes i ha d'establir els efectes de l'ordre d'execució en relació amb els béns protegits.

6. Instruït el procediment i immediatament abans de redactar la proposta de resolució corresponent, s'ha de donar audiència del procediment a les persones interessades perquè puguin al·legar i presentar els documents que considerin procedents en un termini no inferior a deu dies ni superior a quinze.

7. El termini màxim per dictar i notificar la resolució expressa que posa fi al procediment per dictar una ordre d'execució és de sis mesos des de l'acord o la resolució de la iniciació d'ofici o, si es va iniciar a sol·licitud d'una o diverses persones interessades, des de la recepció de la sol·licitud en el registre de l'òrgan competent per a la seva tramitació.

8. Transcorregut el termini a què fa referència l'apartat 7 sense que no s'hagi notificat la resolució expressa, es produeix la caducitat del procediment iniciat d'ofici. Quan el procediment s'hagi iniciat a sol·licitud d'una o diverses persones interessades i comporti l'afectació dels béns, els drets o els interessos legítims de terceres persones, les persones sol·licitants poden entendre desestimada la sol·licitud per silenci administratiu a partir del venciment del termini màxim sense que no s'hagi notificat la resolució expressa.

Article 237

Resolució del procediment

1. La resolució que posa fi al procediment per dictar una ordre d'execució, que s'ha de formalitzar per escrit, ha de ser motivada, amb referència succinta als fets i amb referència explícita a la norma o les normes que la justifiquen.

2. Les ordres d'execució han precisar i assenyalar els extrems següents:

a) El termini específic per a la presentació de la documentació que sigui necessària per al compliment de l'ordre, adequat a l'actuació en concret que s'hagi de dur a terme, sense que en cap cas no pugui excedir de sis mesos.

b) Detallar amb claredat i precisió les obres, les actuacions o els actes que les persones obligades han d'executar.

c) Establir el termini per a la iniciació de les obres o les actuacions ordenades, així com el termini per al seu compliment efectiu, aquest últim en proporció a la seva entitat i complexitat, però sense que en cap cas no pugui excedir d'un any des de l'inici de les obres.

3. Les resolucions que dictin les ordres d'execució han d'advertir que el seu incompliment habilita l'administració per adoptar qualsevol de les mesures que preveuen els articles 123.2 o 132.1.e) iii) de la LUIB.

Article 238

Efectes de les ordres d'execució

1. L'acte administratiu ferm que dicti l'ordre d'execució que correspongui comporta l'afecció real directa i immediata, per determinació legal, de l'immoble al compliment de l'obligació del deure de conservació. D'acord amb la legislació estatal, aquesta afecció real s'ha de fer constar, mitjançant una nota marginal, en el Registre de la propietat, amb referència expressa al seu caràcter de garantia real i amb el mateix règim de preferència i prioritat establert per a l'afecció real al pagament de càrregues d'urbanització en les actuacions de transformació urbanística.

2. D'acord amb el que preveuen la LUIB i aquest Reglament, en els casos d'inexecució injustificada de les obres o actuacions ordenades, dins el termini conferit a aquest efecte, l'administració les pot dur a terme subsidiàriament o, alternativament, pot aplicar qualsevol altres fórmules de reacció administrativa de les previstes en l'article 237.3 d'aquest Reglament, a elecció d'aquesta. En aquests supòsits, el límit màxim del deure de conservació es pot elevar fins al 75 % del cost de reposició de la construcció o l'edifici corresponent.

3. Quan la persona propietària incompleix el que ha acordat l'administració, una vegada dictada la resolució que declara l'incompliment i acordada l'aplicació del règim corresponent, l'òrgan competent ha de remetre al Registre de la propietat el certificat de l'acte o actes corresponents perquè consti en una nota al marge de la darrera inscripció de domini.

Subsecció 2a

Supòsits de ruïna d'immobles

Article 239

Inici del procediment per a la declaració d'estat ruïnós

1. El procediment per a la declaració d'estat ruïnós es pot iniciar d'ofici, per acord de l'òrgan municipal competent, com a conseqüència de l'informe dels serveis tècnics municipals, o bé com a conseqüència de la petició raonada d'un altre òrgan o d'una denúncia. En aquest darrer cas, presentada la petició o la denúncia, s'ha d'acordar la realització d'actuacions prèvies consistents en l'emissió d'un informe per part dels serveis tècnics municipals i, en atenció al seu contingut, s'ha de decidir, si escau, l'inici de l'expedient o bé l'arxiu de les actuacions.

2. El procediment per a la declaració d'estat ruïnós es pot iniciar també a sol·licitud de la persona interessada. A tal efecte, es consideren persones interessades, a més de les propietàries o titulars d'altres drets reals sobre l'immoble, les persones arrendatàries i altres ocupants, i les persones físiques o jurídiques que al·leguin l'existència de dany o perill en els seus béns, drets o interessos legítims.

3. Les sol·licituds d'iniciació del procediment de declaració d'estat ruïnós a instància de persona interessada han d'identificar l'immoble a què es refereixen, el motiu o els motius en què es basa l'estat de ruïna, les persones propietàries i les eventuais titulars d'altres drets reals sobre l'immoble, així com la relació de persones arrendatàries i d'altres ocupants.

A l'escrit de sol·licitud d'iniciació també s'ha d'adjuntar un certificat expedit pel personal tècnic competent en el qual s'ha de justificar la causa d'instar la declaració d'estat ruïnós, s'ha de descriure l'estat físic de l'immoble i s'ha d'acreditar si, en el moment de la sol·licitud, l'edifici reuneix les condicions de seguretat i l'habitabilitat suficients que permetin a les persones ocupants romandre-hi fins que s'adopti l'acord corresponent.

Quan la sol·licitud d'inici de l'expedient per a la declaració d'estat ruïnós s'empari en el que s'estableix en la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 126 de la LUIB, s'ha d'adjuntar la valoració a la qual es fa referència.

Article 240

Tramitació del procediment

1. Iniciat l'expedient, s'ha de posar de manifest a les persones interessades que no n'hagin instat l'inici, se'ls ha de donar trasllat literal de l'informe o els informes tècnics, perquè, en un termini no inferior a deu dies ni superior a un mes, puguin al·legar i presentar per escrit els documents i les justificacions que estimin pertinents en defensa dels seus drets o interessos respectius.

2. Quan la declaració d'estat ruïnós afecti un bé catalogat o declarat d'interès cultural, o bé quan sigui objecte d'un procediment de catalogació o de declaració, s'ha de remetre l'expedient a l'òrgan del Consell Insular de Mallorca competent en matèria de patrimoni històric i cultural, perquè n'emeti informe dins del mateix termini, per determinar els efectes de la declaració de ruïna.

Si la declaració no afecta un bé dels expressats en el paràgraf anterior, però afecta un bé objecte de protecció en virtut del planejament urbanístic o del catàleg municipal d'elements i d'espais protegits vigents, o que estigui afectat per alguns dels actes de suspensió d'actuacions de demolició adoptats d'acord amb el que s'estableix en l'article 51 de la LUIB, els informes municipals que s'han d'emetre en el procediment han de valorar els efectes que la declaració de ruïna pot comportar.

3. Transcorregut el termini atorgat, els serveis tècnics municipals, prèvia inspecció de l'immoble, han d'evacuar l'informe tècnic corresponent, i han de remetre'l, amb la proposta de resolució que considerin adient, a l'òrgan competent per resoldre'l.

4. El termini per dictar i per notificar la resolució expressa que posi fi al procediment de declaració d'estat ruïnós és de sis mesos des de la data d'acord d'inici de l'expedient, en els procediments iniciats d'ofici, o des de la data en la qual la petició va tenir entrada en el registre competent en els casos de procediments iniciats a instància de la persona interessada.

Si dins el termini esmentat no s'ha notificat la resolució expressa, s'entén que s'ha denegat la declaració, en els casos que l'expedient s'ha iniciat a sol·licitud de la persona interessada, o bé que el procediment ha caducat, en els casos que s'ha iniciat d'ofici.

Article 241

Contingut de la resolució que posa fi al procediment

1. La resolució que posi fi al procediment ha d'assenyalar si escau o no la declaració d'estat ruïnós de l'immoble.

2. Si es declara l'estat ruïnós de l'immoble, la resolució que posa fi al procediment ha de tenir el contingut següent:

a) Si l'immoble no està catalogat o declarat bé d'interès cultural, o no és objecte d'un procediment de catalogació o de declaració, la resolució ha de determinar l'obligació de les persones propietàries de rehabilitar-lo o d'enderrocar-lo, a la seva elecció, llevat que, de conformitat amb les determinacions del planejament urbanístic, la rehabilitació de l'immoble no sigui autoritzable, supòsit en què s'ha d'enderrocar necessàriament, i s'ha d'establir el termini per sol·licitar la llicència d'obres o d'enderrocament corresponent.

b) Ha d'ordenar l'execució de les obres i altres mesures que resultin pertinents per mantenir la seguretat, la salubritat i les condicions mínimes d'habitabilitat de l'immoble, i també les necessàries per evitar danys eventuais a les persones i als béns mentre no es rehabiliti o enderroqui l'immoble, i ha de fixar el termini per a la iniciació i per a l'execució d'aquestes obres, que, com a màxim, ha de ser d'un any, amb l'avertiment exprés que, si s'incompleix, se n'ha de dur a terme l'execució subsidiària a càrrec de la persona interessada.

c) Quan la declaració d'estat ruïnós és parcial, la resolució ha d'ordenar, a més, l'execució de les obres de rehabilitació, de conservació i d'altres mesures que resultin pertinents, per mantenir la seguretat, la salubritat i les condicions mínimes d'habitabilitat de la part de l'immoble no afectada per la declaració d'estat ruïnós.

3. Quan la declaració d'estat ruïnós afecti un bé catalogat o declarat d'interès cultural, o bé sigui objecte d'un procediment de catalogació o de declaració, la resolució que posa fi al procediment ha de determinar els efectes de la declaració d'estat ruïnós de conformitat amb l'informe a què es refereix en l'apartat 2 de l'article 240 d'aquest Reglament, sens perjudici de l'obligació de les persones propietàries d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per mantenir-lo en condicions de seguretat.

En tot cas, d'acord amb el que s'estableix en l'article 42 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, s'ha de notificar la resolució que posa fi al procediment a l'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca, i queda prohibit l'enderrocament d'aquests béns immobles sense l'autorització prèvia i l'informe favorable almenys d'una institució consultiva de les previstes en l'article 96 de la Llei esmentada.

Quan la declaració d'estat ruïnós afecti un bé objecte de protecció, en virtut del planejament urbanístic o del catàleg municipal d'elements i d'espais protegits vigents, o que estigui afectat per alguns dels actes de suspensió d'actuacions de demolició adoptats d'acord amb l'article 51 de la LUIB, la resolució que posa fi al procediment ha de determinar els efectes de la declaració d'estat ruïnós, de conformitat amb el que s'assenyali en els informes municipals emesos i d'acord amb les previsions del règim de protecció corresponent, sens perjudici de l'obligació de les persones propietàries d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per mantenir-lo en condicions de seguretat.

4. La resolució que posi fi al procediment de declaració d'estat ruïnós s'ha de notificar a totes les persones propietàries, ocupants i titulars de qualsevol dret real sobre l'immoble, així com a totes les persones que hagin estat part del procediment. Si la resolució declara l'estat ruïnós i acorda desallotjar les persones ocupants, la notificació ha d'expressar el termini per al desallotjament voluntari de l'immoble, advertint expressament del seu desnonament per via administrativa en cas d'incompliment.

5. Si s'acorda que no procedeix la declaració d'estat ruïnós de l'immoble, la resolució que posi fi al procediment pot ordenar, si s'escau, l'execució de les obres que resultin pertinents per mantenir la seguretat, la salubritat i les condicions objectives d'habitabilitat o de funcionalitat de l'immoble.

Article 242

Efectes de la declaració d'estat ruïnós

1. La declaració d'estat ruïnós no eximeix les persones propietàries de l'immoble del deure d'obtenir llicència prèvia per executar les actuacions que s'han de realitzar, ni de les responsabilitats de tot ordre que se'ls pot exigir respecte als deures de conservació que els corresponen.

2. La declaració d'estat ruïnós d'edificis en situació de fora d'ordenació determina l'obligació de dur a terme el seu enderroc, sense possibilitat de rehabilitació.

Article 243

Supòsit de ruïna física iminent

1. En els supòsits de ruïna física iminent, s'apliquen les mesures que determina l'article 127 de la LUIB. Si l'informe tècnic al qual es refereix l'apartat 2 de l'article 127 de la LUIB esmentada expressa la possibilitat de continuar ocupant l'immoble prèvia adopció de les mesures d'apuntament pertinents, s'ha d'ordenar l'adopció d'aquestes mesures i es prossegueix l'expedient pels tràmits normals.
2. Les mesures acordades s'han de notificar a l'òrgan del Consell Insular de Mallorca competent en matèria de patrimoni històric i cultural quan resultin afectats els immobles catalogats o declarats bé d'interès cultural, o siguin objecte d'un procediment de catalogació o de declaració.
3. En tot cas, s'han de dur a terme les visites d'inspecció necessàries i, com a mínim, les indicades en l'informe dels serveis tècnics, per si varien les circumstàncies o n'apareixen de noves que aconsellin una decisió diferent. Finalitzat l'expedient, se n'ha de mantenir la vigilància, en els mateixos termes que durant la tramitació, fins al desallotjament total de l'immoble, si s'escau.

Secció 3a **Règim d'ús provisional del sòl**

Article 244 **Usos i obres provisionals**

1. Sens perjudici del que disposa el planejament per a cada classe i categoria de sòl respecte a la destinació i règim urbanístic dels terrenys, de manera excepcional i en els termes que preveu l'article 128.1 de la LUIB, es poden admetre i autoritzar els usos, les obres o les instal·lacions de caràcter provisional que no siguin residencials o fabrils o no estiguin expressament prohibits per la legislació urbanística, la normativa sectorial, els instruments d'ordenació territorial o pel planejament urbanístic aplicable, i, sempre que no dificultin la seva execució, es justifiqui la seva necessitat i el seu caràcter no permanent, ateses les seves característiques tècniques o la temporalitat del seu règim de titularitat o explotació.
 2. Es poden autoritzar mitjançant la llicència municipal urbanística corresponent, d'acord amb el procediment previst en l'article 271 d'aquest Reglament, els usos i les actuacions a què es refereix l'apartat anterior, tant en sòl urbanitzable com en sòl urbà subjecte a actuacions urbanístiques, o que estigui afectat per sistemes urbanístics generals o locals, mentre no s'hi hagi iniciat un procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació. Aquest tipus d'autorització en cap cas no dóna dret a percebre indemnització.
 3. Les obres executades amb vista als usos provisionals esmentats han de ser les mínimes que siguin imprescindibles per a permetre unes instal·lacions fàcilment desmuntables, amb una proporció deguda entre els mitjans emprats i l'ús proposat, però no han d'ometre cap de les garanties de seguretat establertes per la legislació sectorial, que s'han d'acreditar en la memòria justificativa que s'ha de presentar a aquest efecte.
 4. Els terrenys destinats a sistemes urbanístics generals o locals ja adquirits per l'administració pública es poden utilitzar de manera temporal i esporàdica, per a instal·lar-hi mercats ambulants o per a desenvolupar-hi activitats de lleure, esportives, recreatives, culturals i similars. L'autorització d'aquests usos no comporta incomplir l'obligació de destinar els terrenys a les finalitats determinades pel planejament urbanístic.
 5. En sòl rústic només s'han d'admetre, com a usos provisionals, les activitats puntuals de lleure, esportives, recreatives, culturals i de creació o producció audiovisual de durada eventual i pel temps indispensable, sempre que es garanteixi que no suposaran l'alteració de l'estat natural dels terrenys afectats una vegada finalitzades. S'han d'autoritzar d'acord amb el que disposa la legislació sectorial aplicable en matèria d'activitats no permanents, amb un informe tècnic i jurídic integrat previ, i la prestació, si escau i en funció de l'ús concret provisional sol·licitat, de la garantia que puguin determinar els informes esmentats d'acord amb criteris de proporcionalitat.
- En cap cas, els usos provisionals en sòl rústic no es poden autoritzar de manera reiterada i acumulativa en una mateixa ubicació, de tal manera que suposi l'exercici successiu o continuat d'una activitat.
6. D'acord amb la legislació estatal, l'arrendament i el dret de superfície dels terrenys a què es refereix aquest article, o de les construccions provisionals que s'hi aixequin, estan exclosos del règim especial d'arrendaments rústics i urbans. En aquests supòsits no hi ha dret de real·lotjament, ni de retorn.

Secció 4a **Edificis fora d'ordenació**

Article 245**Construccions, edificacions, instal·lacions i usos fora d'ordenació**

1. Les edificacions o les instal·lacions que es troben en situació de fora d'ordenació d'acord amb la lletra a) de l'apartat 2 de l'article 129 de la LUIB, per quedar subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament, se sotmeten a les limitacions que s'hi estableixen expressament, així com a les següents previsions:

a) L'autorització municipal de les obres únicament admissibles d'acord amb la lletra a) de l'apartat 2 de l'article 129 de la LUIB esmentada, ha de condicionar la seva eficàcia a la formalització de la renúncia expressa a l'increment del valor d'expropiació derivat de la seva execució, i a l'anotació d'aquesta condició en el Registre de la propietat.

b) En aquestes edificacions o instal·lacions es poden mantenir els usos preexistents implantats legalment fins a l'execució de l'expropiació, cessió o enderrocament, a més dels usos i obres amb caràcter provisional en les condicions que regula l'article 128 de la LUIB i l'article 244 d'aquest Reglament.

c) Si l'edificació o la instal·lació està en situació de fora d'ordenació per raó de resultar afectada parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no està inclosa en cap àmbit d'actuació o de gestió urbanística, se li aplica, si funcionalment i tècnicament és possible i en la part no afectada per la cessió de vial, el règim que estableix l'article 129.1 de la LUIB.

2. Les edificacions o construccions que es troben en situació de fora d'ordenació d'acord amb la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 129 de la LUIB, per haver-se executat sense llicència o amb llicència anul·lada encara que ja no procedeixi l'adopció de mesures de restabliment de la legalitat urbanística que impliquin la seva demolició aplicables en cada cas, se sotmeten a les prohibicions que s'hi estableixen expressament. A la mateixa parcel·la o solar en què existeixin edificacions o construccions en la situació de fora d'ordenació regulada en l'esmentada lletra b) de l'apartat 2 de l'article 129 de la LUIB, en cap cas no es pot autoritzar la realització de cap obra de nova planta quan l'esmentada parcel·la o solar constitueixi un únic immoble.

3. Les edificacions o les construccions que es troben en situació de fora d'ordenació, pel fet que, malgrat s'haguessin implantat legalment, s'hi hagin executat obres, d'ampliació o de reforma, o canvi d'ús sense comptar amb llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada, d'acord amb la lletra c) de l'apartat 2 de l'article 129 de la LUIB, se sotmeten a les limitacions i prohibicions que s'hi estableixen expressament. En cap cas no es pot autoritzar la realització de cap obra de nova planta o d'ampliació de l'edificació o la construcció implantada legalment quan, dins la mateixa parcel·la o solar, s'haguessin executat obres d'edificació o ampliació sense llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada, mentre no es procedeixi, segons correspongui, a la legalització o a la demolició d'aquestes.

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

a) Els usos en situació de fora d'ordenació no poden ser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres autoritzacions sotmeses a termini, i en aquests supòsits se n'ha d'acordar el cessament immediat.

b) Quan l'autorització d'aquests usos no està sotmesa a termini, es poden revocar les autoritzacions corresponents, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable.

c) En la resta de casos de disconformitat, els usos preexistents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Així mateix, té la consideració d'ús en situació de fora d'ordenació el canvi d'ús d'edificacions o construccions que s'hagi executat sense comptar amb la llicència urbanística preceptiva o, si escau, amb infracció de les determinacions de la legislació sectorial reguladora d'activitats.

TÍTOL VI**Expropiació forçosa per raó d'urbanisme****Article 246****Supòsits d'expropiació per raó d'urbanisme**

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

2. Les persones físiques o jurídiques subrogades en les facultats dels organismes competents per a l'execució de plans urbanístics o de les obres corresponents poden ser beneficiàries de les expropiacions que en derivin.

3. El cost de les expropiacions dutes a terme per raons urbanístiques es pot repercutir sobre les persones propietàries que resultin especialment beneficiades per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials.

4. El preu just d'una expropiació duta a terme per raons urbanístiques es pot constituir, si hi ha acord entre les parts, per una finca futura, que l'administració expropiadora o bé la persona beneficiària de l'expropiació ha de transmetre a la persona expropiada. No és necessari el consentiment de la persona propietària en el supòsit previst en el paràgraf segon de l'apartat 1 de l'article 140 de la LUIB.

Article 247

Administració expropiant i persones beneficiàries de l'expropiació

1. En el sistema d'expropiació, la condició d'administració expropiant recau en l'administració actuant amb potestat expropiatòria que té encomanada l'execució del planejament que dona lloc a l'expropiació. En les actuacions aïllades, la condició d'administració expropiant recau en l'ens públic amb potestat expropiatòria a qui correspon l'obtenció del sòl d'acord amb el destí o amb la causa que legitima l'expropiació, segons les previsions establertes en la LUIB, en altra legislació aplicable i, si escau, en el planejament urbanístic.

2. Per dur a terme les actuacions expropiatòries per raons urbanístiques, l'administració expropiant pot utilitzar les formes de gestió previstes en la legislació aplicable, encomanar mitjançant conveni l'exercici de la potestat expropiatòria a d'altres administracions públiques o utilitzar fórmules associatives amb altres administracions públiques.

3. En els supòsits prevists en la LUIB i en aquest Reglament, la condició de beneficiari o beneficiària en les expropiacions urbanístiques correspon a:

a) Les entitats urbanístiques especials, quan no tenen potestat expropiatòria i els correspon l'execució del planejament o se'ls encomana la gestió de l'expropiació en els supòsits establerts en els apartats b) i c) de l'article 187 d'aquest Reglament.

b) Les entitats urbanístiques col·laboradores que duguin a terme l'execució del planejament.

c) Els subjectes titulars de la gestió urbanística integrada.

d) Les persones concessionàries de l'execució del planejament mitjançant el sistema d'expropiació.

e) La resta de persones físiques o jurídiques que gaudeixin d'aquesta condició en els termes i d'acord amb els procediments establerts per la legislació aplicable.

Article 248

Formulació i contingut del projecte de taxació conjunta

Quan l'expropiació es duu a terme pel procediment de taxació conjunta, l'administració actuant ha d'aprovar un projecte que, si escau, ha de formular la persona beneficiària de l'expropiació, i que a més de les determinacions que estableix l'article 135.1 de la LUIB ha d'incorporar:

a) La causa de l'expropiació, entre les establertes en la LUIB, així com, si escau, la referència a l'instrument de planejament l'execució del qual dona lloc a l'actuació expropiatòria.

b) La identificació i la determinació de l'àmbit territorial, mitjançant plànol d'emplaçament i plànol parcel·lari, elaborats sobre els plànols d'ordenació de l'instrument de planejament.

c) Una relació de béns i de drets concreta i individualitzada, amb la descripció de tots els aspectes materials i jurídics dels béns i drets que siguin de necessària expropiació. La relació de béns i de drets no és necessària quan ja consta en el planejament o en la delimitació del sector o de la unitat objecte d'execució, sens perjudici de les rectificacions que, si escau, correspongui introduir.

Article 249

Tramitació del procediment de taxació conjunta

1. El projecte d'expropiació per taxació conjunta, formulat amb el contingut establert en l'article 248 d'aquest Reglament, l'ha d'aprovar inicialment l'administració actuant amb competència expropiatòria, i es tramita d'acord amb el que determina l'article 135 de la LUIB i les regles previstes en els apartats següents.

2. L'expedient d'expropiació s'ha d'exposar al públic en el termini i a l'efecte que disposa l'apartat 2 de l'article 135 de la LUIB. Els anuncis d'aquest tràmit en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* han d'assenyalar oportunament l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent de l'administració expropiadora, en els quals es pot consultar íntegrament el contingut de l'expedient i del projecte d'expropiació aprovat inicialment.

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

Quan l'ajuntament no és l'administració expropiant, se li ha de donar audiència del projecte, que pot ser simultània amb la de les persones interessades.

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

Article 250

Procediment de taxació individual

1. Quan no se segueixi el procediment de taxació conjunta, l'administració actuant o, si escau, el beneficiari o la beneficiària de l'expropiació, ha de formular la relació de persones propietàries afectades i la descripció dels béns i dels drets afectats per l'actuació expropiatòria.

2. La relació de béns i de drets ha de ser concreta i individualitzada, amb descripció de tots els aspectes materials i jurídics dels béns i dels drets que siguin de necessària expropiació. Així mateix, la relació ha d'identificar la causa de l'expropiació, d'entre les establertes en la LUIB i, si escau, l'instrument de planejament l'execució del qual dona lloc a l'actuació expropiatòria.

3. Una vegada s'ha formulat la relació de persones propietàries i la descripció de béns i de drets, se sotmet a informació pública per un termini de vint dies, llevat que aquesta relació es contengui ja en la delimitació de la unitat d'actuació, en el projecte d'urbanització o en el projecte d'obra pública ordinària. El tràmit d'informació pública s'efectua mitjançant la inserció d'un anunci en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, que ha d'assenyalar l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent de l'administració expropiadora, en els quals es puguin consultar la relació. Així mateix, la relació se sotmet a tràmit d'audiència de les persones interessades en el mateix termini.

4. L'aprovació de la relació de béns i de drets, una vegada examinades les al·legacions, correspon a l'administració que exerceixi la potestat expropiatòria i comporta la concreció de la necessitat d'ocupació, fet que dona lloc a l'inici de l'expedient expropiatori, que s'ha de seguir amb qui figuri com a titular en la relació aprovada.

5. Les rectificacions en la relació de béns i de drets requereixen la tramitació del procediment establert en els apartats anteriors, però és suficient el tràmit d'audiència a les persones interessades, sense necessitat d'informació pública.

6. En cas de declaració d'urgència en l'ocupació en aquest procediment, s'aplica el que disposa l'article 137.2 de la LUIB.

TÍTOL VII

Intervenció preventiva en l'edificació i en l'ús del sòl

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 251

Activitat d'intervenció preventiva

1. Els actes d'edificació, de construcció o d'ús del sòl, inclosos el subsòl i el vol, en les formes disposades en la LUIB i en aquest Reglament es troben subjectes a la intervenció preventiva de l'administració.

2. Mitjançant els instruments que regula aquest títol, els municipis o les administracions públiques competents exerceixen una potestat reglada que els faculta per intervenir en l'activitat de les persones particulars, amb la finalitat de preservar la legalitat urbanística, que està constituïda pel conjunt de normes legals i reglamentàries, incloses les normes dels instruments de planejament urbanístic i les ordenances municipals, que ordenen els usos i els aprofitaments urbanístics del sòl, a les quals se subjecten els actes d'utilització del sòl i les obres que s'hi implanten.

3. Totes les persones tenen el deure de col·laborar en el desenvolupament de les funcions de la intervenció preventiva que corresponen a l'administració, i han de facilitar la informació verídica i suficient que els requereixi.

CAPÍTOL II

Llicència urbanística

Secció 1a

Objecte, abast de la llicència urbanística i actuacions subjectes

Article 252

Objecte i abast de la llicència urbanística.

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

a) El compliment dels requisits exigibles legal i reglamentàriament per a l'execució dels actes subjectes a llicència.

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

1r. La classificació i la qualificació del sòl a on s'ubica la parcel·la objecte de l'acte.

2n. Les condicions de parcel·lació.

3r. Els usos urbanístics, les intensitats i les densitats, aquestes darreres, tant en valors absoluts com relatius.

4r. L'edificabilitat i l'ocupació permesa de l'edificació, tant en valors absoluts com relatius.

5è. L'altura de les edificacions, tant la reguladora i la total, com el nombre de plantes.

6è. La tipologia de la situació de les edificacions dins de la parcel·la, i s'escau el fons edificable i la reculada de les edificacions.

7è. Les determinacions contingudes en els instruments d'ordenació territorial que, d'acord amb els seus termes, en comportin l'aplicació i compliment immediat per les administracions públiques i per les persones particulars en qualsevol actuació subjecta a llicència urbanística.

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

1r. Les alineacions i rasants.

2n. Les dotacions i els equipaments de caràcter públic o privat previstes per a la parcel·la o solar.

3r. Les ordenances d'edificació i urbanització, si escau.

d) La incidència de l'actuació projectada en el grau de protecció corresponent dels elements inclosos en els catàlegs de béns i espais protegits.

e) L'existència del serveis urbanístics necessaris perquè l'edificació es pugui destinar a l'ús previst.

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

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

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

Article 253

Actes subjectes a llicència urbanística municipal

Estan subjectes a prèvia llicència urbanística municipal, sens perjudici de la resta d'autoritzacions que siguin procedents d'acord amb la normativa sectorial aplicable, la realització dels actes següents:

a) Les parcel·lacions urbanístiques, les segregacions o altres actes de divisió de finques, llevat que estiguin contingudes en projectes de reparcel·lació aprovats. Els actes d'agrupacions de finques que no siguin resultat de projectes de reparcel·lació aprovats, se subjecten a llicència urbanística únicament quan, d'acord amb les previsions del pla general, així ho exigeix expressament i motivadament per la necessitat de dur a terme un control preventiu d'aquests actes, per raó que dites finques independents, considerades individualment a l'efecte de l'aprofitament urbanístic possible, no respecten determinacions concretes del planejament urbanístic aplicable. En tot cas, a les llicències urbanístiques d'agrupació s'aplica el que determina l'article 254.4 d'aquest Reglament.

b) Els moviments de terra, les explanacions, l'extracció d'àrids, l'explotació de pedreres i el dipòsit de materials, tret del supòsit previst en l'article 273.2.d) d'aquest Reglament, així com els abocaments o els vessaments de qualsevol tipus de residu en el sòl, en el subsòl o en el litoral, sens perjudici de les exempcions que es preveuen en els plans sectorials de residus, o si la normativa sectorial reguladora corresponent estableix una autorització administrativa i n'eximeix de la subjecció a llicència urbanística.

c) Les obres d'urbanització que s'hagin de realitzar al marge de projectes d'urbanització degudament aprovats.

d) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i qualsevol intervenció en els edificis existents, sempre que els sigui exigible projecte tècnic d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments. S'entenen per intervencions en els edificis existents les definides d'aquesta manera en el Codi tècnic de l'edificació.

e) La ubicació de cases prefabricades i d'instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents, excepte que s'efectuïn a càmpings o en zones d'acampada legalment autoritzats.

f) La demolició total o parcial de construccions i d'edificacions.

g) El canvi d'ús en edificacions i en instal·lacions, tret dels supòsits de modificació d'usos subjectes als procediments establerts en la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, quant a instal·lació i a funcionament.

h) Les tales en masses arbòries i en vegetació arbustiva, així com d'arbres aïllats, que siguin objecte de protecció pels instruments de planejament. En tot cas, les tales de masses arbrades o de vegetació arbustiva que s'autoritzin per l'òrgan forestal autonòmic competent, queden excloses de subjecció a llicència urbanística, sens perjudici de la notificació d'aquestes autoritzacions a l'ajuntament corresponent, d'acord amb les previsions de l'article 74 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears.

i) La col·locació de cartells de propaganda visibles des de la via pública, tret del supòsit que es preveu en la lletra c) de l'apartat 2 de l'article 273 d'aquest Reglament.

- j) El tancament de solars i de terrenys.
- k) Les xarxes radioelèctriques, telemàtiques i similars, sens perjudici del que disposi la normativa sectorial que els sigui d'aplicació quant a exempció de la seva subjecció a llicència urbanística.
- l) L'obertura de camins i d'accessos a parcel·les.
- m) La primera ocupació o utilització dels edificis i instal·lacions en general.
- n) Les obres i els usos de caràcter provisional a què es refereix l'article 128 de la LUIB i l'article 244 d'aquest Reglament.
- o) Les instal·lacions subterrànies dedicades a aparcament, a activitats industrials, mercantils o professionals, a serveis públics o de qualsevol altre ús a què es destini el subsòl.
- p) Les actuacions que, encara que no impliquin obres de construcció o d'edificació, suposin variació del nombre d'habitatges, d'establiments o d'altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent.
- q) Qualsevol altres actes que es determinin expressament pel pla general i que no estiguin subjectes al règim de comunicació prèvia, d'acord amb l'article 273 d'aquest Reglament.

Secció 2a

Competència i procediment

Article 254

Competència per a l'atorgament de les llicències urbanístiques i normes generals sobre procediment

1. La competència per atorgar les llicències urbanístiques correspon a l'òrgan municipal que determini la legislació i la normativa aplicable en matèria de règim local, en funció del lloc on s'ubiquen les obres.
2. Quan l'actuació a realitzar s'ubiqui en una finca situada a dos o més municipis, la competència per atorgar les llicències urbanístiques correspon a l'òrgan del Consell Insular de Mallorca que determini la seva normativa pròpia. A aquest efecte d'atribució de competència s'entén que, en el sòl rústic, l'actuació en concret per a la qual se sol·liciti llicència depèn, en tot cas, de la necessària vinculació d'aquesta a la totalitat de la superfície de la finca que s'estén a més d'un municipi. S'entén que concorre aquest supòsit quan l'edificació de nova planta o canvi d'ús de les existents suposi la implantació d'un nou ús urbanístic a la parcel·la, i en el cas de les actuacions subjectes a declaració d'interès general per a la implantació d'usos o activitats, excloses les de dotacions de serveis de caràcter lineal.
3. El procediment per a l'atorgament o denegació de les llicències urbanístiques s'ha de tramitar i resoldre d'acord amb la legislació sobre règim local i de procediment administratiu comú, tenint en compte les especialitats procedimentals que estableix la LUIB i les regles particulars que s'estableixen en aquest Reglament. En el cas de les autoritzacions de les obres lligades a la instal·lació o l'adequació d'activitats permanents o a infraestructures comunes vinculades a aquests, s'aplica el que determina la legislació reguladora d'activitats i la seva reglamentació de desplegament i, supletòriament les previsions de la legislació urbanística.
4. Les sol·licituds simultànies de llicències urbanístiques que es refereixen a un mateix immoble o a una part determinada i que tenguin com a objecte distints actes subjectes a llicència d'acord amb aquest Reglament, s'han de tramitar conjuntament en un únic procediment. La resolució que s'adopti ha de diferenciar cada una de les llicències atorgades, i cada una conserva la seva pròpia naturalesa.

Article 255

Iniciació del procediment

1. El procediment de concessió de llicència urbanística municipal s'inicia a instància de la persona interessada, mitjançant una sol·licitud acompanyada de:
 - a) La documentació que identifiqui la persona sol·licitant i, si escau, la seva representant legal.
 - b) La definició, amb el detall suficient, de l'actuació per a la qual se sol·licita llicència, en els termes que preveu l'article 151.1 de la LUIB.

c) Les autoritzacions concurrents o els informes sectorials, quan la normativa corresponent estableixi la seva obtenció prèvia a càrrec de la persona interessada.

Quan les autoritzacions o informes previs s'hagin d'emetre per altres òrgans de la mateixa administració que resol el procediment de llicència urbanística, l'òrgan competent els ha de sol·licitar d'ofici. En el cas d'autoritzacions o informes previs concurrents a emetre per òrgans d'una administració diferent a la que resol el procediment de llicència, s'han de sol·licitar igualment d'ofici, si així es preveu en la normativa sectorial dins el termini que aquesta determini, i a manca de previsió, en el termini de cinc dies des de la presentació de la documentació completa.

Així mateix, quan l'acte per al qual se sol·licita llicència urbanística suposi l'ocupació o la utilització del domini públic, la persona interessada ha d'aportar les autoritzacions o les concessions demanials atorgades per l'administració titular, en els termes establerts per la normativa reguladora del patrimoni de l'administració pública corresponent. La manca d'autorització o de concessió, o la denegació impedeix obtenir la llicència urbanística i a l'òrgan competent atorgar-la.

d) El projecte tècnic, si escau, que el personal tècnic competent ha de subscriure i que n'és responsable, a l'efecte que legalment procedeixi, de l'exactitud i la veracitat de les dades de caràcter tècnic que s'hi consignin. Les sol·licituds de llicències urbanístiques que, d'acord amb la normativa d'ordenació de l'edificació, no requereixen projecte tècnic s'han d'acompanyar d'una memòria descriptiva de les actuacions, en la qual s'han de definir les dades a què es refereix la lletra b) d'aquest apartat, així com un pressupost estimat.

e) Si resulta necessària la utilització de grues o instal·lacions similars, s'ha d'adjuntar un plànol que n'identifiqui la ubicació, i una còpia de l'assegurança de responsabilitat civil, que ha d'estar vigent durant el muntatge, el funcionament i el desmuntatge. Una vegada instal·lada, s'ha d'aportar un certificat que n'acrediti la instal·lació correcta i el compliment de les normes de conservació i funcionament.

f) Els nomenaments de la persona directora d'obra i de la persona directora de l'execució de l'obra, respectivament, quan es tracti d'actuacions en què aquests agents han d'intervenir, d'acord amb la normativa sobre ordenació de l'edificació. No s'exigeix la presentació d'aquests nomenaments si la llicència d'obra se sol·licita mitjançant la presentació d'un projecte bàsic, supòsit en el qual s'han de presentar juntament amb el projecte d'execució, d'acord amb el que disposa l'article 152.5 de la LUIB.

2. Quan la sol·licitud d'iniciació no reuneixi els requisits establerts en l'apartat anterior o els exigits per a les modalitats de llicència concretes establertes en la LUIB i en aquest Reglament, l'òrgan competent ha de requerir a la persona interessada que esmeni les seves mancances o aportï la documentació preceptiva en el termini de deu dies, d'acord amb l'article 68 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, amb la indicació que, si així no ho fa, se la tindrà per desistida de la seva sol·licitud, prèvia resolució que s'ha de dictar en els termes prevists en l'article 21 de la Llei expressada. El còmput del termini de resolució del procediment que preveuen els articles següents s'inicia una vegada s'han esmenat les mancances o s'ha aportat la documentació requerida.

3. Si es declara el desistiment de la sol·licitud previst en l'apartat anterior, per obtenir llicència urbanística la persona interessada ha de formular una nova sol·licitud, sens perjudici de poder instar expressament la incorporació al nou expedient de la documentació que ja contenia l'arxivat.

Article 256

Models de sol·licitud d'iniciació del procediment de llicència

Els ajuntaments poden regular models normalitzats de sol·licitud de llicència urbanística per simplificar la tramitació del procediment i per facilitar a les persones interessades l'aportació de dades i la documentació requerida. En tot cas, aquests models normalitzats han d'incorporar les instruccions corresponents que informin dels requisits i dels efectes bàsics del procediment i de la forma en què s'han d'emplenar, i han d'estar a disposició de la ciutadania a les dependències administratives municipals i han de tenir els requeriments necessaris per a la seva tramitació telemàtica.

Article 257

Instrucció del procediment

1. El procediment d'atorgament de llicència inclou, en tot cas, els informes tècnics i els jurídics corresponents, amb la finalitat de comprovar l'adequació de la sol·licitud, i si escau, del projecte a la legalitat urbanística.

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

2. L'informe o els informes tècnics s'han d'emetre de forma prèvia a l'informe jurídic pel personal de la corporació amb titulació competent. L'informe ha d'avaluar, des d'aquesta perspectiva tècnica, els aspectes a què es refereix l'article 252.1 d'aquest Reglament, i en el cas de les actuacions que suposin edificació o construcció, el compliment de les condicions de salubritat, de seguretat i d'estètica adequada al seu emplaçament, amb l'abast següent:

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

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

3. L'abast de l'informe tècnic municipal amb relació a altra legislació o normativa sectorial s'ha d'adequar al que determina l'article 252.2 d'aquest Reglament. A aquest efecte, ha de tenir en consideració les regles següents per tal de comprovar prèviament l'adequació de l'actuació objecte de llicència a dita normativa:

- a) Si correspon a un òrgan sectorial d'una altra administració la verificació del seu compliment, s'aplica el que disposa l'article 252.2 esmentat, i s'ha d'incorporar a l'expedient la concessió, autorització o informe sectorial, als quals es farà referència en l'informe tècnic municipal, assenyalant, si escau, els condicionaments que se'n derivin i que ha d'incorporar la llicència urbanística.
- b) Si la legislació o normativa sectorial atribueix al municipi la comprovació del seu compliment, l'informe o els informes tècnics municipals l'han de verificar expressament, amb al·lusió específica a dita normativa. La mateixa regla s'aplica en el cas que la verificació d'aquesta normativa s'assigni al municipi per delegació de l'organisme sectorial corresponent.

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

5. Si del contingut dels informes a què es refereixen els apartats anteriors resulten deficiències esmenables, s'ha de requerir a la persona sol·licitant, amb indicació de les deficiències detectades i dels preceptes infringits, perquè en el termini d'un mes pugui esmenar-les. Si les deficiències no s'esmenen dins termini, s'ha de declarar caducat el procediment, d'acord amb les normes reguladores del procediment administratiu comú.

6. En el procediment d'atorgament de llicència urbanística, s'ha de donar trasllat de la sol·licitud i, si escau, del projecte a les administracions públiques afectades, per tal que en el termini d'un mes emetin informe sobre els aspectes de la seva competència; tret del cas que ja hagin dictat acte d'autorització o hagin emès informe en els termes prevists en l'article 255 d'aquest Reglament. El transcurs del termini

expressat d'un mes o el superior que determini la normativa sectorial corresponent sense que no s'hagi emès l'informe, permet prosseguir les actuacions, tret dels supòsits d'informes preceptius i que siguin determinants de la resolució del procediment de llicència urbanística, cas en el qual es pot interrompre el termini dels tràmits successius.

7. La tramitació del procediment relatiu a sol·licituds de llicències que estiguin subjectes a avaluacions ambientals de projectes s'ha d'adequar, en tot cas, al que determina la seva legislació reguladora, i s'ha d'incorporar a l'expedient la declaració d'impacte corresponent abans de la resolució.

8. Els edictes sobre convocatòria d'informació pública relatius als procediments d'atorgament de llicències urbanístiques en què s'exigeix aquest tràmit s'han de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en els mitjans telemàtics de l'administració municipal competent.

Article 258

Resolució del procediment

1. El termini per dictar i per notificar la resolució expressa del procediment de llicència urbanística és d'un màxim de tres mesos.

2. El termini previst en l'apartat anterior s'interromp en els termes que fixa l'article 22 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú. Si la causa de la suspensió és el requeriment d'esmena de deficiències de contingut material o l'aportació de documentació a modificar, el requeriment s'ha de fer en una notificació única, tret que del compliment del tràmit d'esmena o d'aportació es dedueixin defectes distints dels assenyalats anteriorment i que no es podien apreciar per l'òrgan que va efectuar el requeriment.

3. Transcorregut el termini de resolució i de notificació, es pot entendre atorgada la llicència sol·licitada, sens perjudici del que estableix l'apartat 2 de l'article 5 de la LUIB, tret dels casos en què una norma amb rang de llei estatal o autonòmica de les Illes Balears prevegi expressament el caràcter negatiu de la manca de resolució i de notificació en termini.

En tot cas, l'atorgament de la llicència per manca de resolució i de notificació requereix que la sol·licitud s'hagi formulada acompanyada de tota la documentació exigida per aquest Reglament, per l'instrument de planejament corresponent i per la normativa sectorial que correspongui. La realització dels actes emparats en una llicència atorgada per manca de resolució i notificació en termini requereix que la persona interessada ho comuniqui de forma fefaent a l'ajuntament, amb l'antelació mínima a què es refereix l'apartat 6 d'aquest article.

4. L'acte administratiu d'atorgament de les llicències urbanístiques és reglat d'acord amb les previsions de la LUIB, d'aquest Reglament, de la resta de legislació directament aplicable i de les disposicions del planejament urbanístic i, si escau, del planejament d'ordenació territorial vigent en el moment del seu atorgament sempre que es resolguin en termini. Si es resolen fora de termini, s'han d'atorgar d'acord amb la normativa vigent en el moment del venciment del termini màxim en què es van haver de resoldre.

Tot acte administratiu que denegui la llicència s'ha de motivar i s'ha de fer una referència explícita a la norma o a la disposició del planejament urbanístic que la sol·licitud contradigui.

5. En cap cas no es poden atorgar llicències urbanístiques que es fonamentin en les determinacions de plans urbanístics no executius, ni tan sols condicionades a l'assoliment de la seva executivitat.

6. El començament de qualsevol obra o ús a l'empara de llicència requereix, en tot cas, que la persona promotora de l'actuació comuniqui aquesta circumstància al municipi, almenys amb deu dies d'antelació.

7. Les llicències urbanístiques no alteren les situacions jurídiques privades existents entre les persones particulars i s'entenen atorgades salvant-ne el dret de propietat i sens perjudici del de terceres persones.

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

Article 259

Requisits formals de l'acte administratiu d'atorgament

1. L'acte administratiu d'atorgament de la llicència urbanística ha de consignar expressament els extrems següents:

- a) La finalitat de l'actuació, la descripció de les obres o l'ús al qual es destina la construcció o l'edificació afectada.
- b) La situació concreta de les obres o de les actuacions, amb indicació del nom i número de la via pública si es tracta de sòl urbà o sòl urbanitzable; o amb indicació del polígon i la parcel·la si es tracta de sòl rústic; en tots els casos amb la seva identificació per referència cadastral.
- c) La classificació i la qualificació urbanística del sòl objecte de l'actuació.
- d) Si l'actuació es projecta en sòl rústic, la data dels informes o les autoritzacions prèvies concurrents del Consell Insular de Mallorca o d'altres administracions competents per raó de la matèria.
- e) El pressupost d'execució material.
- f) La concreció del nombre d'habitatges o d'establiments que s'autoritzen, si escau; així com l'índex d'intensitat d'ús residencial o d'ús turístic, en els termes que preveu l'article 44 d'aquest Reglament, si pertoca.
- g) Els terminis d'inici i d'execució d'obres, i l'advertiment de les condicions de caducitat, en els termes que es preveuen en l'article 154 de la LUIB o, si escau, en l'article 265 d'aquest Reglament.
- h) La identificació de la persona o de l'entitat promotora.
- i) La identificació del personal tècnic del projecte i, en el seu cas, de la persona directora facultativa de les obres.
- j) La indicació a la persona promotora del deure de comunicar l'inici de l'actuació o de l'obra objecte de llicència, amb una antelació mínima de deu dies.
- k) La indicació expressa, si escau, del deure de presentació en termini del projecte d'execució, amb advertiment d'extinció d'efectes d'acord amb l'article 152.5 de la LUIB.

2. Així mateix, l'acte de concessió de la llicència ha d'indicar qualsevol altres especificacions que requereixin les disposicions vigents o aquells condicionaments de dret que l'òrgan competent consideri necessari incloure-hi d'acord amb el planejament i amb la resta de disposicions aplicables. En tot cas, la documentació tècnica o el projecte tècnic, una vegada atorgada la llicència corresponent, hi queden incorporats com a condició material.

3. Amb la notificació de l'acte o acord d'atorgament de la llicència s'ha de lliurar a la persona sol·licitant un exemplar del projecte autoritzat, en suport paper o en document electrònic, corresponentment segellat i diligenciat per la persona encarregada de donar fe pública de l'acte o de l'acord, si l'actuació requereix el projecte expressat.

Secció 3a

Determinacions dels projectes tècnics

Article 260

Sol·licituds de llicències d'obres que requereixen projecte tècnic

1. Les sol·licituds de llicència urbanística requereixen un projecte tècnic d'obres quan fan referència al procés de l'edificació comprès en l'àmbit d'aplicació de la legislació sobre ordenació de l'edificació.
2. A més dels supòsits a què fa referència la legislació sobre ordenació de l'edificació, també requereixen projecte o documentació tècnica les sol·licituds de llicència urbanística que facin referència a la realització d'obres que suposin increment del nombre d'habitatges, d'establiments o d'altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent.
3. Quan el projecte tècnic d'obres sigui exigible de conformitat amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, s'ha d'elaborar d'acord amb aquesta legislació i amb el que disposa l'article 261 d'aquest Reglament.
4. La persona redactora del projecte ha de tenir la titulació acadèmica i professional habilitant que pertorqui segons el tipus d'obra de què es tracti.

Article 261

Contingut del projecte tècnic d'obres

1. El projecte tècnic a què fa referència aquest article està integrat pel projecte bàsic i pel projecte d'execució. Els continguts mínims dels projectes referits són els recollits en el Codi tècnic de l'edificació.

2. El projecte bàsic ha d'identificar la finca afectada, i contenir, a més del que preveu la lletra a) de l'apartat 3 de l'article 152 de la LUIB, la documentació escrita i gràfica necessària que permeti comprovar-ne l'adequació a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic i, si la legislació sectorial ho preveu expressament, als requisits que aquesta legislació estableix.

En la memòria urbanística del projecte tècnic a què es refereix l'article 152.2 de la LUIB, s'hi ha d'incorporar expressament una fitxa resum. Aquesta fitxa ha de reflectir i ha de permetre una comparació directa entre els paràmetres que admet el planejament urbanístic aplicable i els corresponents a l'actuació projectada per a la qual se sol·licita la llicència, en els termes que s'estableixen en l'article 252.1 d'aquest Reglament. Ha d'acompanyar a aquesta fitxa, la següent documentació gràfica:

a) Un plànol de situació de la parcel·la o del solar on es pretén l'actuació projectada i que és l'objecte de la sol·licitud de llicència urbanística, prenent com a base el plànol d'ordenació del planejament que correspongui.

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

Així mateix, forma part de memòria urbanística un annex en el que s'ha de justificar el compliment de la normativa sectorial que sigui d'aplicació, acompanyat d'una fitxa resum.

3. En tot cas, el projecte i la llicència que l'autoritza han de fer constar el nombre d'habitatges, d'establiments o d'altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent de l'edifici. Si no ho fan, s'entén que tot l'edifici constitueix un únic element susceptible d'aprofitament privatiu independent.

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

Secció 4a

Efectes generals i caducitat de les llicències

Article 262

Efectes de les llicències urbanístiques

1. L'atorgament de llicència urbanística, a més dels efectes que preveu la legislació estatal pel que fa a l'exigibilitat per a l'autorització i la inscripció d'escriptures de declaració d'obra nova, legitima la persona titular per a la realització dels actes de transformació, d'ús del sòl i d'edificació autoritzats, en les condicions assenyalades en la normativa i en el planejament urbanístic aplicable i, si escau, en la mateixa llicència.

2. Les llicències només produeixen efectes entre el municipi i la persona promotora de l'actuació a la qual es refereixen, però no alteren les situacions jurídiques privades entre aquesta i la resta de persones, i no es poden invocar per excloure o per disminuir la responsabilitat en què haguessin incorregut les persones beneficiàries en l'exercici de les seves activitats.

Article 263

Transmissió de la llicència

1. Les llicències urbanístiques es poden transmetre a altres persones, sempre que la persona transmetent o la nova titular ho comuniquin per escrit a l'òrgan competent de l'administració que les hagi atorgat.

La manca d'aquesta comunicació no afecta l'eficàcia de la transmissió, però totes les persones que hi intervinguin han de respondre davant l'administració de les responsabilitats que els corresponguin i que poguessin derivar de l'actuació objecte de llicència.

2. La comunicació anterior es pot substituir per la presentació del document públic o privat que acrediti la transmissió de la propietat o la possessió de l'immoble, si inclou també la de la llicència.

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

Article 264

Caducitat de la llicència urbanística per executar obres

1. La llicència urbanística caduca quan concorren les condicions a què es refereix l'article 154.5 de la LUIB. En aquest cas, l'òrgan municipal competent per atorgar-la ho ha de declarar i ha d'acordar-ne l'extinció dels efectes, d'ofici o a instància de terceres persones, amb la tramitació prèvia d'expedient a l'efecte que requereix:

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

2. La manca de declaració de caducitat de la llicència urbanística no faculta les persones que intervenen en el procés d'execució de les obres per iniciar-les o per prosseguir-les, més enllà dels terminis habilitats per la llicència ni, en conseqüència, les eximeix de les responsabilitats administratives que es poden derivar de l'execució d'obres no emparades en els termes de la llicència urbanística atorgada.

Fins que no es concedeixi una nova llicència, no es poden realitzar altres obres que les estrictament necessàries per garantir la seguretat de les persones i dels béns, amb una autorització prèvia o amb una ordre d'execució dictada per l'òrgan municipal competent. Amb aquestes excepcions, les actuacions realitzades després d'haver-se declarat la caducitat de la llicència es consideren com a no autoritzades, i dóna lloc a les responsabilitats corresponents.

3. Si no s'obté nova llicència urbanística abans d'un any des de la notificació de la caducitat, i igualment si se sol·licita una nova llicència i es denega, l'ajuntament pot acordar l'incompliment del deure d'edificar i pot expropiar els terrenys i les obres inacabades, d'acord amb el que es preveu en la lletra g) de l'apartat 1 de l'article 132 de la LUIB.

Article 265

Supòsits especials de caducitat de llicència urbanística

1. Les llicències urbanístiques que autoritzen actes de parcel·lació, de segregació o qualsevol tipus de divisió, i els actes d'agrupacions de finques, s'atorguen en tot cas amb la condició que dins els quatre mesos següents a la data de la seva notificació es practiqui la corresponent inscripció en el Registre de la propietat, i que el titular de la llicència ha de comunicar a l'òrgan municipal.

2. Els actes d'atorgament de les llicències a què es refereix l'apartat anterior, en tot cas, han de reflectir de manera expressa el condicionament temporal de la seva eficàcia, i han d'advertir també expressament que el transcurs del termini comporta directament la caducitat de la llicència, sense necessitat de cap acte declaratiu. Això no obstant i sempre que se sol·liciti per la persona titular de la llicència abans del seu acabament, el termini es pot prorrogar per quatre mesos addicionals si es justifica de manera motivada.

Secció 5a

Efectes de la llicència en la contractació de serveis

Article 266

Contractació provisional i definitiva de serveis de subministrament

1. Es requereix la llicència urbanística com a tràmit previ al subministrament d'aigua i d'energia elèctrica d'obra. A aquest efecte, les entitats o les empreses que distribueixen o comercialitzen aquests serveis de subministrament d'aigua i d'electricitat, o si es requereixen per a la seva execució, de subministrament de gas o de qualsevol altre producte energètic o de telecomunicacions, han d'exigir preceptivament, per poder contractar provisionalment els serveis respectius en relació amb l'execució d'obres, que la persona promotora aporti còpia fefaent de la llicència a què estan subjectes. La durada d'aquests contractes i les condicions de pròrroga són les que determina l'article 158.3 de la LUIB.

2. Les entitats o les empreses esmentades en l'apartat 1 han d'exigir, per a la contractació definitiva dels serveis respectius, que la persona interessada acrediti la disposició dels documents següents:

- a) En els supòsits de primera ocupació o de primera utilització de l'edifici o de la instal·lació regulats en l'article 267 d'aquest Reglament, la cèdula d'habitabilitat corresponent o el document equivalent de cada una de les parts determinades d'aquest, amb la modalitat de primera ocupació, en els termes regulats en la normativa específica.
- b) En els supòsits de segones o successives ocupacions d'edificacions o d'instal·lacions, la cèdula d'habitabilitat o el document equivalent en vigor, segons s'estableix en la normativa específica.
- c) En els supòsits d'edificacions o d'instal·lacions executades i finalitzades fins a l'1 de març de 1987, la cèdula de carència o document equivalent en vigor que es regula en la reglamentació específica, tret que es disposi d'alguna de les altres modalitats de cèdula o document equivalent en vigor a què es refereixen les lletres a) i b) anteriors.
- d) En els supòsits d'edificacions o d'instal·lacions no destinades a albergar persones, la cèdula d'habitabilitat s'ha de substituir per un document equivalent expedit pel Consell Insular de Mallorca que acrediti que es compleixen de les condicions exigides en aquest Reglament per poder accedir legalment al subministrament dels serveis.

Secció 6a **Supòsits especials de llicència urbanística**

Article 267

Llicència d'ocupació o de primera utilització

1. La llicència d'ocupació o de primera utilització, amb la finalitat que determina l'article 158.1 de la LUIB, s'ha de sol·licitar per la persona interessada una vegada acabades les obres, respecte a les edificacions o a les instal·lacions de nova construcció, o bé que hagin estat objecte d'actuacions de:

- a) Reforma o rehabilitació integral.
- b) Reforma o rehabilitació parcial que afecti la distribució en un percentatge de superfície útil igual o superior al 60 %.
- c) Ampliació, consolidació, restauració o canvi d'ús.

2. No és exigible la llicència d'ocupació o de primera utilització:

- a) Quan les obres, les edificacions o les instal·lacions realitzades o la modificació de l'ús s'hagi dut a terme d'acord amb la legislació sobre règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears.
- b) Respecte a activitats subjectes a autorització ambiental integrada, quan l'administració hagi informat favorablement en el tràmit de comprovació prèvia del compliment de les condicions fixades en l'autorització que requereix l'inici i l'exercici de l'activitat.

En aquests casos, l'administració ha d'emetre certificat d'innecessarietat de la llicència urbanística d'ocupació o primera utilització; certificat que té la seva mateixa eficàcia a l'efecte de la contractació definitiva de serveis, sens perjudici de l'exigència de cèdula, que s'ha d'obtenir igualment i que s'ha de presentar davant l'empresa subministradora amb el referit certificat de no necessitat de llicència de primera ocupació.

3. Les persones interessades poden sol·licitar, en les mateixes condicions i requisits establerts en l'article 268 d'aquest Reglament, la primera utilització i ocupació de part dels edificis o les construccions que hagin estat objecte de llicència d'edificació mitjançant un únic projecte tècnic d'obres, sempre que la part de la qual es tracti compleixi els requisits següents:

- a) Que s'hagi executat íntegrament de conformitat amb el projecte autoritzat i, si escau, amb les seves modificacions i amb les condicions de la llicència urbanística atorgada.
- b) Que l'estat d'execució de les obres autoritzades permeti la seva utilització i ocupació amb independència tècnica i funcional de la part de l'edifici o de la construcció no acabada.
- c) Que en el moment de la sol·licitud es compleixin els terminis d'execució de la resta de les obres i la resta de condicions previstes en la llicència atorgada prèviament.

d) Que la seva utilització i ocupació i l'acabament de les obres no s'interfereixin mútuament.

L'òrgan municipal competent, per assegurar la correcta execució de les obres restants, pot exigir a la persona sol·licitant la constitució de garantia per una quantia equivalent al 10 % del pressupost del projecte, que s'ha de formalitzar en alguna de les formes que preveu la normativa de contractes del sector públic.

4. No s'ha d'aplicar el que es preveu en l'apartat 3 anterior en el supòsit que l'ús autoritzat dels edificis o de les construccions que hagin estat objecte de llicència d'edificació mitjançant un únic projecte tècnic d'obres sigui el d'habitatge unifamiliar o el d'edifici residencial que no sigui habitatge subjecte a les disposicions sectorials específiques que el regulin.

Article 268

Procediment d'atorgament de llicència d'ocupació o primera utilització

1. El procediment per a la concessió de llicències urbanístiques de primera ocupació o primera utilització té caràcter preferent i s'ha de resoldre en el termini que fixa l'article 158.1 de la LUIB, i ha de complir els tràmits i els requisits que s'estableixen en els apartats següents.

2. Amb la sol·licitud de la persona interessada, s'ha d'adjuntar un certificat d'acabament d'obra i compliment de les condicions d'habitabilitat exigibles subscrit per les persones que han exercit la direcció de l'obra i la direcció de l'execució de l'obra, en què consti el seu acabament, així com l'acreditació de l'ajustament d'allò construït a la llicència d'edificació, reforma o de canvi d'ús atorgada en el seu moment. Així mateix, s'ha d'adjuntar el certificat d'eficiència energètica, en els termes establerts pels articles 33 i 35 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, en els casos en què aquest certificat sigui exigible d'acord amb la legislació bàsica estatal.

3. Els serveis tècnics municipals corresponents han de realitzar una inspecció de comprovació dels extrems a què es refereix l'apartat 2, i així mateix, han d'emetre un informe de constatació dels condicionaments eventualment fixats en l'acte administratiu de concessió de la llicència urbanística prèvia. Els termes de la inspecció i de l'informe, si són favorables, s'han d'incorporar a l'acte d'atorgament de la llicència.

4. En el supòsit en què s'hagués autoritzat l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació, els serveis municipals corresponents han de constatar la recepció de les obres d'urbanització.

5. Si l'obra executada consisteix en la construcció d'habitatges subjectes a algun dels règims de protecció pública, la llicència no es pot concedir sense que no s'acrediti la seva qualificació definitiva, o s'aporti el document previst a la normativa d'habitatges protegits, emès per l'òrgan competent.

6. S'ha de denegar l'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització quan:

- a) Es comprova que les obres, els usos o les instal·lacions no s'ajusten al projecte en base al qual es va atorgar la llicència urbanística.
- b) S'hagin incomplert els compromisos assumits respecte a l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització o de reurbanització.
- c) No s'hagin respectat les condicions fixades expressament en l'acte d'atorgament de la llicència urbanística.

Si es denega la llicència d'ocupació o primera utilització, i és possible la legalització de les actuacions, s'ha de procedir tal com preveu l'article 156 de la LUIB o bé s'han d'ajustar les obres, els usos o les instal·lacions a les determinacions de la llicència urbanística. Tot això sens perjudici d'adoptar les mesures de protecció de la legalitat urbanística que escaiguin d'acord amb la LUIB.

Article 269

Llicències d'edificació simultànies a les obres d'urbanització

1. Es pot autoritzar, de manera excepcional i motivada oportunament en l'expedient corresponent, l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització, en el cas de terrenys inclosos en àmbits subjectes a actuacions de transformació urbanística de les que preveuen les lletres a); b) i d) de l'article 23.2 de la LUIB, mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent abans que la parcel·la assolixi la condició de solar, quan concorren tots els requisits següents:

a) Que l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació sigui ferma, o bé, si la reparcel·lació és innecessària, que s'hagi formalitzat la cessió obligatòria i gratuïta de terrenys.

b) Que es produeixi simultàniament l'execució efectiva de les obres d'urbanització, i que s'hagin realitzat com a mínim, les obres de compactació i anivellament de terrenys destinats a carrers o a vies de tot l'àmbit; i sempre que les obres relatives al sanejament, a les xarxes de subministrament i a la distribució d'aigua, d'energia elèctrica i, si escau, de connexió a xarxes de telecomunicacions, d'acord amb el projecte d'urbanització corresponent, hagin assolit un grau d'execució adequat.

c) Que la persona interessada es comprometi per escrit en el moment de sol·licitar la llicència a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres d'urbanització que atorguin als terrenys la condició de solars, d'acord amb el que estableix l'article 25 de la LUIB, així com a fer constar aquest compromís, tant en les transmissions de la propietat com en les cessions de l'ús de tota l'edificació o de parts d'aquesta, condicionant-les a la subrogació per part de la persona adquirent o cessionària.

d) Que la persona interessada presti fiança per a garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització que li corresponguin i les d'edificació, en metàl·lic o aval bancari, i en una quantia mínima del 100 % del pressupost de les obres d'urbanització que correspongui a les finques objecte d'edificació. Aquesta fiança no inclou la que es pot exigir per garantir la reposició d'obres d'urbanització ja executades.

2. Quan es tracti de terrenys en sòl urbà als quals manqui completar o acabar la urbanització per assolir la condició de solars, es pot autoritzar l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització, amb aplicació del que estableix l'apartat 1 d'aquest article, lletres a), c) i d), si és possible l'execució aïllada de la urbanització pendent.

3. Els compromisos assumits per la persona interessada en la simultaneïtat d'execució de les obres d'urbanització i d'edificació s'han d'inscriure en el Registre de la propietat de forma prèvia a l'atorgament de la llicència d'edificació que correspongui, d'acord amb la normativa aplicable.

A aquest efecte, un cop emesos en el procediment els informes tècnic i jurídic preceptius prevists en la LUIB, i si són favorables a l'atorgament, s'ha d'emetre un certificat municipal que descriui la identificació de la persona sol·licitant, l'acte per al qual s'ha sol·licitat llicència i els compromisos i les limitacions assumits a què es refereixen els apartats 1 i 2 d'aquest article, que s'ha de lliurar a la persona interessada perquè en sol·liciti la inscripció registral, que s'ha de practicar mitjançant nota marginal.

El certificat municipal esmentat ha de contenir les dades corresponents d'identificació registral de la finca que la legislació aplicable exigeix. La tramitació del procediment de la llicència d'edificació queda en suspens fins que la persona interessada no acredita a l'ajuntament la pràctica de la inscripció de les condicions limitatives anteriors en el Registre de la propietat. Un cop atorgada la llicència d'edificació, l'òrgan municipal ha de comunicar oportunament aquesta circumstància al Registre de la propietat, perquè en tenguí constància.

4. L'atorgament de la llicència de primera ocupació requereix el compliment dels compromisos assumits. La nota marginal del Registre de la propietat a què es refereix l'apartat 3 es pot cancel·lar en virtut de la certificació administrativa de l'atorgament de la llicència de primera ocupació.

5. L'incompliment d'aquests compromisos comporta la pèrdua de la fiança constituïda i fonamenta, si escau, l'adopció de les mesures adients per impedir els usos de l'edificació, sens perjudici de l'execució subsidiària i de la declaració d'incompliment de l'obligació d'urbanitzar.

Article 270

Llicència urbanística de legalització

1. S'apliquen a la sol·licitud, a la tramitació i a la resolució de les llicències de legalització les mateixes regles establertes per a les llicències ordinàries. La innovació dels instruments d'ordenació del territori i del planejament urbanístic no implica en cap cas la legalització automàtica de les actuacions il·legals o emparades en llicències, ordres d'execució o comunicacions prèvies contràries a la normativa aplicable realitzades amb la vigència de l'ordenació anterior.

2. Els projectes tècnics que es redactin per a l'obtenció d'una llicència urbanística de legalització d'actuacions, o si l'actuació no requereix projecte, la documentació tècnica que s'acompanyi amb la sol·licitud, han de contenir la memòria urbanística a què fa referència l'article 152 de la LUIB, així com una memòria constructiva i de materials, i la planimetria corresponent.

S'ha d'aportar qualsevol plànol o documentació gràfica que sigui necessària per a la definició correcta de l'expedient de legalització i, en qualsevol cas, el plànol de l'estat actual de l'edificació o la construcció amb

indicació de les obres que són objecte de possibilitat de legalització i dels elements o les obres que s'han de demolir, si escau, i s'hi ha d'incorporar el cost d'execució material de l'obra o de l'actuació que es legalitza. Així mateix, les sol·licituds han d'incorporar un certificat de personal tècnic competent sobre el compliment de les condicions de seguretat i d'higiene exigides per la normativa d'aplicació i les fotografies actualitzades de l'actuació que s'ha de legalitzar.

3. Les actuacions que, d'acord amb la LUIB i amb aquest Reglament, estiguin sotmeses al règim de comunicació prèvia, i que s'haguessin realitzat sense haver efectuat dita comunicació, es legalitzen amb la llicència regulada en aquest article. En aquests casos, la sol·licitud de llicència s'ha d'acompanyar amb la documentació que s'exigeix per a les comunicacions prèvies en aquest Reglament i amb la documentació addicional que es determini en el pla general o en l'ordenança municipal, així com amb la documentació a què es refereix l'apartat 2 d'aquest article que sigui necessària en funció de l'actuació que es legalitza.

Article 271

Llicència d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional

1. Segons el que s'estableix en els apartats 2 i 3 de l'article 128 de la LUIB i en l'apartat 2 de l'article 244 d'aquest Reglament, per a l'atorgament de la llicència municipal que autoritzi al sòl un ús provisional o fer-hi obres de caràcter provisional s'apliquen les normes de procediment que s'estableixen en els següents apartats.

2. L'ajuntament corresponent ha de sotmetre la sol·licitud de la persona titular dels terrenys a informació pública prèvia, per un termini de vint dies, mitjançant anuncis que s'han de publicar en l'adreça o en el punt d'accés electrònic corresponent i en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

3. El Consell Insular de Mallorca ha d'emetre l'informe favorable previ si la sol·licitud afecta un pla urbanístic dels regulats en la LUIB o en aquest Reglament l'aprovació definitiva del qual li estigui atribuïda. En aquest cas, l'informe s'ha d'emetre en el termini d'un mes.

4. La sol·licitud de la persona titular interessada ha d'expressar l'acceptació de les obligacions següents, que s'han d'incorporar com a condicions a la llicència municipal:

a) L'obligació de demolir o de desmuntar les obres o les instal·lacions, de cessament definitiu dels usos autoritzats, i de reposar el sòl i l'espai a l'estat anterior o original a l'execució dels usos i les obres de caràcter provisional sense dret a percebre indemnització, quan l'ajuntament adopti l'ordre corresponent.

b) L'obligació d'advertir del caràcter provisional de l'autorització i dels seus efectes en els títols translatius del domini total o parcial de l'immoble i en els títols pels quals es constitueixin o es transmetin drets d'arrendament, de superfície o de qualsevol altre dret amb les persones usuàries o explotadores dels usos o de les obres de caràcter provisional.

5. Si la persona sol·licitant de la llicència no és la propietària ni la titular del dret d'usdefruit sobre la finca, la tramitació de l'autorització requereix l'acceptació expressa de la persona titular registral de la finca.

6. Les obligacions que la persona interessada assumeix en la sol·licitud s'han d'inscriure en el Registre de la propietat de forma prèvia a l'atorgament de la llicència municipal, de conformitat amb el que s'estableix en la legislació hipotecària.

A aquest efecte, en el tràmit d'emissió dels informes municipals tècnic i jurídic preceptius prevists en la LUIB i, cas que fossin favorables a l'atorgament, s'ha d'emetre un certificat municipal que descrigui la identificació de la persona sol·licitant, l'acte per al qual s'ha sol·licitat llicència d'obra o d'ús provisional i les obligacions assumides que s'estableixen en les lletres a) i b) de l'apartat 4 d'aquest article, que s'ha de lliurar a la persona interessada perquè en sol·liciti la inscripció registral. El certificat municipal esmentat ha d'indicar les dades d'identificació registral corresponents de la finca que la legislació hipotecària exigeix.

7. Simultàniament al lliurament del certificat municipal a què es refereix l'apartat anterior, s'ha de requerir la persona interessada perquè constitueixi una garantia mitjançant dipòsit o aval, en la quantia que els serveis tècnics municipals determinin en l'informe, que no pot excedir del pressupost de les obres i de les actuacions necessàries per al desmuntatge o enderrocament de les obres i de les instal·lacions autoritzades i per a la correcta reposició del sòl i de l'espai a la situació anterior a l'atorgament de la llicència.

8. La tramitació del procediment de la llicència d'obra o d'ús provisional resta en suspens fins que la persona interessada no acrediti a l'ajuntament la pràctica de la inscripció en el Registre de la propietat de les obligacions limitatives a què es fa referència en l'apartat 6, i la constitució de la garantia a què es

refereix l'apartat 7. Una vegada atorgada la llicència municipal d'autorització de l'obra o d'ús provisional del sòl, l'òrgan municipal ha de comunicar oportunament aquesta circumstància al Registre de la Propietat, perquè en tengui constància.

La llicència ha de condicionar l'eficàcia expressament a l'obligació que les persones usuàries o explotadores dels usos o de les obres de caràcter provisional, en virtut d'arrendament o de qualsevol altre títol jurídic, acceptin, davant l'ajuntament, el cessament definitiu dels usos autoritzats, sense dret de percebre indemnització, quan l'ajuntament adopti l'ordre corresponent.

9. La llicència municipal per a usos i per a obres de caràcter provisional pot estar subjecta a un termini temporal màxim. En qualsevol cas, procedeix el cessament dels usos i el desmuntatge o enderrocament de les instal·lacions i les obres, a càrrec de la persona titular de la llicència i sense dret a indemnització, quan ho acordi l'ajuntament pels motius següents:

- a) Perquè ha transcorregut el termini màxim fixat en l'autorització.
- b) Per executar les determinacions del planejament, hagi transcorregut o no el termini màxim referit en cas que s'hagués fixat.
- c) Per constatar que les persones usuàries o explotadores, a les quals es refereix l'apartat 8, han realitzat l'ús o explotació de les obres de caràcter provisional sense l'acceptació de l'obligació formalitzada davant l'ajuntament, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, i sens perjudici de la utilització dels instruments de protecció de la legalitat urbanística que corresponguin.

10. Si l'ús o l'obra provisional sol·licitada comporta la realització d'activitats subjectes a l'àmbit d'aplicació de la normativa de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, la llicència urbanística regulada en aquest article i l'autorització en matèria d'activitats s'han d'atorgar en una resolució única de l'òrgan municipal competent. En tot cas d'acord amb el que determinen els articles 13.2.c) i 11.4.c) del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, l'acord o la resolució d'atorgament que correspongui ha de tenir en compte les prohibicions expresses establertes per la legislació territorial i urbanística i la compatibilitat amb l'ordenació urbanística.

CAPÍTOL III

Règim de les actuacions subjectes a comunicació prèvia

Secció 1a

Concepte i actuacions subjectes a comunicació prèvia

Article 272

Concepte de comunicació prèvia

1. La comunicació prèvia és una manifestació de voluntat que s'efectua en un document mitjançant el qual les persones interessades posen en coneixement de l'administració municipal les seves dades identificatives i la resta de requisits establerts per a l'exercici de les facultats a què es refereix l'apartat 1 de l'article 145 de la LUIB, en els supòsits prevists en el seu article 136 i que concreta l'article 273 d'aquest Reglament.

2. La realització de la comunicació prèvia permet a la persona que l'efectua l'inici de l'activitat de què es tracti, en les condicions que es fixen en aquest capítol, sempre que l'actuació comunicada sigui conforme amb la normativa aplicable i sens perjudici de les facultats de comprovació, de control i d'inspecció que corresponen a l'ajuntament o al Consell Insular de Mallorca davant els actes il·legals que es pretenguin emparar en la comunicació esmentada.

Article 273

Actes subjectes a comunicació prèvia

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

2. D'acord amb el que es preveu en l'apartat 2 de l'article 148 de la LUIB, a l'àmbit territorial de tota l'illa de Mallorca, queden així mateix subjectes al règim de comunicació prèvia de les persones interessades, excepte si concorre alguna de les circumstàncies que s'expliciten, la realització de les actuacions següents:

- a) Les obres que tenguin per objecte millorar les condicions d'accessibilitat d'habitatges, d'edificacions i d'instal·lacions de titularitat privada i d'ús privat, si no necessiten projecte, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.
- b) La tala d'arbres aïllats, quan no estiguin protegits pel planejament o per la normativa sectorial que resulti aplicable i no pugui afectar el paisatge.
- c) La col·locació de tanques i cartells de propaganda que no suposin ocupació de domini públic i que s'ubiquin en terrenys urbans.
- d) El dipòsit temporal o retirada de materials dins sòl urbà.
- e) El sondeig de terrenys.
- f) L'obertura de rases i cales.
- g) Qualsevol altres actes d'utilització del sòl o de les edificacions, les construccions o les instal·lacions que no estiguin subjectes a llicència urbanística, d'acord amb l'article 253 d'aquest Reglament o d'acord amb les normes del pla general corresponent.

Si qualsevol de les actuacions referides en aquest apartat 2 afecten terrenys amb la qualificació de sòl rústic protegit o les edificacions que s'hi ubiquin, o edificis o elements declarats formalment béns d'interès cultural o béns catalogats, d'acord amb la legislació sectorial de patrimoni històric de les Illes Balears, la seva execució requereix l'obtenció de la llicència urbanística, en els termes regulats en la LUIB i en aquest Reglament.

Secció 2a

Potestats administratives i règim jurídic de la comunicació prèvia

Article 274

Potestats administratives respecte de les comunicacions prèvies

Les facultats administratives de verificació de les dades que consten en la comunicació i en la documentació presentada per les persones interessades, així com la resta de potestats o d'actuacions de l'administració que es preveuen en aquesta secció, les exerceix l'òrgan municipal que té atribuïda la competència en matèria de llicències urbanístiques.

Article 275

Comunicació a l'administració

1. El procediment de comunicació prèvia s'inicia mitjançant el document de comunicació que subscriu la persona promotora de l'actuació acompanyat, si escau, de la resta de documents que aquest article assenyalava, que s'ha de dirigir a l'ajuntament corresponent.
2. A l'efecte previst a l'apartat 1, i d'acord amb la legislació de procediment administratiu comú, els ajuntaments han de publicar i han d'actualitzar el model de document corresponent de comunicació prèvia, que s'ha de facilitar a la persona interessada de forma clara i inequívoca i, en tot cas, s'ha de poder presentar a distància i per via electrònica.
3. La persona interessada ha de presentar el document de comunicació prèvia amb una antelació mínima, respecte de la data en què es pretén iniciar l'acte, de:
 - a) Un dia, en el cas de les actuacions a què es refereix l'apartat 1 de 148 de la LUIB.
 - b) Quinze dies naturals, en els supòsits restants d'actuacions subjectes a comunicació prèvia.
4. La comunicació prèvia ha d'anar acompanyada, com a mínim i sens perjudici de la documentació addicional que es determini en el pla general o en l'ordenança municipal, de:
 - a) Quan impliqui la realització d'obres o actuacions, el projecte complet de l'actuació que es pretén dur a terme, quan sigui exigible d'acord amb la normativa vigent, i, en un altre cas, la documentació gràfica expressiva de la ubicació de l'immoble, la construcció o la instal·lació objecte de l'actuació, amb la descripció suficient d'aquesta i el seu pressupost.
 - b) Els informes, les autoritzacions o les concessions prèvies de caràcter sectorial que legalment siguin exigibles de forma concurrent amb la comunicació.

Els informes i les autoritzacions a què es refereix aquesta lletra b) s'han d'acompanyar necessàriament amb la comunicació quan la normativa sectorial que els preveu estableixi la seva sol·licitud i obtenció prèvies a càrrec de la persona interessada. En un altre cas, s'apliquen les regles establertes en la lletra c) de l'apartat 1 de l'article 255 d'aquest Reglament, supòsit en el qual l'òrgan municipal ha de comunicar de forma immediata les actuacions realitzades a la persona interessada, i li ha d'assenyalar que no pot iniciar els actes subjectes a comunicació fins que l'òrgan sectorial competent no comuniqui l'emissió de l'informe o l'atorgament de l'autorització.

En tot cas, si l'acte respecte del qual s'efectua una comunicació prèvia suposa l'ocupació o la utilització del domini públic, la persona interessada ha d'aportar necessàriament les autoritzacions o les concessions demaniales atorgades per l'administració titular, en els termes establerts per la normativa reguladora del patrimoni de l'administració pública corresponent.

c) Els justificants del pagament dels tributs corresponents a què estigui subjecta la comunicació prèvia si, d'acord amb la legislació d'hisendes locals i, si escau, amb l'ordenança fiscal respectiva, s'estableix que s'ha d'aplicar el règim d'autoliquidació.

d) Així mateix, el model de document de comunicació prèvia a què es refereix l'apartat 2 d'aquest article ha de contenir un camp en el qual la persona interessada ha de fixar el termini per a l'execució de l'actuació, que en cap cas no pot superar els dos anys. Aquest termini es pot prorrogar en els mateixos termes i condicions establerts en aquest Reglament per a la pròrroga de les llicències urbanístiques, amb la presentació prèvia de la corresponent modificació, sens perjudici que es pugui presentar una nova comunicació prèvia.

e) En els casos prevists en l'apartat 4 de l'article 148 de la LUIB per a la instal·lació de plaques solars tèrmiques o fotovoltaïques damunt la coberta d'edificis i la instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, amb gas natural o amb gasos líquids del petroli, s'ha d'acompanyar el projecte tècnic, si aquest resulta necessari, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, o d'acord amb la normativa tècnica sectorial reguladora de les condicions d'aquestes instal·lacions. Si no s'exigeix el projecte tècnic, s'ha d'acompanyar d'un document escrit, signat pel personal tècnic competent, en el qual s'ha d'assumir la direcció de l'obra i s'hi ha d'adjuntar una memòria descriptiva i la documentació gràfica de les instal·lacions, integrada pels plànols de situació, d'emplaçament, d'estructura i de definició constructiva.

En tot cas, s'ha d'acompanyar una declaració jurada o una declaració responsable, subscripta tant per la persona promotora com pel personal tècnic, que no concorren en les instal·lacions cap de les circumstàncies a què es fa referència en les lletres a), b) i c) de l'esmentat apartat 4 de l'article 148 de la LUIB.

Article 276

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

1. En el supòsit de l'apartat 1 de l'article 148 de la LUIB, la persona interessada pot iniciar les obres el dia següent de la presentació de la comunicació prèvia a l'administració competent.

2. En la resta de casos, l'òrgan competent disposa d'un termini de deu dies, comptadors des de la presentació de la comunicació, per comprovar el compliment dels requisits prevists en l'article anterior.

3. Si es detecten deficiències derivades de l'incompliment o de la manca de concreció d'algun dels requisits, s'ha de requerir a la persona promotora que esmeni la comunicació prèvia en un termini de deu dies, i se l'ha d'advertir que no pot dur a terme l'acte de què es tracta, interrompent així el termini per a l'inici de les obres o actuacions.

4. Si l'actuació objecte de comunicació prèvia fos contrària a l'ordenació urbanística, o estigués subjecta al règim de llicències o d'autoritzacions, l'òrgan competent ho ha de notificar amb la motivació adient a la persona interessada dins el termini de deu dies, la qual cosa determina la impossibilitat d'iniciar o de continuar l'execució de les actuacions. El transcurs d'aquest termini sense que s'efectuï la notificació no determina per si mateix la convalidació de l'actuació.

5. Sens perjudici dels supòsits prevists en l'article 187 de la LUIB, l'administració ha d'ordenar la suspensió de les obres o les actuacions quan, una vegada iniciades amb la presentació d'una comunicació prèvia, es detecti que l'actuació pretesa està subjecta al règim de llicències o d'autoritzacions, de conformitat amb la LUIB i aquest Reglament i amb qualsevol altra normativa aplicable.

6. La inexactitud, la falsedat o l'omissió, de caràcter essencial, en qualsevol dada que consti en el document de la comunicació o en la documentació preceptiva determinen, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, la impossibilitat de continuar duent a terme l'acte comunicat, des del moment en

què es notifiqui la resolució corresponent a les persones afectades, sens perjudici de les responsabilitats penals, civils o administratives que siguin procedents.

Així mateix, d'acord amb la legislació de procediment administratiu comú, la resolució de l'administració pública que declari aquestes circumstàncies, independentment de les mesures de restabliment de la legalitat prèvia a l'inici de l'actuació corresponent, pot comportar si així ho declara l'òrgan competent, la impossibilitat d'instar un nou procediment amb el mateix objecte durant un període de dos anys.

7. Les comunicacions prèvies queden sense efecte si se supera el termini a què es refereix la lletra d) de l'apartat 4 de l'article 275 anterior o la seva pròrroga sense que no s'hagin executat les actuacions. Això sens perjudici que la persona interessada pugui presentar una nova comunicació prèvia.

CAPÍTOL IV

Disposicions comunes a les llicències i les actuacions subjectes a comunicació

Article 277

Autorització de les modificacions durant l'execució de les obres

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

Article 278

Informació a les obres

1. És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu, amb les dimensions i amb les característiques adequades perquè es pugui observar correctament des de la via pública o des d'un espai accessible, que contengui les dades següents:

- a) La identificació de la llicència urbanística atorgada, amb el número d'expedient i amb la data d'aprovació.
- b) La identificació de la persona o de l'entitat promotora i de l'empresa constructora.
- c) La identificació i la titulació de la persona projectista, de la directora de l'obra, de la directora de l'execució i de la coordinadora de seguretat i salut.
- d) La data d'inici i la d'acabament de les obres.
- e) Les dades restants que estableixin les normes urbanístiques del pla general.

2. Si l'acte no està subjecte a llicència, s'ha d'exhibir en lloc visible i accessible una còpia de la comunicació prèvia, de l'ordre d'execució, de l'acord d'aprovació del projecte corresponent si es tracta d'una obra pública exempta de llicència, o del títol habilitant corresponent, amb indicació de les dades a què es refereixen les lletres b) i c) de l'apartat 1.

3. La informació continguda en el cartell informatiu o en la còpia del títol habilitant s'ha de poder llegir clarament durant el temps que duri l'execució de l'actuació.

Article 279

Règim especial de les obres lligades a la instal·lació o l'adequació d'activitats permanents o a infraestructures comunes

El règim de l'autorització o de la comunicació prèvia de les obres lligades a la instal·lació o l'adequació d'activitats permanents, a infraestructures comunes vinculades a aquestes i a activitats subjectes a autorització ambiental integrada, és el que preveu la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears i el seu desplegament reglamentari, o la normativa que les substitueixi; sens perjudici de l'aplicació supletòria de la LUIB i d'aquest Reglament en tot allò que hi sigui compatible i del que preveu la disposició transitòria setena.

Article 280

Informació estadística d'edificació i d'habitatge

1. Les persones promotores d'actuacions que comportin la realització d'obres subjectes a llicència urbanística o al règim de comunicació previstes en aquest Reglament, o, si escau, se subjectin al règim de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes

Balears, així com el personal tècnic responsable de les obres, han d'emplenar, si pertoca, i han de lliurar a l'ajuntament corresponent, d'acord amb la legislació sobre funció estadística pública de l'Estat, els formularis o els qüestionaris corresponents a les actuacions que la regulació sobre estadística d'edificació, de construcció i d'habitatge determina.

2. Correspon a l'ajuntament trametre els formularis corresponents a l'òrgan estatal competent, o, si escau, en el cas de conveni subscrit a l'efecte, a l'òrgan de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en els terminis que la normativa estadística estatal aplicable estableix.

CAPÍTOL V

Parcel·lacions urbanístiques

Article 281

Parcel·lacions urbanístiques i indivisibilitat de les parcel·les

1. La parcel·lació urbanística, d'acord amb l'article 159.1 de la LUIB, és la divisió simultània o successiva de terrenys en dos o més lots per tal de constituir parcel·les edificables que puguin donar lloc a la constitució d'un nucli de població. S'entén que donen lloc a la constitució o a la formació d'un nucli de població els actes de divisió simultània o successiva, en qualsevol classe de sòl, que, per raó de les característiques físiques dels terrenys, de la delimitació d'aquests per vials existents o de nova creació, de la implantació de serveis o de l'edificabilitat descrita per l'operació de divisió, faciliti o tenguin per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per destinar-les a usos urbans.

Així mateix, es consideren actes de parcel·lació urbanística aquells que, mitjançant la interposició de societats, de divisions en règim de propietat horitzontal o d'assignacions d'ús o de quotes en pro indivís d'un terreny o d'una acció o participació social, puguin existir diverses persones titulars a les quals correspongui l'ús individualitzat d'una part del terreny equivalent o assimilat als supòsits del paràgraf anterior.

2. En els supòsits d'excepció que estableixen les lletres b) i c) de l'apartat 1 de l'article 160 de la LUIB esmentat, l'eficàcia de les operacions de segregació es condiona a la formalització simultània o successiva en l'escriptura pública de les operacions d'agrupació.

Article 282

Autorització de parcel·lacions

1. No es pot efectuar cap parcel·lació urbanística sense que no s'hagi aprovat prèviament el planejament a què es refereix l'article 161.1 de la LUIB. Si la parcel·lació afecta sòl urbà subjecte a un pla especial de desenvolupament, es requereix l'aprovació del pla general i la del pla especial corresponent.

2. Qualsevol parcel·lació urbanística queda subjecta al règim d'atorgament de llicències urbanístiques, llevat que aquesta parcel·lació es pretengui dur a terme en un àmbit d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació, supòsit en el qual la parcel·lació urbanística s'ha de subjectar a l'aprovació del projecte de reparcel·lació corresponent de conformitat amb les determinacions del planejament urbanístic que detalli l'ordenació del sòl.

3. Les sol·licituds de llicència de parcel·lació urbanística s'han de presentar amb la documentació següent:

a) Memòria justificativa, que ha de comprendre la finalitat o l'ús a què es pretenguin destinar els lots proposats i l'adequació al planejament urbanístic aplicable i al règim legal de formació de parcel·les i finques.

b) Proposta del document públic o privat que doni lloc a la parcel·lació que se sol·liciti.

c) Plànol de situació de la finca que es pretengui dividir, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.

d) Plànol parcel·lari de la finca esmentada, a escala adequada i amb base cartogràfica topogràfica, representatiu dels lots proposats.

e) Superposició del plànol parcel·lari sobre un plànol de qualificacions urbanístiques.

f) Fitxes descriptives dels lots resultants, incloses les relatives als terrenys destinats a sistemes urbanístics que s'hagin de cedir, si escau. Les fitxes han d'especificar els límits, la cabuda i la qualificació urbanística de cada lot, així com la seva qualitat d'indivisible, si s'escau.

4. Els altres supòsits d'actes de divisió o de segregació de finques que no suposin parcel·lació urbanística, a què es refereixen la lletra a) de l'apartat 1 de l'article 146 de la LUIB i la lletra a) de l'article 253 d'aquest Reglament, que es realitzin en sòl urbà i en sòl urbanitzable, se subjecten igualment a llicència urbanística, que s'ha de sol·licitar d'acord amb el que preveu l'apartat 3 anterior.

5. La llicència que autoritza els actes de divisió o de segregació de parcel·les classificades com a sòl rústic es regeix d'acord amb la legislació específica.

6. Qualsevol divisió material de terrenys que s'efectuï sense la llicència de parcel·lació preceptiva o amb infracció de les seves determinacions, constitueix infracció urbanística, d'acord amb el que es determina en el títol VIII de la LUIB, i dóna lloc a les operacions de restauració de la legalitat infringida i a la imposició de la sanció procedent.

Article 283

Supòsits especials d'actes de parcel·lació

1. En qualsevol classe de sòl es poden parcel·lar els terrenys compresos en una finca afectada parcialment a sistemes urbanístics, amb vista a l'adquisició immediata del lot afectat per l'administració competent per a la seva execució, tot i que el lot restant de la finca no reuneixi les característiques de solar o, si escau, la seva superfície sigui inferior a la determinada per la legislació específica del sòl rústic, segons correspongui.

2. En sòl urbà, es poden parcel·lar els terrenys d'una finca afectada parcialment a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària, amb la finalitat de cedir immediatament el lot afectat a l'administració actuant i poder edificar el lot restant d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic.

3. Es poden parcel·lar els terrenys compresos en una finca afectada parcialment a l'execució d'un àmbit d'actuació urbanística per aportar el lot corresponent a la gestió immediata d'aquest àmbit, tot i que el lot restant no reuneixi les característiques de solar o, si escau, la seva superfície sigui inferior a la determinada per la legislació específica del sòl rústic, segons correspongui.

4. Els terrenys compresos en una finca que, en part, tenen la condició de solar i, que en part, estan classificats com a sòl rústic, es poden parcel·lar per segregar el lot que té la condició de solar, tot i que la superfície del lot restant sigui inferior a la determinada per la legislació específica del sòl rústic.

5. Els terrenys compresos en una finca que, en part, tenen la condició de solar i, en part, estan afectats a l'execució d'un àmbit d'actuació urbanística o de sistemes urbanístics, es poden parcel·lar per segregar el lot que té la condició de solar, tot i que l'àmbit d'actuació urbanística no s'hagi de gestionar immediatament o que els sistemes urbanístics no s'hagin d'adquirir immediatament per l'administració actuant.

TÍTOL VIII **Disciplina urbanística**

CAPÍTOL I **Execució subsidiària d'ordres de reposició de la realitat física alterada**

Secció 1a **Àmbit d'aplicació**

Article 284

Règims reguladors de l'execució subsidiària

1. L'execució subsidiària d'ordres de reposició de la realitat física alterada dictades per l'administració, quan siguin ja fermes administrativament i la persona obligada les hagi incomplert, es regeix per les disposicions del present capítol.

2. La reposició de la realitat física alterada que derivi de l'execució de resolucions judicials ha de tenir lloc d'acord amb el que l'òrgan jurisdiccional competent determini.

Secció 2a **Actuacions preliminars**

Article 285

Inici de l'execució subsidiària

1. L'òrgan competent, segons la normativa pròpia de cada administració, ha de dictar l'acte exprés que decideixi l'execució subsidiària de l'ordre de reposició que la persona o les persones obligades no hagin acatat voluntàriament. En defecte de norma específica, la competència correspon a l'òrgan que hagi dictat l'ordre de reposició.

2. L'acte que decideixi l'execució subsidiària s'ha de notificar a les persones que, en el moment d'adoptar-se, constin com a propietàries, així com també a totes les que siguin titulars de drets reals sobre l'immoble que puguin resultar afectats.

Article 286

Suspensió de l'execució

1. L'execució subsidiària de l'ordre de reposició només es pot suspendre quan la persona que l'ha de suportar comuniqui, dins el termini màxim de dos mesos des de la notificació de l'acte a què es refereix l'article anterior, la voluntat de dur-la a terme per si mateixa.

2. En aquest cas, la suspensió resta condicionada a la presentació del projecte de restabliment per a les obres i a la constitució d'una garantia del 50 % del pressupost de les actuacions de reposició, mitjançant qualsevol de les formes admeses en la legislació de contractes de les administracions públiques.

3. La sol·licitud d'una llicència de legalització no és causa de suspensió, sens perjudici que, una vegada obtinguda, s'hagi de deixar sense efecte l'execució subsidiària.

4. La suspensió s'ha d'aixecar, i l'administració actuant ha de reprendre l'execució subsidiària, si la persona interessada incompleix els terminis per dur a terme l'ordre de reposició que figuren a l'ordre de restabliment. L'aixecament de la suspensió també implica la impossibilitat de tornar-la a sol·licitar i la pèrdua de la garantia constituïda, que ha de restar vinculada a la satisfacció de les despeses generades per l'execució subsidiària.

5. La decisió d'adoptar o d'aixecar la suspensió correspon a l'òrgan encarregat de dur a terme l'execució subsidiària de l'ordre de reposició, d'acord amb la normativa pròpia de cada administració, o segons les disposicions de l'acte a què es refereix l'apartat 1 de l'article 285 d'aquest Reglament. En defecte d'això, la competència correspon al mateix òrgan que hagi decidit l'execució subsidiària de l'ordre de reposició.

Article 287

Abast de l'execució subsidiària de l'ordre de reposició

1. L'execució subsidiària de l'ordre de reposició ha d'incloure sempre la restitució a l'estat anterior a la comissió de la infracció, tant de les edificacions, de les construccions o de les instal·lacions com dels terrenys on s'ubiquen.

2. En els sòls classificats com a rústics, la restitució dels terrenys pot implicar, si escau, que l'administració faci treballs de plantació i de conservació de la vegetació dirigits a prevenir l'erosió o els riscos naturals, que les persones propietàries han de suportar sense dret a indemnització pel temps que el projecte tècnic determini.

3. Les actuacions de demolició s'han d'ajustar a l'ordre dictada per l'administració, sens perjudici del que disposa l'apartat 2 de l'article 284 d'aquest Reglament. Quan sobre un immoble recaiguin dues o més ordres de reposició acordades per la mateixa administració, l'execució subsidiària se'n pot fer simultàniament.

Article 288

Projecte tècnic de les obres

1. Amb caràcter previ a l'execució subsidiària de l'ordre de reposició l'administració actuant ha d'elaborar i d'aprovar el projecte tècnic de les tasques de reposició.

2. La presa dels amidaments necessaris per redactar el projecte tècnic s'ha de fer d'acord amb el que es disposa en l'article 291 d'aquest Reglament.

Article 289

Títol administratiu habilitant

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

Article 290**Contractació de les obres**

L'execució material de les obres s'ha d'encarregar, per qualsevol de les modalitats recollides en la normativa reguladora de la contractació del sector públic, a l'empresa que resulti adjudicatària, excepte quan l'administració actuant dugui a terme la reposició pels propis mitjans.

Article 291**Autorització i notificació de l'entrada**

1. Per dur a terme l'execució subsidiària de les ordres de reposició que impliquin entrada a domicilis i a altres llocs, l'accés dels quals requereixi el consentiment de la persona titular, si no hi consta de forma expressa, s'ha d'obtenir prèviament l'autorització del jutjat contenciós administratiu corresponent.

2. El consentiment es pot demanar mitjançant requeriment adreçat a la persona que consti com a titular, que, si no es contesta dins del termini conferit per l'administració actuant, s'entén tàcitament denegat.

3. Un cop autoritzada o consentida l'entrada, l'administració ha de notificar a la persona propietària el dia i l'hora de l'inici de les tasques de reposició, així com, si escau, la concessió del termini que es preveu en l'apartat 1 de l'article 293 d'aquest Reglament.

Secció 3a**Actuacions d'execució de l'ordre de reposició****Article 292****Auxili de les forces de seguretat**

L'administració actuant pot sol·licitar en qualsevol moment l'auxili de les forces de seguretat per dur a terme l'execució subsidiària de l'ordre de reposició, fent servir els propis efectius o adreçant-se a l'autoritat de qui depenen.

Article 293**Retirada de béns mobles i elements desmuntables**

1. Quan l'edificació, la construcció o la instal·lació afectada per l'ordre de reposició contingui béns mobles, o quan en formin part elements desmuntables que puguin ser recuperats, l'administració actuant, abans d'iniciar les tasques de reposició, ha de concedir a la persona propietària un termini mínim raonable perquè procedeixi a la seva retirada. Transcorregut aquest termini, els béns i elements que no s'hagin retirat s'han de tractar com a residus.

2. L'existència de béns mobles i d'elements recuperables, dins una edificació que s'ha de demolir després del termini concedit per retirar-los, no suspèn l'execució de l'ordre de reposició, i les despeses que se'n deriven han de ser a càrrec de la persona propietària.

Article 294**Mesures tècniques i de seguretat**

Les tasques de l'execució subsidiària de l'ordre de reposició han de tenir en compte les mesures recollides en les normes tècniques d'edificació i en les normes de seguretat i de salut aplicables.

Article 295**Desconnexió dels serveis**

1. L'execució subsidiària de l'ordre de reposició implica desconnectar de les xarxes de serveis l'edificació, la construcció o la instal·lació, excepte quan es tracti d'eliminar-ne només una part i el subministrament pugui mantenir-se per a la restant.

2. L'administració actuant pot requerir a tal efecte la col·laboració de les empreses subministradores, que han d'interrompre obligatòriament els subministraments que puguin existir.

Article 296**Residus de la reposició**

Els residus resultants de la reposició han de rebre el tractament previst en la normativa estatal i insular que regula la producció i la gestió dels residus de construcció i de demolició.

Secció 4a

Actuacions posteriors a l'execució subsidiària

Article 297

Despeses derivades de la reposició

1. La persona que, en el moment de notificar-se l'acte a què es refereix l'article 285 d'aquest Reglament, sigui propietària de l'edificació, de la construcció, de la instal·lació o del terreny, ha d'abonar totes les despeses derivades de l'ordre de reposició. Les terceres persones adquirents o successors han de respondre subsidiàriament si esdevenen propietàries abans que conculguin les actuacions materials de reposició.

2. L'import de les despeses ha d'incloure, entre d'altres, les corresponents a les tasques materials de reposició, a la redacció de projectes tècnics, als tributs, a la gestió i al tractament de residus, a la retirada de materials, a la restitució dels terrenys i, en general, a totes aquelles que siguin necessàries per executar l'ordre de reposició.

Article 298

Cobrament de les despeses

L'import de les despeses s'ha d'exigir mitjançant el procediment previst en les normes reguladores del procediment recaptatori en via executiva. La quantitat exigible es pot liquidar de forma provisional i realitzar-se abans de l'execució subsidiària, a reserva de la liquidació definitiva.

CAPÍTOL II

Altres disposicions relatives a la disciplina urbanística

Article 299

La inspecció urbanística

1. La data que la propietat ha de comunicar en contestació al requeriment de l'article 162.2 d) de la LUIB ha d'estar dins els 15 dies hàbils següents a la data de recepció del requeriment.

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

a) En cas que la persona responsable sigui objecte d'un procediment sancionador per infracció urbanística, l'aplicació de la circumstància agreujant prevista a l'article 184.1 g) de la LUIB.

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

Article 300

Competències municipals i supramunicipals

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

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

Article 301

Reduccions de les multes

1. Les reduccions de l'article 176 de la LUIB s'han d'aplicar únicament quan la persona sol·licitant de la llicència de legalització finalment concedida o la persona promotora del projecte de demolició o restabliment és alguna de les persones responsables en el procediment sancionador per infracció urbanística. No obstant, les reduccions s'han d'aplicar no només a aquesta persona, sinó també a la resta de persones responsables en el procediment sancionador.

2. Les reduccions del 90% i del 80% de l'article 176.2 de la LUIB són aplicables únicament si es restableix la realitat física alterada de tots els elements que són objecte del procediment de restabliment. En conseqüència, perquè es pugui aplicar la reducció del 90%, s'han d'haver restablert tots els elements que

són objecte del procediment de restabliment abans que es dicti la resolució que ordena el restabliment; i perquè es pugui aplicar la reducció del 80%, s'han d'haver restablert tots els elements que són objecte del procediment de restabliment dins el termini voluntari que figura en la resolució que ordena el restabliment.

Article 302

Mesura cautelar de suspensió

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

Article 303

Inici del procediment de restabliment

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

Article 304

Ordre de restabliment de la realitat física alterada

Quan l'ordre de restabliment és dictada per una administració distinta de la municipal, el termini màxim de 2 mesos per presentar el projecte de restabliment regulat a l'article 192.3 de la LUIB, s'ha d'entendre que és el termini per presentar el projecte davant el consell insular o entitat de l'article 15.5 de la LUIB, en aplicació de l'article 193.1 d) de la LUIB.

Article 305

Restabliment de la realitat física alterada

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

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

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

3. Les persones sol·licitants de l'informe previst a l'article 193.1 d) de la LUIB disposen d'un termini de 15 dies hàbils, a comptar des de la data de recepció de l'informe, per presentar-lo davant l'ajuntament.

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

5. Si l'execució de l'ordre de restabliment ha de donar com a resultat l'existència d'edificacions, construccions o instal·lacions que es varen aixecar sense títol urbanístic habilitant o amb títol declarat nul i que no seran utilitzables sense que s'hi executi algun tipus d'obra, l'execució de l'ordre de restabliment ha d'implicar la demolició completa de l'edificació, construcció o instal·lació, llevat que es pugui obtenir la seva legalització. En tot cas, es troben en aquest supòsit les edificacions aixecades sense títol urbanístic habilitant o amb títol nul que, arran d'una ordre de restabliment, queden sense sostre.

Article 306

Caducitat del procediment de restabliment

La suspensió del termini de caducitat del procediment de restabliment, indicada a l'article 195.2 de la LUIB, ha de tenir present els següents aspectes:

a) Els motius de legalitat que impedeixen resoldre expressament la sol·licitud de llicència de legalització o que impedeixen la producció del silenci administratiu han de ser comunicats per l'ajuntament a l'administració instructora. No obstant, l'administració instructora també pot apreciar aquests motius en base a la documentació que obri a l'expedient d'infracció urbanística, de manera que la suspensió del procediment es mantindrà fins que hagin transcorregut 6 mesos des de la data en què aquests motius hagin desaparegut.

b) En el supòsit de l'article 195.2 c) de la LUIB, si el procediment de restabliment és instruït per una administració distinta de la municipal, la suspensió s'inicia el dia en què la persona interessada o l'ajuntament li comuniquen i acrediten que el projecte de restabliment ha estat presentat davant l'ajuntament.

c) En cas que l'informe previst a l'article 193.1 d) de la LUIB sigui notificat a les persones interessades un cop transcorregut el termini d'un mes des de la data de la seva presentació, el termini de caducitat del procediment de restabliment es mantén suspès des de la data de sol·licitud de l'informe i fins que ha transcorregut el termini de 15 dies establert a l'article anterior d'aquest reglament.

Article 307

Termini màxim per iniciar el procediment de restabliment

1. La referència als actes o usos il·legals de l'article 196.2, apartats a) i b), de la LUIB implica la no prescripció de l'acció de restabliment per a qualsevol acte o ús sotmès a títol urbanístic habilitant que s'efectuï o s'hagi efectuat sense aquest en terrenys que tinguin la classificació de sòl rústic o en els béns o espais relacionats a l'apartat b) de l'esmentat article, amb independència que l'acte o ús sigui admès o no admès.

2. La referència a totes les infraccions urbanístiques que apareix a l'apartat 13 de la disposició transitòria vuitena de la LUIB inclou únicament aquelles recollides en l'article 196.1 de la LUIB, en què el termini de prescripció de l'acció de restabliment és de vuit anys des del total acabament dels actes que les fonamenten; sense perjudici, per tant, dels supòsits de no prescripció prevists en els articles 154.2 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, i en l'article 196.2 de la LUIB.

Article 308

Procediment per exercir la potestat sancionadora

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

Article 309

Prescripció de les infraccions

El termini de prescripció d'un any de les infraccions lleus, establert en l'article 205.1 a) de la LUIB, és aplicable únicament als efectes de la imposició de la sanció corresponent. El termini màxim per iniciar el procediment de restabliment per qualsevol infracció urbanística, també per les infraccions lleus, es regeix pels apartats 1 i 2 de l'article 196 de la LUIB.

Disposició adicional

Informe del seguiment de l'activitat d'execució urbanística

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

2. L'informe de seguiment a què es refereix l'apartat anterior ha de considerar els aspectes següents:

a) El compliment de les previsions dels informes de sostenibilitat econòmica i ambiental dels instruments de planejament, i les desviacions resultants eventuals en relació amb les estimacions realitzades en aquests, així com, si escau, la proposta de les mesures que afavoreixin l'equilibri ambiental i territorial o el reajustament econòmic per a la hisenda local que pugui derivar de l'anàlisi de l'impacte de la memòria de sostenibilitat econòmica.

b) La relació d'actuacions, els seus objectius i la finalitat, amb la identificació descriptiva i gràfica de l'àmbit.

c) La relació dels plans i de la resta d'instruments de gestió i d'execució aprovats definitivament per desenvolupar cada actuació, amb indicació de la seva publicació oficial.

d) Les determinacions de l'ordenació urbanística establerta en el planejament, amb indicació de la classificació de sòl, de l'àmbit i dels usos de l'actuació, dels coeficients d'edificabilitat i d'aprofitament, amb distinció de les superfícies destinades a usos lucratiu, a dotacions i, en el seu cas, les superfícies destinades a habitatge sotmès a algun tipus de protecció pública.

e) El pressupost d'execució material, d'acord amb la contractació de les obres d'urbanització i d'acord amb el projecte d'urbanització o de dotació aprovat, o les modificacions.

f) La memòria de desenvolupament de l'execució de l'actuació, que ha de comprendre el procediment d'adjudicació de les obres d'urbanització o de dotació; el grau de compliment dels terminis prevists a l'instrument de planejament urbanístic amb inclusió de l'execució de les connexions amb els sistemes generals exteriors, el reforç o l'ampliació dels existents i, si escau, l'estat d'execució de l'edificació simultània a la urbanització i la recepció de les obres d'urbanització.

3. L'informe de seguiment de l'activitat d'execució urbanística s'ha d'adequar, si escau, als requeriments que poden derivar del sistema públic d'informació sobre sòl i urbanisme a què es refereix la disposició addicional primera del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

Així mateix, l'informe pot tenir els mateixos efectes del seguiment a què es refereix la legislació estatal i autonòmica de les Illes Balears sobre avaluació de determinats plans i programes en el medi ambient, en el cas que compleixi els requeriments establerts a la legislació ambiental esmentada.

Disposició transitòria primera **Sòl dotacional d'equipament públic escolar**

A manca de normativa o planificació sectorial aprovada pel Govern de les Illes Balears que ordeni els requeriments de les reserves de sòl amb ús escolar o educatiu, es considera que requereix una parcel·la mínima de quatre mil cinc-cents metres quadrats per a l'ensenyament infantil i de primària, i una altra parcel·la mínima de sis mil metres quadrats per a l'ensenyament secundari obligatori i batxiller, amb referència a la circumscripció escolar.

Disposició transitòria segona **Estudis de detall**

1. Els estudis de detall que exigeix expressament el planejament vigent en data 29 de maig de 2014, moment de l'entrada en vigor de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, i també els que resulten necessaris d'acord amb el planejament esmentat, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior fins que no s'aprovin o bé els plans generals adaptats a les determinacions d'aquella Llei que es puguin acollir al que preveu la lletra a) del punt 1 de disposició transitòria segona de la LUIB; o bé els plans generals i els plans d'ordenació detallada adaptats a les determinacions de la LUIB.

2. Únicament a l'efecte previst en l'apartat 1 d'aquesta disposició, en sòl urbà, els estudis de detall poden preveure el primer assenyalament d'alineacions i rasants, i s'ha d'entendre aquesta determinació com l'assenyalament originari dels esmentats elements que s'hagin d'aplicar amb relació al viari interior o altres qualificacions que així ho requereixin dins l'àmbit intern de l'estudi de detall, completant sense alteració les que preveu el pla general, parcial o especial, ni tampoc sense alteració de les definides en els futurs enllaços en el viari existent.

Disposició transitòria tercera **Tramesa dels instruments de planejament aprovats definitivament a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears**

Fins que el Govern de les Illes Balears no constitueixi formalment l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears o no es procedeixi al desplegament reglamentari al qual es refereix la lletra a) de l'apartat 2 de la disposició final primera de la LUIB, la remissió dels exemplars dels instruments de planejament urbanístic aprovats definitivament pel Consell Insular de Mallorca o pels municipis d'aquesta illa, així com la resta d'instruments o documentació que, d'acord amb la LUIB i aquest Reglament, s'hagi de remetre igualment a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, s'ha d'efectuar a l'òrgan autonòmic que determini la normativa d'organització i d'atribució de competències del Govern de les Illes Balears.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) S'han de respectar les limitacions establertes en l'apartat 3 de la disposició transitòria catorzena de la LUIB, relatives a la prohibició d'increment de l'aprofitament urbanístic de les parcel·les lucratives i al manteniment dels usos dels terrenys.

Disposició transitòria cinquena

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

1. Els catàlegs de protecció d'elements i espais protegits, o denominació equivalent en la legislació aplicable en el seu moment, que s'hagin aprovat inicialment en la modalitat d'instrument autònom que admetia la normativa aplicable abans de l'entrada en vigor de la LUIB, poden continuar la seva tramitació fins a l'aprovació definitiva. En aquest cas, la tramitació i l'aprovació s'han de subjectar a les mateixes disposicions que regeixen les del pla urbanístic corresponent a l'àmbit territorial del qual vagin referits.

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

3. S'apliquen als catàlegs a que es refereix l'apartat 1 anterior les previsions que estableix l'article 51 de la LUIB. Això, sens perjudici de les mesures específiques de suspensió que deriven dels procediments de declaració de béns d'interès cultural, de declaració de béns del catàleg insular, o de delimitació dels entorns de protecció, que pot adoptar l'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca, d'acord amb les determinacions de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears.

Disposició transitòria sisena

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

1. Els municipis que no tinguin formalitzat l'inventari separat a què es refereix l'article 213 d'aquest Reglament en el moment de la seva entrada en vigor, l'han d'aprovar en un termini màxim d'un any.

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

Disposició transitòria setena

Règim transitori de les obres lligades a la instal·lació o l'adequació d'activitats permanents o a infraestructures comunes

1. Fins que no es dugui a terme el desplegament reglamentari de les previsions de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, a què es refereix la seva disposició final primera, s'apliquen amb caràcter transitori les regles que determinen els apartats següents.

2. A l'efecte assenyalat a l'apartat 3 de l'article 38 de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, la persona promotora ha d'indicar en la sol·licitud del permís d'instal·lació i d'obres el termini màxim en el qual preveu iniciar-les, i el termini màxim que preveu per instal·lar i per executar l'obra. Si no s'hi indiquen expressament, s'entén per ministeri de llei que aquests terminis són de 6 i 36 mesos, respectivament.

L'òrgan competent per a l'atorgament del permís pot, en tot cas, modificar els terminis que la persona promotora ha indicat en la sol·licitud, quan aquests siguin manifestament desproporcionats en atenció als requeriments necessaris per a l'execució de les instal·lacions i les obres. No obstant això, aquesta modificació no pot suposar la imposició d'uns terminis inferiors als establerts per ministeri de llei.

Es poden prorrogar els terminis una sola vegada i per un màxim de la meitat dels prevists inicialment, mitjançant una comunicació prèvia abans del venciment dels terminis corresponents. Això no obstant, no és susceptible de pròrroga el termini màxim d'inici de l'execució de la instal·lació i de l'obra, en el cas que es produeixi una alteració del planejament urbanístic que faci incompatible dita execució.

3. L'òrgan competent ha de declarar la caducitat del permís d'instal·lació i d'obres si, en acabar qualssevol dels terminis establerts en l'apartat 2 anterior, que s'han d'indicar expressament en l'acte administratiu del seu atorgament, no s'ha començat o no s'ha acabat la seva execució. A aquests efectes el document d'atorgament del permís ha d'incorporar l'avertiment corresponent. La declaració de caducitat requereix la tramitació prèvia d'expedient, d'acord amb les regles establertes en l'article 380 d'aquest Reglament.

4. Les comunicacions prèvies d'inici i d'instal·lació d'obres regulades en la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, han d'assenyalar el termini per a l'execució de l'actuació, que en cap cas no pot superar els dos anys. Aquest termini es pot prorrogar fins a la meitat de l'inicial, prèvia presentació de la comunicació corresponent abans de l'acabament del termini assenyalat inicialment.

Les comunicacions prèvies o la seva pròrroga queden sense efecte quan no s'hagin executat les actuacions en els terminis referits. Això sens perjudici que la persona interessada pugui presentar una nova comunicació prèvia, que, en tot cas, s'ha d'ajustar a la normativa vigent en el moment de la nova presentació.

Disposició derogatòria

En entrar en vigor aquest Reglament, queda derogat expressament el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca adoptat en sessió de 16 d'abril de 2015. Així mateix, queden derogades totes les disposicions del mateix rang o d'un rang inferior aprovades pel Consell Insular de Mallorca que s'oposin al que s'hi disposa.

Disposició final **Entrada en vigor**

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

ANNEX I

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

Article 1 **Regulació dels usos**

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

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

- a) Ús global: correspon a les activitats i sectors econòmics bàsics: residencial, turístic, terciari, industrial i dotacional. L'assignació a una categoria o qualificació de sòl d'un ús global condiciona l'assignació posterior d'usos detallats, de tal manera que hi han de ser subsumibles.
- b) Ús detallat: correspon a les distintes categories en què es poden dividir els usos globals, com plurifamiliar o unifamiliar, residencial d'habitatge lliure o subjecte a règim de protecció pública, comercial, turístic en les modalitats establertes a la legislació sectorial, oficines o altres subcategories anàlogues.
- c) Ús majoritari o predominant: correspon al que disposa d'una major superfície edificable computada en metres quadrats de sostre.
- d) Ús compatible: correspon al que el planejament admet que es pot realitzar de forma conjunta amb l'ús majoritari.
- e) Ús prohibit: és un ús prohibit el que defineix així específicament el planejament que correspon. A manca d'aquesta precisió en el pla, tenen aquesta condició els que siguin incompatibles amb els usos permesos.
- f) Ús provisional: correspon a l'ús que, de forma excepcional, s'autoritza amb un caràcter no permanent en el sòl, que no requereix obres ni instal·lacions permanents, i no dificulta l'execució del planejament, en els termes que estableix la LUIB i aquest Reglament.

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

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

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

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

3. Classificació dels usos segons la titularitat:

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

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

4. Definició dels usos segons les característiques funcionals:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- L'ús de transports, que comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i a l'estada de persones, tant de transport públic, com privat o col·lectiu.

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

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

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

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

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

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

- L'ús d'espais lliures d'ús i domini públics, que comprèn les zones d'ús i domini públic destinades a l'esbarjo i l'esplai de la població. En tot cas, per a aquest ús s'ha d'aplicar allò que determina el punt 3 d'aquest Annex.

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

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

- L'ús educatiu, que comprèn les activitats destinades a la formació escolar, universitària o acadèmica de les persones, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
- L'ús cultural, que comprèn les activitats destinades a la formació intel·lectual i cultural, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
- L'ús esportiu, que comprèn les activitats destinades a la pràctica esportiva de les persones, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
- L'ús religiós, que comprèn les activitats destinades al culte religiós, siguin de titularitat pública o privada, com també els usos que s'hi associen i a les formes de vida associativa religiosa. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
- L'ús administratiu o institucional, que comprèn les activitats pròpies dels serveis de les administracions públiques o les seves entitats instrumentals. S'hi inclouen, així mateix, els usos destinats a la salvaguarda de persones i béns, com parcs de bombers, policia i forces de seguretat, protecció civil o altres usos anàlegs.
- L'ús sanitari, que comprèn les activitats destinades a la prestació de serveis mèdics o quirúrgics, que poden ser de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
- L'ús assistencial, que comprèn les activitats destinades a la informació, l'orientació i la prestació de serveis o ajudes socials, incloent-hi usos més generals com les residències de persones grans, els centres geriàtrics, de tractament de dependències i d'assistència social en general, que poden ser de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.

Article 2

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

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

- a) Àrees de joc: han de preveure una superfície mínima de 200 metres quadrats i permetre que s'hi inscrigui un cercle de 12 metres de diàmetre. En tot cas, només poden tenir la consideració de sistema local.
- b) Jardins: han de disposar d'una superfície mínima de 1.000 metres quadrats i permetre que s'hi inscrigui un cercle de 30 metres de diàmetre. Poden tenir tant la consideració de sistema local com la de sistema general d'espais lliures.
- c) Parcs: han de disposar d'una superfície mínima de 15.000 metres quadrats i permetre que s'hi inscrigui un cercle de 100 metres de diàmetre. Poden tenir tant la consideració de sistema local com la de sistema general d'espais lliures.

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

- a) Tenir les condicions apropiades per plantar-hi espècies vegetals, en almenys un 50 % de la superfície.
- b) Ha de tenir la posició que suposi un servei millor a les persones residents i usuàries, i estan prohibides les localitzacions d'accés difícil, les que envaeixin una zona de pas de vianants i les que tenguin manca de centralitat.
- c) No es poden destinar a espai lliure porcions residuals de la parcel·lació, ni es poden considerar com a tals les superfícies de funcionalitat viària estricta. A aquest efecte, les rotondes no poden computar com a part de les zones verdes, però sí que poden fer-ho les àrees lineals enjardinades de bulevards i avingudes, únicament per a la qualificació de jardí, amb els límits de superfície mínima

definitos en l'apartat anterior, excepte el diàmetre de cercle que s'hi ha de poder inscriure, que pot ser d'un mínim de 20 metres, en comptes dels 30 exigits amb caràcter general.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 3

Elements integrants de la xarxa viària i condicions de funcionalitat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 4

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

1. Les superfícies de reserva de terrenys dotacionals, d'espais lliures públics o destinats a aparcament seran independents de les corresponents a l'estructura general i orgànica i han de ser adequades a les necessitats derivades dels usos prevists per a l'àmbit ordenat pel pla parcial. En qualsevol cas, d'acord amb l'habilitació a que es refereix l'article 43.4 de la LUIB, les superfícies s'han d'ajustar als següents estàndards:

a) En els àmbits d'ús predominant residencial o turístic:

i. Per a espais lliures públics: un 10% de la superfície del sector que no resulti inferior a 20 m² per habitatge o per cada 100 m² d'edificació residencial, i a 7 m² per plaça turística, segons resulti de l'aplicació dels índexs d'edificabilitat corresponents.

ii. Per a equipaments públics: 21 m² per habitatge o per cada 100 m² d'edificació residencial, o 7 m² per plaça turística.

b) En els àmbits d'ús industrial i terciari:

i. Per a espais lliures públics: un 10% de la superfície del sector.

ii. Per a equipaments públics: un 5% de la superfície del sector.

c) En els dos casos anteriors, la superfície destinada a aparcaments en sòl de domini públic ha de garantir un mínim d'una plaça per cada 100 m² d'edificació, de les quals almenys un 50% han de situar-se en àrees d'aparcament públic externes al vial. En tot cas, s'han de preveure places per a càrrega de vehicles elèctrics.

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

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

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

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

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

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

5. La distribució per usos detallats del sòl destinat a equipaments públics no està subjecta a estàndards genèrics. Les distribucions esmentades i les superfícies assignades es fixen, en cada cas, atenent les necessitats específiques del sector.

En tot cas, els plans parcials, quan es refereixen a l'ús residencial, han de comptar amb els informes dels òrgans del Govern de les Illes Balears competents en matèria d'educació i de sanitat. Aquests informes es poden sol·licitar de forma potestativa durant els treballs de redacció del pla parcial, i l'ajuntament corresponent els ha de sol·licitar preceptivament en el tràmit a què es refereix l'article 55.3 de la LUIB, i s'han de pronunciar sobre la necessitat de destinar part de la reserva de sòl d'equipament públic per a usos docents o sanitaris, com també de la superfície necessària perquè quedin correctament atesos aquests usos.

ANNEX II

Disposicions en matèria de definicions i paràmetres urbanístics

Secció 1a

Definicions

Subsecció 1a

Definicions relatives al terreny i altres

Article 1

Definicions relatives al terreny

1. En funció de la seva transformació:

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

2. En funció de la seva pendent:

- a) Terreny amb pendent baixa: terreny que té una pendent inferior al 10%.
- b) Terreny amb pendent mitjana: terreny que té una pendent entre el 10% i el 20%.
- c) Terreny amb pendent elevada: terreny que té una pendent superior al 20%.

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

Article 2

Definicions relatives a les alineacions i rasants

1. Alineacions:

- a) Alineació de vial: línia que a un plànol d'un planejament representa el pla vertical que delimita els vials i els espais destinats a aparcaments públics amb qualsevol altre espai, sigui de domini públic o privat, i sigui o no edificable.
- b) Alineació de façana: pla vertical a partir del qual se situen les edificacions. Aquestes alineacions poden ser coincidents o reculades respecte de la de vial, segons es determina en algunes zonificacions.
- c) Alineació interior: alineació de façana que, en algunes zonificacions, delimiten el pati interior de les il·letes.

2. Altres:

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

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

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

3. Rasants:

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

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

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

Article 3

Definicions bàsiques de construcció i edificació

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

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

Subsecció 2a

Definicions relatives a les edificacions i als seus components

Article 4

Definicions relatives a les tipologies de les edificacions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. En relació a altres edificacions:

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

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

4. En relació als espais edificables:

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

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

Article 5

Definicions relatives a les parts que conformen un edifici

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

a) Planta: porció d'espai d'un edifici, comprès entre un parament de sostre i una superfície trepitjable, susceptible de ser habitat o destinat a algun ús.

b) Planta baixa: primera de les plantes d'un edifici a partir del espai de referència.

c) Planta pis: planta situada per sobre de la planta baixa.

d) Àtic: planta superior amb al menys una façana reculada respecte a alguna de les generals de l'edificació.

e) Planta semisoterrani: planta, per sota de la planta baixa, en la que els seus paraments verticals no queden totalment per sota del terreny i el paviment del seu forjat superior queda, en qualsevol dels punts del seu perímetre per damunt del terreny, com a màxim les següents quantitats:

1) si el terreny és sensiblement pla o té un pendent inferior al 10 %: 1 metre;

2) si el terreny és inclinat o té un pendent entre el 10 % i el 20 %: 1,50 metres i

3) si el terreny és muntanyós o té un pendent superior al 20 %: 1,90 metres

Queda sempre exceptuat d'aquesta condició l'espai necessari per a l'accés de vehicles a les plantes soterrades.

f) Planta soterrani: planta, per sota de la planta baixa, en la que els seus paraments verticals queden totalment per sota del terreny, excepte en l'espai necessari per a l'accés de vehicles a les plantes soterrades.

g) Forjat sanitari: forjat situat per sobre del terreny, que constitueix el trespol de la planta més baixa d'un edifici.

h) Cambra sanitària: espai no habitable i sense ús situat entre el terreny i la cara inferior del forjat sanitari.

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

a) Façana: cara externa de cadascun dels murs de tancament d'un exterior edifici.

b) Coberta: element constructiu que protegeix i corona la part superior de les edificacions.

c) Cos sortint: part de l'edificació que sobresurt de la façana, de caràcter fix i que és habitable o ocupable.

d) Galeria: cos sortint, tancat en tot el seu perímetre, majoritàriament format per elements vidriats.

e) Balcó: cos sortint, obert en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana.

f) Element sortint: part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana i de caràcter fix, que no es habitable ni ocupable.

g) Cornisa: element sortint de la coberta. També rep el nom de ràfec o volada.

h) Porxo: cos cobert i obert com a mínim en algú dels seus laterals. Es considera que una part del perímetre d'un porxo és tancat quan l'altura del tancament per sobre del paviment es superior a 1,70 metres. També rep el mateix nom una edificació exempta, que pot tenir fins els 4 laterals oberts.

i) Pèrgola: porxo que te per coberta tan sols un entramat calat de barres repartides uniformement, de tal manera que la relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, amidades ambdues en projecció vertical sobre un plànol horitzontal, ha de ser superior a 5.

j) Terrassa: espai extern, obert i descobert, pavimentat i transitable, situat sobre un cos d'edificació o sobre el terreny exempt d'edificació.

k) Pati: espai exterior situat a la part baixa d'un pati de llums, limitat per tancaments verticals de l'edificació.

l) Pati de llums: espai tancat de manera vertical, totalment o parcialment per edificació i destinat a proporcionar il·luminació i ventilació a les dependències que ho volten, tal com s'indica al punt IV.4 de l'Annex I del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat. També rep el nom de montpeller.

Article 6

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

1. Distàncies. Es mesuren en metres.

a) Altura lliure: distància compresa entre el paviment i el sòtil (cel ras o intradós de forjat) tal com s'indica al punt II.3 de l'Annex I del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

b) Altures a efectes urbanístics, tal com son l'altura reguladora i l'altura total: paràmetre urbanístic tal com s'indica a l'article 11.1 d'aquest Annex.

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

a) Superfície útil:

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

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

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

1) Superfície construïda d'un element: dimensió de la superfície horitzontal, inclosos els seus tancaments.

2) Superfície construïda d'una edificació: suma de les superfícies horitzontals amb els còmputos corresponents que s'indiquen a continuació:

i) La superfície de les diferents plantes tancades, inclosos els tancaments, computen al 100 %.

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

iii) La superfície dels porxos i les terrasses cobertes, si estan tancades lateralment menys de les dues terceres parts del seu perímetre computen al 50%.

iv) La superfície de les pèrgoles computen al 25%.

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

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

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

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

c) Superfície ocupada

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

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

d) Altres superfícies:

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

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

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

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

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

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

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

Subsecció 3a
Definicions relatives a alineacions i rasants i a obres en edificis

Article 7

Definicions relatives als tipus d'obres i intervencions als edificis

1. Tipus d'obres per la seva entitat

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

b) Obres d'intervenció a edificis existents:

1) Enderrocament: eliminació total o parcial d'una edificació existent.

2) Manteniment: obres i treballs a efectuar de forma periòdica per a prevenir el seu deteriorament, o bé reparacions puntuals, amb l'objecte de mantenir el seu estat de conservació i complir amb els requisits bàsics de reposar les condicions de seguretat, accessibilitat universal, salubritat i ornament públic, tal com s'indica a l'article 122.1.a de la LUIB.

3) Reforma: obres que, sense alterar els seus paràmetres urbanístics, no siguin les estrictament necessàries per al seu manteniment.

4) Ampliació: obres que suposen incrementar la grandària d'una edificació existent.

2. Tipus d'intervencions en edificis existents

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

Secció 2a **Paràmetres urbanístics**

Subsecció 1a **Conceptes relatius als paràmetres urbanístics**

Article 8 **Definició de paràmetres urbanístics**

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

Article 9 **Determinació dels paràmetres urbanístics**

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

1. La classificació i la qualificació del sòl
 - a) La classificació del sòl respon a l'indicat als articles 18 a 21 de la LUIB.
 - b) La qualificació o la categoria del sòl:
 - 1) En el sòl urbà i urbanitzable, la qualificació del sòl respon a l'indicat als articles 25.1 i 42.1.b) de la LUIB.
 - 2) En el sòl rústic la categoria del sòl respon a l'indicat als articles 40.1.b) i també al 42.3.d), e) i f) de la LUIB.
2. Les condicions de parcel·lació, respecte tant a la superfície com a l'amplària de la parcel·la, tal com s'indica a l'article 10 d'aquest Annex.
3. L'altura permesa de les edificacions, tant la reguladora i la total, com el nombre de plantes, tal com s'indica a l'article 11 d'aquest Annex.

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

Subsecció 2a **Paràmetres urbanístics**

Article 10 **Conceptes relatius a les parcel·les**

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

Article 11 **Conceptes relatius a l'altura**

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

a) Altura reguladora:

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

b) Altura total:

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

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

2. Respecte al número de plantes:

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

1. Aspectes relacionats amb l'altura

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

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

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

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

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

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

b) Respecte a la situació de la planta baixa:

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

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

2) Planta baixa d'una edificació aïllada:

i) En terreny amb pendent baixa: planta, o part de planta, que té en qualsevol dels punts del seu perímetre el paviment situat per damunt de les cotes del terreny com a màxim a 1,00 metre.

ii) En terreny amb pendent mitjana: planta, o part de planta, que té en qualsevol dels punts del seu perímetre el paviment situat per damunt de les cotes del terreny com a màxim a 1,50 metres.

iii) En terreny amb pendent elevada: planta, o part de planta, que té en qualsevol dels punts del seu perímetre el paviment situat per damunt de les cotes del terreny com a màxim a 1,90 metres.

Article 12

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

1. Respecte a la màxima edificabilitat permesa:

a)) Paràmetre urbanístic en valor relatiu:

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

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

b) Paràmetre urbanístic en valor absolut:

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

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

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

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

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

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

c) Paràmetre urbanístic resultant:

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

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

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

3) La superfície dels porxos i les terrasses cobertes, si estan tancades lateralment menys de les dues terceres parts del seu perímetre computen al 50%.

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

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

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

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

Es mesura en metres quadrats de superfície de sostre edificat (m2).

2. Respecte a la màxima ocupació permesa:

a) Paràmetre urbanístic en valor relatiu:

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

2) Coeficient d'ocupació: factor que es el resultat del quocient entre la superfície d'ocupació i la superfície de la parcel·la. Es mesura en metres quadrats de superfície d'ocupació per metres quadrats de superfície de parcel·la (m2/m2).

b) Paràmetre urbanístic en valor absolut:

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

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

Es mesura en metres quadrats (m2).

c) Paràmetre urbanístic resultant:

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

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

3. Respecte al màxim volum permès:

a) Paràmetre urbanístic en valor relatiu,

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

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

b) Paràmetre urbanístic en valor absolut:

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

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

c) Paràmetre urbanístic resultant:

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

Es mesura en metres cúbics (m^3).