

Información pública relativa la aprobación inicial del Reglamento general de desarrollo de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca.

El Pleno del Consejo Insular de Mallorca, en sesión celebrada día 12 de noviembre de 2020, adoptó el acuerdo de aprobación inicial del Reglamento general de desarrollo de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, para la isla de Mallorca.

Asimismo, se acordó someter el expediente al trámite de información pública mediante la inserción de los anuncios correspondientes en el tablón de edictos del Consejo Insular de Mallorca y en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, así como disponer la publicación del texto íntegro del Reglamento aprobado inicialmente y de la memoria de análisis de impacto normativo por medios electrónicos, en los términos previstos en la legislación vigente.

El plazo de información pública, de acuerdo con el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y el artículo 30.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, es de 30 días hábiles, y se computa a partir del día siguiente en el de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.

Dentro de este plazo, **que se inicia día 18 de noviembre de 2020 y acaba día 4 de enero de 2021, ambos incluidos**, todas las personas que estén interesadas pueden examinar el expediente en las dependencias de la dirección insular de Urbanismo del departamento de Territorio de este Consejo Insular de Mallorca, ubicadas en el edificio de la calle General Riera, 113, de Palma. Asimismo durante este plazo pueden presentar las reclamaciones y las sugerencias que consideren pertinentes, a través de cualquiera de los medios previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

El contenido del texto del Reglamento aprobado inicialmente y de la memoria de análisis del impacto normativo, se inserta a continuación.

Palma, 13 de noviembre de 2020.

El director insular de Urbanismo

Luís Corral Juan

MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

**PROYECTO DE REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 12/2017, DE 29 DE
DICIEMBRE, DE URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS, PARA LA ISLA
DE MALLORCA**

Índice

1. Objeto de la memoria.....	4
2. La oportunidad de la propuesta normativa en proyecto.....	5
a) Justificación de la necesidad de regulación y del rango normativo.....	5
b) Adecuación de la regulación a los objetivos y finalidad de la norma.	9
3. Contenido.....	25
4. Marco normativo en qué se inserta la propuesta de disposición general.	25
a) Adecuación al orden de distribución de competencias y relación con el ordenamiento estatal y europeo.	25
b) Ordenamiento estatal	31
c) Ordenamiento autonómico.....	32
5. Relación de disposiciones vigentes a las que afecta o deroga el proyecto.	35
6. Análisis de los impactos.....	36
a) Impacto económico, que debe evaluar las consecuencias de la aplicación sobre los sectores, colectivos o agentes afectados por la norma, incluido el efecto sobre la competencia, la unidad de mercado y la competitividad.	36
b) Impacto presupuestario, con referencia a la incidencia eventual de la norma en los ingresos y en los gastos del sector público.	37
c) Cargas administrativas que comporta la propuesta.....	43
7. Referencia al procedimiento de elaboración normativa, con la constancia, si corresponde, de la tramitación urgente.	48
8. Evaluación del cumplimiento de los principios de buena regulación.....	50
9. Evaluaciones sobre impacto en materia de familia, infancia, adolescencia y sobre orientación sexual y la identidad de género.....	53
10. Perspectiva climática y evaluación sobre impacto climático.....	54

11. Justificación de la no necesidad del trámite de consulta pública previa.....	56
12. Informes y dictámenes	63
a) El dictamen del Consejo Económico y social, en los casos que prevé la normativa reguladora.	63
b) El informe de evaluación de impacto de género, en los términos que prevé la normativa sobre igualdad.....	69
c) En caso de regular un supuesto en que los efectos del silencio administrativo sean desestimatorios, un informe que motive las razones de interés general que lo justifican.....	72
d) Ausencia, en la regulación propuesta, de normas que establezcan limitaciones para el acceso a actividades económicas y servicios, o de medidas que restrinjan la libertad de establecimiento.....	73
e) Otros informes o dictámenes que resulten preceptivos de conformidad con la normativa sectorial aplicable.	75
f) Otros informes preceptivos de conformidad con la normativa organizativa, de la LGIB o de la legislación de régimen local.....	77
g) Informes potestativos.....	77

1. Objeto de la memoria

En fecha 4 de noviembre de 2019, la consejera ejecutiva de Territorio de este Consejo Insular, mediante la resolución correspondiente, dispuso la iniciación del expediente administrativo correspondiente a la elaboración y aprobación del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), para la isla de Mallorca; así como encargar el impulso y tramitación del expediente al director insular de Urbanismo de este departamento de Territorio, con el apoyo de los servicios adscritos a este departamento con competencias afectadas por la disposición reglamentaria en proyecto, y de los organismos adscritos a este departamento, entre ellos la Agencia de defensa del territorio de Mallorca respecto a su ámbito de competencia.

La LUIB referida, en concordancia con los preceptos estatutarios que se mencionarán seguidamente, comporta, en aplicación de lo que prevén su disposición adicional primera y el apartado 2 de su artículo 15, y con respecto a su ámbito territorial, que el Consejo Insular de Mallorca debe desarrollarla.

Como señala igualmente la parte expositiva de la Resolución de iniciación antes mencionada, a falta de la aprobación de una nueva Ley de Consejos Insulares que señala el artículo 68 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, que sustituya a la legislación actualmente vigente aprobada en el marco anterior a la reforma estatutaria operada para la Ley orgánica 1/2007, de 28 de febrero, y que tendrá que incluir el procedimiento aplicable para el ejercicio de la potestad reglamentaria normativa resultante de su artículo 72, y de acuerdo con la reiterada y consolidada doctrina del Consejo Consultivo de las Illes Balears, en este periodo transitorio se debe seguir el procedimiento previsto en el artículo 49 de la referida Ley 7/1985, como normativa básica aplicable a los consejos insulares, con las adaptaciones orgánicas y organizativas que se puedan derivar de la aprobación de su reglamento orgánico; como igualmente las pautas establecidas en el título IV de la Ley 1/2019, de 31 de enero, del Gobierno de las Illes Balears (LGIB), en atención a la identidad ontológica de la potestad reglamentaria que deben ejercer el Gobierno autonómico y los consejos insulares.

El artículo 60 de la LGIB determina que el órgano que tramita el procedimiento de elaboración de los proyectos de disposiciones reglamentarias tiene que elaborar una memoria del análisis de impacto normativo, como documento dinámico, que se debe ir actualizando con la incorporación de los aspectos relevantes resultantes de las diferentes fases de la tramitación, desde el acuerdo de inicio hasta la finalización del procedimiento de elaboración normativa.

De esta manera, el objeto de este documento es dar cumplimiento a lo que determina el precepto mencionado, con respecto a las fases de iniciación y de aprobación inicial del proyecto de reglamento insular mencionado, así como también justificar la no necesidad de otros documentos o trámites eventuales en este procedimiento. Todo ello, partiendo igualmente del carácter dinámico de esta memoria, que requerirá una actualización de acuerdo con lo que resulte de los trámites subsiguientes.

En este sentido, hay que considerar que este carácter dinámico de la memoria del análisis del impacto normativo comporta que se elabora y completa a medida que se desarrolla el procedimiento de elaboración de la propuesta. Es por ello que la memoria inicial tiene un contenido diferente de la memoria final, que es la que deberá contener la motivación completa y los análisis de los impactos, valoraciones o informes que emitan los órganos especializados, las alegaciones formuladas por los interesados, y si procede, el estudio y cuantificación de las cargas administrativas.

Todo ello debe posibilitar que los órganos resolutorios competentes puedan decidir sobre la aprobación de la norma reglamentaria con el rigor y fundamentación adecuados.

2. La oportunidad de la propuesta normativa en proyecto.

a) Justificación de la necesidad de regulación y del rango normativo.

En concordancia con los artículos 70 y 72 del Estatuto de autonomía, y visto el contenido material de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, como ya se ha indicado en el apartado introductorio, se prevé en su artículo 15.2 que «los consejos insulares, como órganos de gobierno y administración de la isla, ejercen las competencias en materia urbanística que les asigna esta ley, y disponen de potestad reglamentaria normativa para desplegarla y ejecutarla, en los términos que fija la legislación».

Expresamente, la disposición final primera de la norma legal, con el título de despliegue reglamentario, determina en su apartado 1 que «se autoriza los consejos insulares para: a) desplegar reglamentariamente, totalmente o parcialmente, esta ley; así como para, b) dictar las disposiciones reglamentarias necesarias para cumplir las remisiones que esta ley hace a normas de este carácter.

Se debe señalar que ninguno de los dos preceptos indicados de la norma legal que efectúan expresamente el reconocimiento de la potestad reglamentaria insular garantizada por el Estatuto de autonomía, no han impuesto plazos de aprobación de las normas reglamentarias de despliegue. No obstante, implícitamente contienen un mandato de despliegue dirigido precisamente al titular de la potestad reglamentaria reconocida.

La justificación para elaborar la presente propuesta normativa reglamentaria se fundamenta, en consecuencia, a partir del cumplimiento de un deber de despliegue que impone una norma de rango legal a la entidad territorial competente mediante una norma de rango reglamentario, y no a partir de otras razones de oportunidad más amplias de qué disponen las iniciativas de leyes formales, y que no se encuentran sujetas a mandatos de desarrollo contenidos en la Constitución o en el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears.

La necesidad de regulación reglamentaria se justifica así en el entendimiento de que el reconocimiento de esta potestad para desplegar y ejecutar la LUIB que determina su artículo 15.2, y la autorización reiterativa de despliegue y dictado de disposiciones

reglamentarias que contiene su disposición final segunda, se constituye en un auténtico mandato, y por lo tanto en un deber, de llevar a cabo la regulación de desarrollo propia de un reglamento ejecutivo.

Así lo expone claramente la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo, de la que es exponente la sentencia de 20 de marzo de 2019, dictada con ocasión de la interposición de un recurso contencioso administrativo contra la inactividad de la Administración competente para llevar a cabo esta potestad reglamentaria. En ella se precisa que, como mínimo, cuando un órgano competente titular de la potestad reglamentaria para regular una materia en concreto omite la elaboración de esta norma, la ausencia de previsión reglamentaria supone el incumplimiento de una obligación legal.

La sentencia mencionada, recoge precedentes en el mismo sentido, entre los cuales y por lo que ahora respecta, podemos citar la anterior de 5 de abril de 2018, dictada con ocasión de la impugnación de la inactividad administrativa integrada por el incumplimiento del Gobierno de la obligación de dictar la disposición reglamentaria impuesta por la disposición final décima de la Ley 14/2011, de 1 de junio, de la ciencia, la tecnología y la innovación, en la cual se establecía un mandato de dictar, en el ámbito de su competencia, las disposiciones necesarias para su ejecución y desarrollo.

Considera también el TS, en esta sentencia, que la falta de ejercicio de la potestad reglamentaria (en el caso de la referida disposición de la Ley 14/2011, tampoco se imponía un plazo de ejercicio determinado, como en el caso de la DF1 de la LUIB), supone estar en presencia de un supuesto de inactividad 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- en el margen de las previsiones legales.»

Adicionalmente, y aparte de la justificación de la necesidad de regulación a partir del cumplimiento de un deber legal, y también en última instancia, de un deber estatutario de ejercicio de la potestad reglamentaria insular por quien la tiene reconocida, existe la justificación lógica de la necesidad de que todos los operadores jurídicos de la LUIB dispongan del necesario complemento normativo de desarrollo indispensable. Todo ello, con la sustitución y derogación de la vigente reglamentación insular (RLOUSM), que aunque la nueva norma legal deja subsistente en lo que no sea incompatible, prevé igualmente su sustitución (disposición final segunda, punto 2).

Justamente y en esta línea, nuevamente la doctrina del Consejo Consultivo ha podido describir, en términos didácticos, esta necesidad con ocasión del dictamen 88/2018, de acuerdo con la siguiente argumentación:

«Sin perjuicio de que la decisión de sacar adelante una modificación de cariz parcial y puntual sea una cuestión de oportunidad y de decisión discrecional del reglamentador —en nuestro caso, el Consejo Insular de Mallorca-, la cual, efectivamente, se encuentra amparada en la disposición final primera de la

misma Ley 12/2017, de 29 de diciembre, cuando habilita los consejos insulares para desplegarla reglamentariamente «totalmente o parcialmente» (cosa que, por otra parte, también hacía la disposición final segunda de la anterior Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo), no podemos dejar de defender la conveniencia que se lleve a cabo, tan pronto como sea posible, una adaptación general y completa en el nuevo marco normativo que supone la entrada en vigor de la nueva Ley de urbanismo de las Illes Balears.

Lamentamos que no se haya aprovechado esta tramitación para adaptar, como hemos dicho, el despliegue reglamentario a la nueva realidad legislativa que, entre otros aspectos, a) modifica la estructura del sistema de planeamiento urbanístico, introduciendo la figura de los planes de ordenación detallada, de forma que lo que antes era el contenido de un único documento —el plan general—, ahora se tendrá que repartir entre dos instrumentos —plan general y plano de ordenación detallada—, en función de si se trata de determinaciones de ordenación estructural o de ordenación detallada; b) incorpora a la LUIB tanto el régimen urbanístico del suelo rústico como los aspectos de planeamiento y gestión relativos a esta clase de suelo; c) introduce y desarrolla cinco técnicas instrumentales, que son las memorias de viabilidad económica, los informes de sostenibilidad económica, las actuaciones de dotación, los complejos inmobiliarios y la ejecución sustitutoria concertada; y d) rehace todo el título dedicado a la disciplina urbanística.

Asimismo, se podría haber aprovechado esta adaptación para ajustar la tramitación administrativa a las nuevas leyes de procedimiento administrativo y régimen jurídico —las leyes 39/2015 y 40/2015, de 1 de octubre—, con lo que comportan desde el punto de vista de la tramitación electrónica, u otras normas surgidas en los ámbitos estatal y autonómico con posterioridad a la aprobación del Reglamento del año 2015.

Entendemos, desde el respeto a la decisión adoptada por el reglamentador insular, que una reforma de cariz más general permitiría, tomando las palabras de la misma ley básica de procedimiento administrativo, una normativa de la isla más coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y autonómico, la cual generaría un marco normativo más estable, predecible, integrado, claro y de certeza, que facilitaría el conocimiento y la comprensión, y, en consecuencia, una mejora a la hora de actuar y tomar decisiones por parte de los aplicadores de la norma y el resto de personas y empresas. En pocas palabras, lo que entendemos como seguridad jurídica. Consideramos que, si fuera atendida, esta observación supondría una mejora en este sentido, aunque, evidentemente, la formulamos sin carácter esencial.»

De forma más que correcta, el órgano consultivo efectuó como vemos aquella observación con un carácter no esencial, teniendo en cuenta que la opción del reglamentador insular fue una modificación para la adaptación a aspectos parciales de la LUIB, decisión que con la norma legal de cobertura entraba dentro de su ámbito de oportunidad. Sin embargo, resulta actualmente evidente que el plazo ya transcurrido de vigencia de la nueva norma legal urbanística de referencia hace todavía más necesario acometer una adaptación reglamentaria general y completa.

Naturalmente, la justificación del rango normativo reglamentario de esta regulación, que impone también el artículo 60.2.a) de la LGIB, queda implícitamente integrada en las consideraciones anteriores. El artículo 20 de la Ley 8/2000, de 27 de octubre, de consejos insulares, en cuanto a la forma de las normas y de los actos de los consejos, determina que las que dicte el Pleno adoptarán las formas de “Reglamento orgánico”, “Ordenanza”, “Reglamento”, o “Acuerdo plenario” según corresponda. Por lo tanto, se adoptará en este caso la forma de Reglamento, aunque formalmente se aprobará por un acuerdo plenario expreso.

Por otra parte, la necesidad de abordar el presente procedimiento de elaboración y aprobación de la disposición general, lo es con independencia de su previsión programática en un eventual plan normativo del Consejo Insular de Mallorca, e incluso de la existencia o no de este plan. La sentencia del TC nº. 55/2018, de 24 de mayo, a la que se hará alusión reiterada en esta memoria, declaró la inconstitucionalidad del artículo 132 de la LPAC cuando extendía, con carácter básico, esta figura de planificación a todas las administraciones públicas.

Efectivamente, aquel precepto se declara contrario al orden constitucional de competencias, resultando por ello inaplicable a las comunidades autónomas, y ciñéndose a una aplicación estricta en el ámbito estatal, al entender que se trataba de una regulación de carácter marcadamente formal o procedimental, que descende a cuestiones de detalle como la periodicidad, contenido y lugar de publicación del plan normativo, que no se puede amparar en el título de bases del régimen jurídico de las administraciones públicas ex art. 149.1.18 CE, por lo cual invade las competencias estatutarias de las comunidades autónomas.

Como se expondrá igualmente más adelante, la doctrina del Consejo Consultivo de las Illes Balears ya se ha hecho eco de la proyección de esta sentencia en el ámbito de la potestad reglamentaria de los consejos insulares, en el sentido de que no resulta de aplicación la previsión del artículo 132 de la LPAC. Por lo tanto, habría que estar a lo que finalmente se regule en la futura ley de consejos insulares adaptada a la realidad institucional y de asignación de potestad normativa reglamentaria que prevé el EAIB, porque de hecho, la vigente LGIB de 2019, tampoco ha previsto la exigencia de la figura del plan normativo.

En este sentido, aunque de la lectura del dictamen del Consejo Consultivo de las Illes Balears emitido con ocasión del análisis de lo que era el anteproyecto de LGIB, se deduce que la versión en fase de anteproyecto sí que abordaba la regulación de la figura del plan normativo autonómico, la versión finalmente aprobada por el Parlamento de las Illes Balears no la recoge. Por lo tanto, tampoco aplicando por identidad ontológica en el procedimiento de elaboración de un reglamento insular las determinaciones de la LGIB, no se exige la previsión de programación de las tareas reglamentarias en ningún plan normativo.

Sin embargo, dejaremos señalado que el 7 de marzo de 2018, es decir, antes de la declaración de inconstitucionalidad del art. 132 de la LPAC, por acuerdo del Consejo Ejecutivo del Consejo Insular de Mallorca se aprobó el plan normativo que prescribía

la norma estatal, figurando en él la mención al RLOUSM con el fin de llevar a cabo su adaptación a la LUIB.

Sea como sea, finalmente hay que expresar que un hipotético incumplimiento de una inclusión obligatoria en un plan normativo, de ser exigible, difícilmente podría tener ningún efecto invalidante en el procedimiento de elaboración y aprobación de una disposición reglamentaria cuando su existencia viene impuesta por una norma legal que, precisamente, encomienda a una determinada administración su elaboración de acuerdo con su ámbito de titularidad de esta potestad reglamentaria.

Consideración, esta última, que se hace con un carácter meramente preventivo, con el fin de reflejar que, aplicando analógicamente lo que determina el artículo 25 de la Ley 50/1997, del Gobierno, modificada por la Ley 40/2015, de régimen jurídico del sector público, el hecho de que la aprobación de una iniciativa reglamentaria no esté incluida en un plan normativo, no impide su tramitación si se justifica el hecho en la correspondiente memoria del análisis de impacto normativo. Sería una justificación basada precisamente en el hecho de que, pasados más de dos años de vigencia de la LUIB, su despliegue reglamentario integral o parcial por materias completas, todavía no se habría iniciado.

b) Adecuación de la regulación a los objetivos y finalidad de la norma.

El objetivo y finalidad de la norma son desplegar una ley, en este caso reguladora de un sector material urbanístico de competencia exclusiva autonómica urbanística en este nivel legal. La adecuación de la regulación de la disposición reglamentaria, por lo tanto, se plantea desde dos perspectivas, formal y de contenido.

En el nivel formal, debemos recordar que la autorización de desarrollo contenida en la disposición final primera de la LUIB alude, de forma dual, a su «despliegue reglamentario» y al «dictado de las disposiciones reglamentarias necesarias», se trata en definitiva de una habilitación al dictado de reglamentos de desarrollo, y que en consecuencia se podría concretar en una única disposición general o en varias.

El antecedente reglamentario insular inmediato, el RLOUSM de 2015, justificó en su momento que frente al desarrollo «parcial» o por bloques de materias por el que optó la reglamentación estatal supletoria anterior a su vigencia, optaba contrariamente por un despliegue «total», por las ventajas inherentes que tenía el manejo futuro de una única disposición general con el fin de evitar dispersiones normativas y conferir una cierta codificación.

Este planteamiento formal se mantiene en la propuesta reglamentaria que ahora nos ocupa, ya que se considera el más oportuno, aunque se produce un cambio evidente en el nivel del planteamiento de contenido material. Efectivamente, en el nivel de contenido, la nueva iniciativa reglamentaria opta por un planteamiento radicalmente distinto.

El RLOUSM optó por la integración casi absoluta en su texto de las determinaciones de la LOUS, suponiendo así la reproducción de contenido legal junto con las precisiones y complementos reglamentarios necesarios. Esta técnica, fue en un

principio avalada por el Consejo Consultivo de las Illes Balears con ocasión del dictamen preceptivo emitido en el procedimiento de aprobación, teniendo en cuenta que por una parte la inicial vocación de permanencia de la LOUS y del Reglamento, así como la complejidad de la ordenación urbanística, podían fundamentar un cierto grado de repetición por sistemática de cara a facilitar a los destinatarios de la norma su comprensión completa.

Sin embargo, el órgano consultivo se hacía eco de aquel planteamiento del proyecto de RLOUSM en la repetición literal de muchos de los preceptos de la ley, pero añadiendo que dicha técnica normativa, no exenta de problemas interpretativos, ha sido criticada por el Tribunal Constitucional en su conocida doctrina sobre las *leges repetitae*.

En este contexto hay que añadir alguna consideración adicional con incidencia directa, como es el hecho de que la norma legal de cobertura hace igualmente necesario un cambio de planteamiento sobre la cuestión.

Hay que recordar que la LOUS proclamaba en su exposición de motivos su conformación «en una ley poco reglamentista». La nueva LUIB admite igualmente y ordena su despliegue reglamentario insular, pero aunque no llega a ser una ley agotadora de la regulación, sí que aumenta claramente su nivel de regulación y extensión.

Significativamente, la doctrina ha destacado que a pesar de que la nueva norma legal sólo contiene doce artículos más que su predecesora, en realidad, comparando la extensión de los textos resulta aproximadamente un 30% más extensa. De hecho, en su exposición de motivos, expresa que pretende reflejar el propósito de regular integralmente la actividad del urbanismo, y especialmente que «como ley técnica profundiza en múltiples conceptos en los tres grandes ejes del planeamiento, la gestión y la disciplina, lo cual facilitará su utilización por los diversos agentes que intervendrán en el ámbito urbanístico.»

Así, hay que partir de la premisa de que esta iniciativa reglamentaria, aunque pretende conformar en un texto único el despliegue de la LUIB; debe ser, desde esta perspectiva, estrictamente un reglamento ejecutivo, conceptualizado jurisprudencialmente como aquel que se encuentra directa y concretamente ligado con una Ley, de manera que es completada, desarrollada, pormenorizada, cumplimentada o ejecutada por el reglamento, tal como perfiló por ejemplo el TC en sus primeras resoluciones, como en la STC nº. 17/1982.

El reglamento tiene por lo tanto su ámbito de actuación en la regulación de las cuestiones técnicas y procedimentales no agotadas por la Ley y que es preciso completar, y por ello le sirve de cobertura la habilitación legal.

Por ello, el nuevo planteamiento de contenido se ha limitado estrictamente a abordar los aspectos legales que requieren desarrollo, evitando precisamente la reproducción de la ley, e introduciendo una técnica más adecuada de remisión, cuando ésta es necesaria, a los principios, criterios o regulaciones en ella contenidos. Se trata por lo tanto de introducir un componente de certeza, ya que se evita así la necesidad de tener

que determinar qué partes del reglamento son reproducción y cuáles son desarrollo y ejecución, con el fin de evitar solapamientos.

A partir de esta premisa acabada de exponer, se explica por derivación la reducción obvia en la extensión de la norma reglamentaria, que queda, de esta manera y de forma congruente con su función, con un contenido material de regulación de acuerdo con las finalidades estrictas asignadas por la Ley al Reglamento, dando como consecuencia un texto que obedece a la siguiente regulación y que se explica resumidamente en sus ejes estructurales, a partir de los títulos en que se propone su división.

TÍTULO I

El título I, integra el objeto de regulación de lo que constituían los títulos preliminar y primero del reglamento anterior. Por lo tanto ahora se unifica en un único título primero, que pretende así desplegar algunos contenidos estrictamente necesarios del título preliminar y del título I de la LUIB. Su planteamiento, desde la perspectiva de alcance regulatorio y simplificación, se estructura a partir de estas premisas que se describen seguidamente.

En primer lugar, se prescinde de la incorporación de preceptos que en la práctica se convertían en reproducción de los principios generales proclamados en el título preliminar de la LOUS, prácticamente también integrados en el mismo título de la LUIB. Esta opción se escoge simplemente porque estos principios estructurantes de las políticas de suelo ya tienen plena operatividad desde el texto legal, y por lo tanto se eliminan del nuevo texto reglamentario reproducciones de normas sobre principios generales, finalidades y atribuciones de la actividad urbanística o desarrollo urbanístico sostenible. Lo mismo se produce con relación a las reglas o normas de eficacia directa de la LUIB que no requieren precisión reglamentaria de complemento relativas a la definición de la función pública de la actividad de ordenación, la sujeción de los instrumentos de ordenación urbanística a la legislación sectorial o a los instrumentos de ordenación territorial, los principios de relación entre los instrumentos o las reglas de interpretación.

No obstante, sí que se ha considerado oportuno mantener alguna regulación de principios dirigida a los instrumentos de planeamiento urbanístico que no estaba precisada en el nivel de detalle en la LUIB, sólo que por razones de coherencia, esta regulación se ha incorporado más propiamente en el nuevo título II, donde resulta más procedente por razones de sistemática.

Con relación a la regulación de los derechos de información y participación de los ciudadanos y de las ciudadanas en la actividad administrativa urbanística, se desarrollan aspectos de detalle relativos a los efectos de los certificados de aprovechamiento urbanístico, la participación ciudadana y la información pública de los instrumentos urbanísticos, sin embargo, con una reducción significativa de su extensión pero sin merma de los aspectos garantistas, teniendo en cuenta el principio de no reproducción de las normas ya perfiladas en la LUIB. Sí que se mantiene la regulación del registro municipal de urbanismo contenida en la reglamentación

anterior en los mismos términos, dado que en la LUIB no dispone de una regulación detallada.

En el despliegue de la regulación legal sobre competencias y principios de relación de las administraciones urbanísticas, se prevén distintas disposiciones relativas al régimen de organización del Consejo Insular de Mallorca, se define la posibilidad de actuación municipal en régimen de gerencia y se presta una atención especial a la caracterización de las administraciones y los entes dependientes de éstas que pueden ejercer las funciones propias de la administración actuante. Vista la experiencia de la regulación precedente en sus años de vigencia, que no ha provocado ningún tipo de conflicto interpretativo, se ha considerado adecuado su mantenimiento.

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

Se efectúan igualmente en este título las precisiones necesarias en algunos aspectos de detalle sobre el régimen de los derechos y los deberes de las personas propietarias de suelo urbano y de suelo urbanizable, y se cumple el deber de regulación reglamentaria insular de determinados aspectos a los que la Ley realiza una específica remisión. Se desarrolla así, con el fin de dotar de un marco jurídico predecible, el alcance del deber de cesión a que se refiere el artículo 29.2 de la LUIB, para adquirir la condición de solar y para que éste se pueda edificar de acuerdo con las determinaciones del planeamiento, como igualmente se despliega el mandato de regulación de una alternativa de cesión de suelo lucrativo en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano que impone el apartado 4 del artículo 29 de la LUIB,

Igualmente, a partir de distintos preceptos contenidos en el mismo título de la Ley y en materia de planeamiento, se sistematiza el régimen de derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico ordenado como núcleo rural, con el fin de incorporar un marco jurídico completo que posibilite el ejercicio de las facultades que prevea el planeamiento que ordene estos ámbitos así calificados.

TÍTULO II

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

En este sentido, en el título expresado se efectúan las precisiones necesarias en lo que se constituye como el instrumento inicial del sistema del planeamiento urbanístico, el plan general municipal, con el despliegue de las determinaciones legales en cuanto a

la necesaria integración documental de esta figura, y asimismo en los aspectos sustantivos que demanda la regulación legal.

Sin embargo, en este aspecto hay que indicar como la norma reglamentaria en proyecto acoge, como no podía ser de otra manera, el cambio radical de planteamiento de esta figura del planeamiento urbanístico, comportando una simplificación de su alcance y del contenido documental, ya que se configura como el plan urbanístico definidor en exclusiva de la ordenación estructural. En este sentido, la simplificación de la documentación (memoria general, normas urbanísticas globales y planimetría de gran escala), permitirá la comprensión del modelo de ordenación planteado a escala municipal, al limitarse, como se ha dicho, al establecimiento de las determinaciones estructurales definitorias del modelo territorial.

A diferencia de la regulación reglamentaria anterior, que por insuficiencia de las determinaciones contenidas en la LOUS tuvo que proceder a la regulación de instituciones clave como eran entre otras el concepto de aprovechamiento urbanístico, uno de los pilares sobre los cuales se debía elaborar el planeamiento, la presente propuesta de norma reglamentaria no entra en esta ocasión a regular este concepto, dado que el artículo 24 de la LUIB contiene una regulación detallada, regulando la definición y determinación del aprovechamiento urbanístico objetivo, público, medio y subjetivo de los distintos tipos de actuaciones urbanísticas que acojan los instrumentos de planeamiento.

En cambio, el proyecto de norma reglamentaria sí que procede a desplegar las importantes novedades de la LUIB que conectan con uno de sus ejes estructurantes, como es la atribución de la importancia que merecen realmente los denominados estudios económicos del planeamiento, concretados en el estudio económico y financiero, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica. En esta línea, el planteamiento de la norma reglamentaria en proyecto ha intentado tener presente en todo momento los principios de buena regulación, en los términos que se indican seguidamente.

Con respecto al documento de estudio económico y financiero del plan general, la regulación reglamentaria se limita a completar aspectos meramente de detalle en orden a su plena operatividad en su funcionalidad. En relación al informe de sostenibilidad económica no se crean reglamentariamente determinaciones añadidas a su contenido, limitándose a la remisión a los términos de la LUIB y, a su vez, a los términos de la legislación estatal, teniendo en cuenta que dichas normas de rango legal ofrecen una regulación completa de su alcance, funcionalidad y contenido.

En cambio, con respecto al contenido de la memoria de viabilidad económica, se procede al desarrollo necesario, teniendo en cuenta que el artículo 47.3 de la LUIB sólo especifica las actuaciones urbanísticas que necesariamente deben incorporarlo y que deben incluir un balance comparativo relativo a la rentabilidad económica, en los términos establecidos en la legislación estatal.

Precisamente, la declaración de inconstitucionalidad de la regulación del contenido de la memoria de viabilidad económica que contenía la legislación estatal, ha hecho necesaria esta regulación en la propuesta de norma reglamentaria en trámite. En todo

caso, hay que indicar que esta regulación indispensable no supone la introducción de ninguna nueva carga administrativa o documentación adicional dentro de los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento. Se trata de una documentación preceptiva ya prevista en la ley que se desarrolla, y precisamente su regulación de contenido debe contribuir a conferir un marco estable que otorga seguridad jurídica en el proceso de redacción del planeamiento, ya que define las reglas de contenido de este documento económico, evitando así los problemas interpretativos que actualmente causa la falta de regulación.

En este mismo sentido, hay que señalar como la propuesta de norma reglamentaria, siguiendo igualmente los principios de buena regulación, y con relación a los documentos de informe de sostenibilidad económica y de memoria de viabilidad económica del resto de instrumentos de planeamiento, prevé, en determinadas circunstancias, que puedan tomar como referencia los que se han elaborado para la redacción del plan general.

De esta manera, se consigue una evidente simplificación, a la vez que se introduce una mayor celeridad para la formulación y aprobación del resto de instrumentos. Así, la necesidad de incorporación de esta documentación en instrumentos distintos del plan general, se prevé únicamente si no estuvieran detallados en el primero, independientemente de una eventual actualización de contenido en función de la evolución económica.

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

En esta reglamentación del resto de los instrumentos de planeamiento, y partiendo de la aplicación de los principios de buena regulación, se han seguido las pautas que se explican a continuación.

Con respecto a la regulación del plan de ordenación detallada, se ha pretendido una apuesta inequívoca en orden a implementar la funcionalidad específica que le quiere asignar la LUIB. Hay que tener presente en este sentido, que la Ley explicita que la formulación de estos planes detallados se configura de manera flexible, ya sea para que opten por incluir toda la ordenación detallada correspondiente a las tres clases de suelo, ya sea para tramitarse distintos planes independientes pero coordinados entre sí, en función de las demandas socioeconómicas y urbanísticas y de criterios de oportunidad política. Así, la norma reglamentaria completa las determinaciones sustantivas legales que requieren complemento y especificación, respetando

obviamente y totalmente el principio de flexibilidad operativa de este instrumento de planeamiento.

En este sentido, a título de ejemplo, se traslada en su contenido regulador las determinaciones detalladas sobre índice de intensidad de uso que antes se asignaban al plan general, ya que en la nueva configuración legal este plan se limita a definir las capacidades máximas. Se simplifica al máximo posible el contenido de la memoria del plan detallado, que se ciñe así a la definición de los objetivos concretos de su ámbito o ámbitos de actuación, y con respecto al resto de contenido documental se procura siempre la coordinación con la del plan general cuando sea necesaria, a la vez que se regula el contenido y formato de las fichas de planeamiento y de gestión que determina la LUIB, con el fin de conseguir una homogeneidad en los futuros planes detallados y mejorar de esta manera la seguridad jurídica que demandan los operadores. Como se ha mencionado antes, en la regulación de los estudios económicos de los planes de ordenación detallada se ha procurado permitir aprovechar las tareas de estudio ya llevadas a término en el plan general, siempre que contengan las determinaciones adecuadas.

A grandes rasgos, la regulación de los planes parciales, planes especiales y estudios de detalle, es continuista con relación a la reglamentación actualmente vigente, naturalmente con las actualizaciones estrictas que ha requerido la nueva Ley que ahora se pretende desplegar. Sin embargo, se debe destacar que siguiendo un principio constante de simplificación, esta regulación reglamentaria se ha reducido al ceñirse a los aspectos de complemento legal necesario. En todo caso, como se ha dicho más arriba, hay que destacar las adaptaciones que derivan de las peculiaridades que prevé la nueva LUIB con relación a potenciar la funcionalidad de la figura del plan especial en las actuaciones de reforma y rehabilitación.

Con referencia al proceso de formación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, estableciendo una sistemática coherente con las previsiones legales previstas a estos efectos, se desarrollan, entre otros aspectos, las medidas cautelares de suspensión de la tramitación de instrumentos urbanísticos de desarrollo y de otorgamiento de licencias o de presentación de comunicaciones; se establecen mecanismos de incentivo a la participación ciudadana en los procedimientos de formación de los planes, así como las condiciones específicas de la formulación de las distintas figuras, y la regulación de detalle de las fases de aprobación con respeto escrupuloso al sistema de atribuciones de competencia municipal e insular determinadas legalmente.

En cualquier caso, las novedades más significativas respecto de la regulación anterior en estos aspectos de formación y aprobación que pretende introducir la norma reglamentaria en proyecto parten, nuevamente, del acogimiento de los principios de buena regulación, y especialmente, de simplificación y de estandarización. Sólo a manera de ejemplo, sin bajar a un nivel demasiado detallista, se pueden indicar dos aspectos bastante significativos.

Por una parte, en la regulación del proceso de formación y aprobación de los planes, la propuesta de reglamento deja de duplicar las determinaciones legales de aplicación directa, pero manteniendo la necesaria regulación complementaria de algunos

aspectos relativos a las medidas cautelares de suspensión de tramitaciones, y manteniendo igualmente la regulación no prevista en la Ley de algunos aspectos concretos de alguna tipología de las que denomina actuaciones preparatorias, como son los programas de participación ciudadana y los avances de planeamiento. Ahora bien, esta regulación de complemento necesario, en ningún caso altera el carácter preceptivo o voluntario con el cual la Ley conforma estas actuaciones, evitando así la introducción o creación de trámites o cargas innecesarios en el procedimiento que no estén previstas en la norma de jerarquía superior.

Por otra parte, conviene destacar el planteamiento de la norma reglamentaria, también con relación a las tareas de redacción o formulación del planeamiento, cuando opta por la previsión de unos anexos aplicables al planeamiento en materia de calidad urbana y usos del suelo, y de definiciones y parámetros urbanísticos.

Esta técnica normativa, en ámbitos como el del urbanismo, permite la consecución de unos resultados prácticos de mejora de la regulación. Significativamente, pretende conseguir la creación de un marco seguro para los múltiples operadores urbanísticos, públicos o privados, ya que deberá comportar una homogeneización en las regulaciones específicas de cada municipio y de cada instrumento de planeamiento, con respecto a la comprensión de las definiciones y conceptos urbanísticos que incorporen, y que en consecuencia consiga una aplicación idéntica, respetando obviamente el resto de determinaciones relativas a la configuración del modelo urbanístico.

No hace falta decir que esta regulación respeta el ámbito de competencia que pueda tener el Gobierno de las Illes Balears en una eventual y futura normativa de estandarización documental a qué se refiere la LUIB, porque la regulación insular en proyecto se limita a la fijación de definiciones urbanísticas homogéneas, y no a formatos documentales de estandarización. En todo caso, en la regulación se prevén las oportunas cláusulas de salvaguardia en favor del Gobierno de las Illes Balears.

TÍTULO III.

El título tercero se refiere a la gestión urbanística, materia en que, tradicionalmente, ha sido más significativa la tarea de desarrollo reglamentario de los diversos textos legales en materia urbanística, sin duda a causa de su gran complejidad técnica.

Sin embargo, la LUIB, se hace eco de que la regulación precedente que contenía la LOUS en materia de gestión era, por una parte, escasa, regulando muy esquemáticamente los sistemas clásicos de gestión; y por otra parte, contenía un vacío significativo debido a la ausencia de las novedades instrumentales derivadas de la legislación estatal para intervenir en la ciudad consolidada.

Así la nueva LUIB introduce hasta cinco técnicas instrumentales, dos de ellas insertadas también dentro de su título III relativo a la gestión urbanística. Por lo que ahora nos ocupa, regulando las especificidades de las actuaciones de dotación, y por otra, con la introducción de una regulación específica de la figura de los complejos inmobiliarios que deberán permitir la coexistencia de usos de dominio público con usos de dominio privado compatibles, localizados en una misma edificación.

De esta forma, en la nueva LUIB conviven las previsiones de los sistemas clásicos de gestión con las nuevas fórmulas más actuales que introduce, y de esta manera, el título tercero de la norma reglamentaria, aborda la regulación desde esta dualidad.

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

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

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

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

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

afectados por estos procedimientos. Se debe señalar, en todo caso, que en la nueva regulación reglamentaria de la gestión por expropiación sistemática y del despliegue de la ocupación directa, se ha procedido, siguiendo la línea general, a la eliminación de las duplicidades legales, limitándose al complemento reglamentario indispensable.

Finalmente, siguiendo la sistemática por la que ha optado la Ley, en este título se desarrollan aspectos relativos a las figuras de los convenios urbanísticos. Se mantiene, en este sentido, una regulación de estricto complemento en las determinaciones legales, recogiendo de la regulación reglamentaria precedente exclusivamente este contenido, y que se centra esencialmente en el establecimiento de reglas de garantía tanto en favor de la administración actuante como de las personas particulares, a la vez que potencia los principios de publicidad y transparencia en todos los procesos de tramitación y aprobación.

TITOL IV

El título IV se dedica a la regulación de los instrumentos de intervención en el mercado de suelo y se divide en dos capítulos. Hay que destacar que se simplifica profundamente su contenido y se reduce la extensión con relación a la regulación reglamentaria precedente, esencialmente desde dos perspectivas. Así, la regulación hasta ahora vigente del mismo título de la Ley anterior contenía muchos artículos que, en la práctica, se limitaban a la reproducción del contenido legal con muy poca aportación adicional, esencialmente en lo que hacía referencia a la conceptualización, clases y preceptividad de los patrimonios públicos locales de suelo, sus formas de gestión, disposición y destino.

El capítulo I se limita, ahora y de esta manera, a desplegar el mandato estricto de la Ley sobre la regulación reglamentaria de los registros municipales e insular del patrimonio público de suelo. En este sentido, y vista la dificultad evidente en la puesta en funcionamiento de estos registros, la nueva propuesta, partiendo del principio de simplificación y de economía de medios, configura al inventario del patrimonio público de suelo como el instrumento que tendrá asignada la función de registro público que prevé la LUIB. Se evita así la creación de un registro específico redundante, ya que su función es perfectamente insertable, con las especificaciones oportunas reglamentarias que se llevan a cabo, en el inventario separado del inventario general de bienes que ya prevé la legislación sobre régimen local.

En este título se dejan de regular, a diferencia de la norma reglamentaria anterior, los aspectos relativos al derecho de superficie, precisamente porque la conformación de este derecho es de pura configuración legal, estatal y autonómica. Es evidente que por incluirse en el ámbito estricto de la reserva de ley, la regulación reglamentaria se limitaría a una mera tarea de reproducción, sin ninguna aportación práctica.

Siguiendo esta misma línea, el capítulo II complementa los aspectos estrictamente indispensables de la regulación legal de los derechos de tanteo y retracto, esencialmente en lo que se refiere a los procedimientos de delimitación de las áreas sujetas a estos derechos, eliminando la reproducción de la regulación legal. En todo caso, la regulación procedimental no introduce ningún tipo de carga administrativa

que no se deduzca de los principios generales contenidos en la Ley desplegada, limitándose a la concreción documental necesaria e indispensable.

TÍTULO V

El título V, dedicado al ejercicio de las facultades relativas al uso y la edificación del suelo, desarrolla las novedades incorporadas por la LUIB con relación a la regulación precedente, en cuanto a la regulación del procedimiento de ejecución sustitutoria forzosa y concertada mediante el concurso para la adjudicación de programas de rehabilitación edificatoria, y las actuaciones de reforma interior y renovación urbana

El capítulo I despliega las cuestiones relativas a la obligación de urbanizar y las consecuencias del incumplimiento de este deber, optando por simplificar la regulación de contenido reglamentario en menos artículos, opción igualmente seguida a la hora de regular la obligación de edificar. Significativamente, se despliega en lo que es estrictamente indispensable la institución de la ejecución expropiatoria aplicable eventualmente ante el incumplimiento de los deberes legales.

Igualmente se regula el desarrollo de los registros municipales de solares sin edificar o de las edificaciones sujetas a rehabilitación, de acuerdo con las novedades introducidas por la LUIB, a la vez que se eliminan de esta regulación reglamentaria aspectos como las obligaciones de las personas adquirentes, los requisitos de venta de los inmuebles o de las garantías de los cumplimiento de las obligaciones de los adquirentes dado que ya disponen de regulación suficiente y de bastante detalle en la norma legal.

Se desarrollan igualmente los aspectos no regulados por la Ley relativos al procedimiento de selección de la persona operadora responsable de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora, garantizando la libre concurrencia y objetivando de manera oportuna los criterios de adjudicación, y la determinación de los efectos de aprobación de dichos programas en sus distintas modalidades, y la obligatoriedad de su publicación.

En el capítulo II relativo a las obras de urbanización, en los aspectos de conservación y de recepción, se ha optado por eliminar la reproducción de determinados aspectos ya previstos en la Ley, o aspectos redundantes de la regulación reglamentaria anterior. Sin embargo, en la regulación del procedimiento de recepción se mantienen las reglas reglamentarias actualmente vigentes, con escasas precisiones necesarias de remisión a la nueva LUIB.

En la misma línea la regulación de los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación, y en las órdenes de ejecución que se dicten en esta materia, se mantiene igualmente con las precisiones necesarias la regulación reglamentaria, en este caso necesariamente detallada visto el margen mucho más amplio que confiere la norma legal de cobertura. En todo caso, se han eliminado igualmente aquellos artículos que suponían estricta reproducción. En coherencia, desaparece también la regulación de mera remisión que contenía la norma reglamentaria anterior por lo que se refería a los aspectos de evaluación de los edificios y de inspección de construcciones. Ello viene motivado, en primer lugar, por tratarse como se ha

expuesto de una mera norma de remisión; en segundo lugar por la regulación más extensa que actualmente incorpora la LUIB, y en último término, por el hecho de que el eventual despliegue reglamentario de esta materia está reservado al Gobierno de las Illes Balears.

Con el fin de seguir con la nueva sistemática de regulación legal, se trasladan a este título V, y evidentemente se adaptan a la nueva regulación legal, los desarrollos reglamentarios referentes al régimen de los usos y obras de carácter provisional y de las edificaciones e instalaciones fuera de ordenación. En cambio, a diferencia de la reglamentación anterior, no se prevé desarrollo reglamentario del régimen de edificaciones inadecuadas, dado que la nueva regulación legal resulta lo bastante detallada en este aspecto.

TÍTULO VI

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

Con relación a la regulación reglamentaria anterior, se ha procurado por una parte una reducción de contenido innecesario, y de la otra, una simplificación regulatoria.

Así, en primer lugar se suprimen hasta tres artículos antes contenidos en el RLOUSM que efectuaban una mera reproducción de los aspectos legales en cuanto a las tipologías de procedimientos de expropiación, los efectos de la aprobación definitiva de la tasación conjunta, ya que están plenamente definidos en la ley desplegada, y también los aspectos de necesario destino de los terrenos expropiados y los supuestos de reversión, ya que se encuentran perfectamente delimitados en la legislación estatal y autonómica, sin que una norma reglamentaria pueda alterar las reglas legales o establecer nuevos supuestos de reversión no previstos en las normas de jerarquía superior.

En segundo lugar, como se ha adelantado, se simplifica de manera significativa el contenido de los artículos reglamentarios que, respectivamente, regulan la tramitación del procedimiento de tasación conjunta y el procedimiento de tasación individual, limitándose así a perfilar los requisitos estrictamente procesales y documentales no detallados en la LUIB, sin creación de ninguna carga administrativa que no esté prevista en la norma legal.

Naturalmente, no se regula por falta de habilitación, el desarrollo reglamentario del capítulo IV de este título VI de la LUIB, relativo a la organización y funcionamiento de la comisión de valoraciones de expropiación, ya que dicha tarea corresponde al Gobierno de las Illes Balears por razón de la materia.

TÍTULO VII

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

Entre estas particularidades destacan las que afectan a las licencias para la ejecución de obras, con relación a las cuales se concretan los supuestos que requieren proyecto de ejecución y el contenido de este proyecto que, en caso de que sea exigible de conformidad con la legislación sobre ordenación de la edificación, también se deberá elaborar de acuerdo con esta legislación. Se regula igualmente, de una manera precisa, la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación, para garantizar su compatibilidad, como excepción a la condición de solar requerida en los terrenos que se pretenden edificar, y se complementan las determinaciones legales con aspectos no regulados en la norma superior pero que requieren su previsión, como la concreción de las condiciones de transmisión de las licencias.

Con el fin de implementar los principios de buena regulación, con relación a la reglamentación actualmente vigente y que deberá de acuerdo con la presente iniciativa, hay que destacar las siguientes novedades:

En primer lugar, se elimina la transposición del precepto de la LUIB que define o describe el concepto de licencia urbanística, optando, evidentemente respetando la definición legal, por incorporar un artículo reglamentario que concreta exactamente cuál es el alcance y objeto de este acto de intervención preventiva.

Se detalla así un alcance estrictamente urbanístico, precisando a este efecto que la actuación municipal de intervención en materia de licencias urbanísticas se extiende al cumplimiento de otros requisitos previstos en la legislación y normativa sectorial sólo en caso de que esta lo prevea expresamente, asignando de manera inequívoca el examen del cumplimiento de sus determinaciones a la competencia municipal. Se añade una especificación adicional, como es que en ningún caso la licencia urbanística deberá comprobar la adecuación a la normativa sectorial si ésta prevé la existencia de concesiones, autorizaciones o informes concurrentes a las que se refiere el artículo 151.2 de la LUIB, y que se deban otorgar o emitir por órganos de otras administraciones encargados de verificar su cumplimiento.

Estas precisiones van dirigidas precisamente a intentar poner remedio a una de las patologías más importantes que existen actualmente, como es la excesiva dilación de los procedimientos de resolución de las solicitudes de licencia urbanística, derivada en buena parte de una desnaturalización sucesiva del acto de control preventivo, que se debe limitar a los aspectos puramente urbanísticos.

Dado que la LUIB ha introducido la previsión de sujeción a licencia de los actos de agrupación de fincas que antes no se regulaba en la legislación urbanística, en la medida de sus posibilidades, la propuesta de desarrollo reglamentario pretende matizar la exigencia de autorización en todo caso, precisando que dicha exigencia se

debe entender a partir de que así lo establezca el plan general expresamente y de forma motivada por la necesidad de llevar a cabo un control preventivo de estos actos, por razón que dichas fincas independientes, consideradas individualmente a efectos del aprovechamiento urbanístico posible, no respeten determinaciones concretas del planeamiento urbanístico aplicable.

Se suprimen las modalidades de licencia de constitución de régimen de propiedad horizontal de la anterior reglamentación; así como una serie de artículos de la reglamentación anterior de mera reproducción legal en distintas materias como proyectos, plazos de vigencia de licencias, autorización de modificaciones en transcurso de obra o regulación de parcelaciones urbanísticas.

Se han perfilado los requisitos estrictos en los que hay que entender que la competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas se asigna al consejo insular en los supuestos de ubicación de las fincas entre dos términos municipales, para respetar el principio inicial de atribución municipal y evitar dilación en la tramitación y autorización de determinadas actuaciones que, desde la propia Ley, se puede deducir que se no pretenden asignar a la competencia insular. Así, se limitan los supuestos excepcionales mencionados a los actos de edificación de nueva planta o cambio de uso de las existentes que supongan la implantación de un nuevo uso urbanístico en la parcela, y en el caso de las actuaciones sujetas a declaración de interés general para la implantación de usos o actividades, excluidas las de dotaciones de servicios de carácter lineal.

En definitiva, todas las propuestas anteriores se dirigen, en la medida de las escasas posibilidades que tiene un reglamento de desarrollo frente a la ley de rango superior, a la reducción de carga administrativa y a la simplificación o eliminación de trámites no necesarios o no esenciales.

También en esta línea se introduce igualmente una regla genérica para implementar la agilización y simplificación administrativa, de acuerdo con la cual las solicitudes simultáneas de licencias urbanísticas que se refieren a un mismo inmueble o a una parte determinada y que tengan como objeto distintos actos sujetos a licencia, se deberán tramitar conjuntamente en un único procedimiento, aunque la resolución que se adopte tendrá que diferenciar cada una de las licencias otorgadas, y cada una conservará su propia naturaleza. A su vez, en materia de procedimiento, se introducen principios aclaradores en cuanto a las solicitudes y tramitaciones de informes, tanto municipales como sectoriales, con el fin de evitar paralizaciones indebidas del procedimiento de licencia.

También se amplían los medios de aval de las licencias especiales de edificación y urbanización simultánea, eliminando la rigidez actual en que sólo se admitía el depósito en metálico.

El capítulo tercero regula el régimen de comunicación previa de actos determinados no sujetos a licencia, dentro de los márgenes de configuración que posibilita la Ley al despliegue reglamentario, y establece una regulación homogénea de esta figura para todos los municipios de la isla de Mallorca.

Siguiendo la definición legal, la comunicación previa es una manifestación de voluntad de la persona interesada ante la administración, la cual le permite la ejecución posterior del acto sujeto a este régimen que, en el caso de ejecución de obras, requiere la determinación de un plazo cierto para llevarlas a cabo. En este sentido, la comunicación previa no es propiamente un instrumento de intervención administrativa preventiva; no obstante, se opta por regularla seguidamente a las licencias urbanísticas, dado que, de acuerdo con la configuración legal, es un régimen sustitutivo del otro en supuestos determinados. En todo caso, el Reglamento efectúa el complemento necesario de regulación de esta figura, y garantiza que la comunicación previa no limita las potestades de la administración urbanística ante los actos ilegales que se pretendan amparar en la comunicación mencionada.

Se debe señalar que la propuesta de reglamentación mantiene la anterior, aunque con pequeñas precisiones de contenido aclaratorio para acabar de perfilar el alcance de los supuestos y régimen de las comunicaciones previas.

Se ha optado en esta línea por mantener las máximas posibilidades de exclusión de la licencia como acto de intervención preventivo en favor del mecanismo de la comunicación previa, aunque los márgenes legales en este sentido son bastante escasos y no han permitido una ampliación lo bastante significativa con relación al también escaso margen que confería la LOUS.

Resulta finalmente conveniente aclarar que la propuesta de nueva reglamentación no acoge la figura de la declaración responsable que ha introducido en nuestro ordenamiento jurídico el Decreto ley 8/2020, de 13 de mayo, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19. Ello se debe a que la previsión en él establecida se configura en un régimen excepcional de declaración responsable para determinadas obras e instalaciones que se deban ejecutar en suelo urbano, suscrita por la persona promotora y dirigida al ayuntamiento correspondiente, el cual será de aplicación hasta el 31 de diciembre de 2021. Es por lo tanto un régimen establecido de manera independiente pero con vigencia transitoria, motivo por el cual no se incorpora a la regulación reglamentaria que nos ocupa.

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

TÍTULO VIII

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

Con relación a la regulación reglamentaria precedente, el nuevo título VIII reduce considerablemente su contenido. Ello se explica desde el cambio de planteamiento que incorpora la nueva LUIB frente a su predecesora, y que rehace todo su contenido, por ejemplo definiendo un sistema de sanciones concretas para cada infracción, y regulando de forma expresa muchas cuestiones, incluso de detalle, que generaban conflictividad con la legislación anterior; o introduciendo numerosas medidas que aumentan la efectividad de la administración.

Por lo tanto, la nueva propuesta de regulación reglamentaria de desarrollo se limita estrictamente a completar por una parte el despliegue de la ejecución subsidiaria de las órdenes de demolición, y por otra parte a introducir la regulación mínima indispensable de algunas cuestiones que así lo han requerido. En definitiva, se aplica el principio de proporcionalidad, teniendo en cuenta que por la regulación prácticamente de detalle que alcanza la norma legal de cobertura, la norma reglamentaria en el despliegue de la materia de disciplina urbanística contiene sólo la regulación imprescindible para atender el cierre del desarrollo de la LUIB.

Resto de disposiciones

Finalmente, la regulación de la propuesta de norma reglamentaria incorpora una disposición adicional, siete disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una disposición final.

La disposición adicional complementa una de la misma naturaleza de la Ley que así lo requiere, como es el caso de la regulación del contenido material del informe del seguimiento de la actividad de ejecución urbanística, con relación a la regulación reglamentaria anterior, siguiendo la pauta general del nuevo Reglamento se simplifica su contenido evitando reproducciones de determinaciones ya incluidas y directamente operativas desde la LUIB.

Las disposiciones transitorias perfilan igualmente, y en el grado de detalle propio de una disposición reglamentaria, las situaciones de transitoriedad que así lo han requerido. En este aspecto se debe señalar que con relación a la regulación anterior se han simplificado igualmente este tipo de regulaciones transitorias, teniendo en cuenta el mayor grado de detalle que contiene la nueva LUIB.

La disposición derogatoria abarca obviamente la norma reglamentaria anteriormente vigente, como es el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca adoptado en sesión de 16 de abril

de 2015, así como el resto de las disposiciones del mismo rango o de un rango inferior aprobadas por el Consejo Insular de Mallorca que se opongan a la nueva norma reglamentaria. En último término la disposición final prevé la fecha de entrada en vigor.

3. Contenido

Con respecto a los aspectos regulatorios de contenido material, nos remitimos a la exposición por títulos en que se estructura el proyecto de disposición, efectuada en el apartado anterior.

4. Marco normativo en que se inserta la propuesta de disposición general.

a) Adecuación al orden de distribución de competencias y relación con el ordenamiento estatal y europeo.

Entre los contenidos de la memoria de análisis del impacto normativo del proyecto de disposición, el art. 60 de la LGIB determina la necesidad de justificar la adecuación «al orden de distribución de competencias y relación con el ordenamiento estatal y europeo».

Sobre este extremo, hay que señalar que se trata obviamente de una Ley que no ha nacido con la pretensión de acometer la regulación del régimen jurídico de los consejos insulares, en el cual como sabemos se deberán incluir las especialidades relativas al procedimiento de elaboración normativa reglamentaria.

Ello comporta que en este punto en concreto, explícitamente se dirija a la memoria de análisis una función de justificar el cumplimiento del orden competencial de los proyectos normativos que elabore el Gobierno autonómico con relación al ordenamiento estatal y europeo, aunque implícitamente también habría que deducir que esta adecuación igualmente se debe tener en cuenta con relación a los ordenamientos reglamentarios “insulares” que afecten materias reservadas a esta potestad de los consejos insulares, por aplicación de las determinaciones estatutarias.

Naturalmente, también esta justificación implícita hace falta llevarla a cabo en sentido inverso, es decir, que en la aplicación finalista de la LGIB en el ejercicio de la potestad reglamentaria insular sobre las materias garantizadas por el EAIB, la memoria de análisis de impacto normativo correspondiente deberá considerar la adecuación al orden de distribución de competencias no sólo con relación al ordenamiento estatal y europeo, sino igualmente al ordenamiento autonómico propio balear suprainsular, sea del rango que sea mientras pueda incidir en la materia regulada.

De esta manera, es necesario adelantar el ajuste del proyecto de reglamento insular que nos ocupa en esta memoria al orden de distribución de competencias de los ordenamientos mencionados, y ello partiendo del hecho de su carácter de reglamento

ejecutivo o de desarrollo de la norma legal, y con pretensión de centralidad, que regula la materia urbanística autonómica.

Es necesario en este sentido comenzar por las previsiones de la Constitución española, que determina la posibilidad de asunción como competencia exclusiva autonómica de esta materia en el artículo 148.1.3.

Como es sabido, todas las comunidades autónomas constituidas han incorporado su asunción estatutaria, por lo que ahora nos ocupa, en el apartado 3 del artículo 30 del EAIB, a través del cual las Illes Balears la asumen con dicho carácter exclusivo, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 149.1 de la Constitución. Esta última cláusula se reitera de alguna manera en el artículo 37 del Estatuto, a manera de cláusula general de acuerdo con la cual el ejercicio de todas las competencias autonómicas (se califiquen de exclusivas o con otra denominación) se realizará de acuerdo con los términos que se disponen en la Constitución.

Se encuentra perfectamente delimitada la interrelación del concepto constitucional de urbanismo con otras materias en las que el Estado tiene competencias y que pueden condicionar el ejercicio de la competencia autonómica. Desde la sentencia del TC n.º 61/1997, se pudo delimitar perfectamente que la competencia en materia de urbanismo es exclusiva de las comunidades autónomas; aunque esta competencia coexiste con la del Estado, que disfruta de la competencia exclusiva, de acuerdo con el artículo 149.1 de la Constitución española, para fijar las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de los deberes constitucionales, el derecho de propiedad del suelo, la legislación civil —sin perjuicio de los derechos civiles especiales forales—, la legislación sobre expropiación forzosa y el sistema de responsabilidad de todas las administraciones públicas.

La doctrina constitucional se pudo reafirmar en términos idénticos en la posterior STC n.º 164/2001, en la que se reitera cómo las comunidades autónomas son titulares en exclusiva de las competencias sobre urbanismo, de manera tal que la competencia legislativa les permite fijar sus propias políticas de ordenación de la ciudad y servirse para ello de las técnicas jurídicas que consideren más adecuadas. Ello es precisamente el objeto de la LUIB, que se pretende desarrollar por la iniciativa reglamentaria insular objeto de esta memoria. Recuerda el TC que la exclusividad competencial no autoriza a desconocer la competencia que, con el mismo carácter, viene reservada al Estado en virtud de los distintos apartados aplicables del artículo 149.1 CE, y que por ello las competencias autonómicas y estatales tienen que coexistir, y en esta convivencia, el Estado puede condicionar el ejercicio de las autonómicas.

Es dentro de este contexto en que se produce, en su momento, la aprobación de la LOUS, derogada después por efecto de la aprobación de la LUIB por el Parlamento de las Illes Balears, ya que por el carácter exclusivo de la competencia nuestra Comunidad Autónoma dispone del ejercicio de potestades legislativas, reglamentarias, y administrativas de ejecución sobre el urbanismo. Así, el art. 84.1 del Estatuto, determina que sobre las materias que sean de su competencia exclusiva, corresponde al Parlamento de las Illes Balears la potestad legislativa, según los términos previstos en dicho Estatuto, sin perjuicio de las competencias atribuidas al Estado en la Constitución.

Llegados a este estadio, también hay que señalar una de las consecuencias de mayor impacto que comporta el carácter exclusivo de la competencia autonómica en urbanismo, y por lo que ahora nos ocupa en el nivel normativo, sea con normas de rango legal o con normas reglamentarias (consecuencia avalada por la STC nº. 61/1997, antes mencionada). Nos referimos al hecho de que las leyes urbanísticas que han aprobado las comunidades, sustituyen a las leyes estatales en lo que constituye estricto contenido urbanístico, y las relegan a un plano secundario.

Esta sustitución, que no derogación expresa pero sí un desplazamiento de aplicación territorial, es la que llevó a cabo la disposición final primera de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, predecesora de la LUIB, en su disposición final primera, proclamando la inaplicación de determinada normativa estatal de rango legal y reglamentario, con una acertada cláusula de salvaguardia que indicaba que esta inaplicación lo era «salvo las determinaciones que tengan carácter de normativa básica u otra categoría normativa reservada a la competencia del Estado.»

La LUIB no ha reiterado esta inaplicación, dado que el efecto de desplazamiento se entiende producido ya en único momento anterior. La norma legal debe ser objeto de desarrollo reglamentario insular, se inserta por lo tanto en el marco de distribución de competencia material que define la Constitución y el EAIB.

Así, el reglamento ejecutivo que nos está ocupando debe llevar a cabo el despliegue de la LUIB, de acuerdo con su contenido y también teniendo en cuenta las incidencias que pueda tener otra normativa estatal dictada en uso de algunos de los títulos habilitantes concurrentes en el urbanismo. Sin embargo, hay que partir de la presunción de que la LUIB se adecua al orden constitucional de distribución de competencias entre el Estado y la CAIB.

Pasando ahora al nivel de relación entre el ordenamiento autonómico y el proyecto de Reglamento, y la adecuación a los aspectos de competencia, a partir de las determinaciones del EAIB, y por conexión de su artículo 30.3 con el artículo 70, la materia urbanística se ha atribuido como propia de los consejos insulares, y con este mismo carácter de propia se les atribuye la potestad reglamentaria interna y externa, con los únicos límites tasados que prevé igualmente el Estatuto y a los que haremos referencia más adelante. Por lo tanto, el contenido del proyecto se incardina en el ámbito de garantía que establece el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears.

Ciertamente, la reforma estatutaria de calado que se produjo el año 2007, por una parte confirma las plenas potestades organizativas de los consejos insulares, a la vez que comporta una reconfiguración radical del sistema de distribución competencial institucional interno, a través de un blindaje de las competencias ejecutivas en las materias que se califican como propias en materia de urbanismo, ordenación del territorio y habitabilidad (art. 70). A ello se le añade el reconocimiento explícito de la denominada potestad reglamentaria externa, de desarrollo, en este tipo de competencias (art. 72).

En este contexto anterior ya se tramitó y aprobó el RLOUSM, y es igualmente el aplicable al proyecto que ahora nos está ocupando. No obstante, hay que recordar,

como se hacía ya con ocasión de la memoria de análisis de impacto de la norma reglamentaria de 2015, que el art. 58 de la norma institucional básica, ha previsto unas especialidades derivadas del sistema de organización institucional interna, en los términos siguientes:

“1. Corresponde al Gobierno de las Illes Balears el ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma a que se refiere el título III del presente Estatuto, exceptuando las que son propias de los consejos insulares o les hayan sido transferidas, sin perjuicio de las competencias legislativas que corresponden al Parlamento de las Illes Balears.

2. El Gobierno tiene la potestad reglamentaria en sus competencias y elabora los presupuestos de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio del examen, enmienda y aprobación de estos para el Parlamento. Se le podrán atribuir otras facultades de acuerdo con la ley.

3. En las competencias que, de acuerdo con este Estatuto, los consejos insulares hayan asumido como propias, el Gobierno de las Illes Balears podrá establecer los principios generales sobre la materia, garantizando el ejercicio de la potestad reglamentaria por parte de los consejos insulares.”

Por lo tanto, la adecuación al orden de distribución de competencias, en el nivel de las potestades normativas autonómicas e insulares, también en el campo del urbanismo, debe justificar que no se rebasan los límites antes referidos. Así, como también se dijo con ocasión de la elaboración de la memoria de análisis del proyecto de Reglamento general anterior, hay que reflejar que tratándose de una propuesta de disposición general en relación con las competencias insulares atribuidas como propias de acuerdo con la lista del artículo 70 del Estatuto y sobre las que el Consejo Insular de Mallorca tiene potestad reglamentaria, conviene señalar que el anteproyecto que ahora nos ocupa, como no podía ser de otra manera, no incide en ningún caso sobre la capacidad del Gobierno de las Illes Balears de dictar reglamentos en los espacios normativos que tiene reservados. En su momento, con el fin de sistematizar estas posibles limitaciones, seguíamos otra vez la esclarecedora doctrina del Consejo Consultivo, y señalábamos que se constituirían por

- El de principios generales normativos, *ex artículo* 58.3 del Estatuto de autonomía, con determinadas particularidades que amplían la potestad reglamentaria del Gobierno. Así, en las competencias que los consejos insulares hayan asumido como propias, el Gobierno de las Illes Balears puede establecer los principios generales sobre la materia, garantizando el ejercicio de la potestad reglamentaria de los consejos insulares.

El Gobierno de las Illes Balears no ha hecho uso de esta potestad estatutaria con relación a la materia que regula el anteproyecto de reglamento de despliegue insular. Tampoco hizo uso en el contexto en que entre los años 2014 y 2015 se produce el procedimiento de elaboración y aprobación del RLOUSM. Por ello no hay ningún condicionante de regulación interpuesto de naturaleza reglamentaria entre la LUIB y este nuevo proyecto de Reglamento general de desarrollo.

Añadiremos la precisión de la doctrina consultiva, llevada a cabo en el Dictamen 12/2015, de 4 de marzo; reiterada por reproducción en el Dictamen 88/2018, llevado a cabo con ocasión del análisis del anterior Reglamento y de una modificación, respectivamente, de acuerdo con la cual recalca que «el Consejo Insular no tiene necesidad de esperar en el ejercicio de esta» eventual «reglamentación común para llevar a cabo la política insular urbanística y, por lo tanto, la propuesta reglamentaria ahora en consulta.»

- El de coordinación de los consejos insulares en los términos del artículo 72 del Estatuto. Esta facultad estatutaria, por otra parte reconocida explícitamente en el apartado 4 del artículo 15 de la LUIB en su inciso final, tampoco ha sido utilizada en la materia objeto del anteproyecto.

- Finalmente, la doctrina del Consejo Consultivo de las Illes Balears alude igualmente, como ámbito reservado a la potestad reglamentaria del Gobierno, a la cláusula de cierre o de reserva competencial a su favor establecida en el artículo 69 del Estatuto. Cláusula, en todo caso, referida a las competencias no atribuidas expresamente como propias a los consejos insulares en el Estatuto, que no es el supuesto que nos está ocupando, y por lo tanto, la cláusula estatutaria añade una proscripción de transferencia de competencias impropias que, por su propia naturaleza, tienen un carácter suprainsular. Por lo tanto, tratándose la materia regulada en el anteproyecto de una competencia estatutariamente atribuida como propia al Consejo Insular de Mallorca, dicha cláusula de reserva anterior no resulta aplicable.

Finalmente, hay que aludir a la función reservada a favor del Gobierno por la LUIB que ahora se pretende desarrollar, prevista en el apartado 4 de su artículo 15, de acuerdo con la cual «corresponde al Gobierno de las Illes Balears la potestad reglamentaria normativa para desplegar las materias que, en atención al carácter suprainsular inherente, así se especifica de manera expresa en los preceptos de esta ley». El anteproyecto de Reglamento insular respeta los ámbitos reservados a la competencia del Gobierno autonómico en las remisiones específicas que puedan llevar a cabo cualquiera de los preceptos de la norma legal, sean del articulado o del resto de disposiciones, sin que se lleve a cabo naturalmente ningún tipo de desarrollo.

Situándonos en el nivel reglamentario de despliegue de la competencia legislativa autonómica en materia de urbanismo, conviene igualmente, con ocasión de justificar el ajuste al orden de distribución de competencias; que las disposiciones insulares producen igualmente un efecto de desplazamiento normativo estatal de este rango; por efecto derivado de los artículos 70 y 72 del Estatuto de autonomía, en conexión a su disposición transitoria cuarta.

Tenemos que exponer los términos que utilizó la LOUS, que ha considerado procedente seguir previendo la LUIB, pero partiendo de la preexistencia de una reglamentación aprobada previamente por el Consejo Insular de Mallorca. En este sentido, la disposición final tercera de la LOUS mencionada, proclamó la continuidad en la aplicación en las Illes Balears de la normativa estatal reglamentaria urbanística de desarrollo de la legislación estatal con rango de ley formal, evidentemente en todo aquello que fuera compatible con la Ley autonómica; pero con una previsión muy

importante: la aplicación de dicha normativa reglamentaria lo sería «mientras no la desplace el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final segunda».

En el caso que nos ocupa en esta memoria de análisis, se produjo el desplazamiento normativo de manera expresa con motivo de la vigencia del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, que por su regulación de contenido material, previó en su disposición final primera que a su entrada en vigor dejaba de ser aplicable en este ámbito territorial, determinada normativa estatal y autonómica.

Y de ello se hace eco expresamente la LUIB en su disposición final segunda, en realidad de contenido transitorio, a través de la cual ha tenido que modalizar la anterior cláusula lineal aplicable a todas las islas que establecía la disposición final tercera de la LOUS. Así la nueva disposición establece literalmente en el apartado 1 que:

«De acuerdo con la disposición transitoria cuarta del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, y mientras no la desplace el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera de esta ley, en las islas de Ibiza, Formentera y Menorca sigue siendo aplicable supletoriamente, en todo aquello que sea compatible con esta ley y el resto de disposiciones vigentes, la normativa estatal de rango reglamentario siguiente:...»

Por el contrario, consciente de que la reglamentación estatal que se cita en el apartado primero quedó desplazada en la isla de Mallorca, la LUIB en el apartado 2 de la disposición mencionada ha previsto lo siguiente:

«Hasta que no sea sustituido por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera anterior, en el ámbito de la isla de Mallorca, sigue estando vigente, en todo aquello que sea compatible con esta ley y el resto de disposiciones, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aprobado por acuerdo del pleno del Consejo Insular de Mallorca de 16 de abril de 2015. Se considera en todo caso incompatible con esta ley el título VIII del reglamento mencionado, a excepción del capítulo V.»

Es importante recalcar que, aunque la LUIB declara expresamente la subsistencia en el ordenamiento del RLOUSM en todo lo que sea compatible, indirectamente impone su sustitución en esta disposición final, complementando así el mandato de la disposición final primera.

Con relación al respeto a las competencias estatales del proyecto de disposición que nos ocupa, debemos mencionar que su regulación respeta estrictamente la normativa del ordenamiento estatal vigente que pueda tener proyección o incidencia en la regulación reglamentaria insular. Sin embargo, debemos recordar que esta adecuación a la normativa estatal y al marco de competencias también estatal, tratándose de un reglamento ejecutivo de desarrollo de aspectos de detalle de la LUIB, viene en buena medida predeterminada por la adecuación de la norma legal de cobertura al orden de distribución de competencias entre el Estado y la Comunidad Autónoma.

En todo caso, hay que mencionar la incidencia del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado – Comunidad Autónoma de las Illes Balears en relación con la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, publicado en el BOIB N.º. 146, de 22 de noviembre de 2018. A través de este acuerdo, y de conformidad con las negociaciones previas celebradas por el Grupo de Trabajo constituido por Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado - Comunidad Autónoma de las Illes Balears, para el estudio y la propuesta de solución de las discrepancias manifestadas en relación con los artículos 32.2, 41, 44, 45, 55, 68, 96, 98, 132.3, 146, 148, 149 y la disposición transitoria duodécima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, ambas partes las consideraron resueltas, de acuerdo con los compromisos que se publicaron en el mencionado Boletín Oficial. Así, con respecto al acuerdo alcanzado, las partes coincidieron en considerar concluida la controversia planteada, y se comunicó al Tribunal Constitucional a los efectos previstos en el artículo 33.2 de la Ley orgánica 2/1979, de 3 de octubre, del Tribunal Constitucional.

El proyecto también ha tenido en cuenta el acuerdo mencionado, a pesar de que en la mayoría de los casos tiene una proyección estricta en el ámbito interpretativo de los preceptos de la LUIB que se citan, o en algunos de sus incisos, que no son objeto de reproducción en la norma reglamentaria, visto el nuevo planteamiento de limitarse estrictamente al desarrollo indispensable. En todo caso, en casos de desarrollo de materias conexas con algunos de los artículos mencionados, se han tenido en cuenta los compromisos alcanzados en el acuerdo de la Comisión Bilateral.

Por lo tanto, el proyecto en curso se adecua al sistema de distribución de competencias estatales y autonómicas, de acuerdo con el marco normativo al cual se hará referencia en el apartado siguiente. Debe decirse que decir que, con respecto a la adecuación al ordenamiento europeo, en la práctica las normas estatales y autonómicas que se citarán en el mencionado apartado, en buena medida se encuentran adaptadas, según el orden de distribución de competencias interno entre Estado y Comunidad Autónoma, a las normas de derecho europeo, singularmente en materia de competencia, unidad de mercado, o de evaluación de impacto ambiental.

b) Ordenamiento estatal

- La Constitución española, singularmente, en los apartados 1, 8, 13, 18 y 23 del artículo 149.1, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva en materia de «regulación de las condiciones básicas, que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, legislación civil, bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, bases del régimen jurídico de las administraciones públicas, el procedimiento administrativo común, legislación sobre expropiación forzosa; legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas y el sistema de responsabilidad de todas las administraciones públicas, y legislación básica sobre protección del medio ambiente.

- El Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana.

- La Ley de expropiación forzosa aprobada el 16 de diciembre de 1954, así como su Reglamento de 26 de abril de 1957.
- La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.
- El Real decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el cual se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- El Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el Código técnico de la edificación.
- El Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.
- La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- El Real decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por lo que se aprueba el texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario.

Como cláusula general, debe mencionarse asimismo el resto de normativa estatal de carácter sectorial, de rango legal o reglamentario, que incide en el ejercicio de las competencias urbanísticas.

A título ejemplificativo y no exhaustivo, hay que aludir a la normativa sobre costas, aguas, puertos y aeropuertos de interés general, regulación de los espacios naturales, telecomunicaciones, defensa nacional, patrimonio de las administraciones públicas, sector eléctrico y otros sectores energéticos, residuos, ruidos, actividad económica, libre competencia y unidad de mercado, o actividades económicas en concreto.

c) Ordenamiento autonómico

- El Estatuto de autonomía de las Illes Balears, mediante el cual se asumen en el ámbito autonómico las competencias en materia de ordenación del territorio, incluyendo el litoral, el urbanismo y la vivienda (artículo 30.3), ya mencionado más arriba. Hay que aludir igualmente a todo el resto de títulos habilitantes incorporados en el Estatuto que otorgan a la Comunidad autónoma competencia normativa en materias sectoriales que inciden en el ámbito de la competencia normativa exclusiva urbanística.

En base a dichas habilitaciones, debe hacerse igualmente referencia a la normativa siguiente, entre ella naturalmente a la ley desarrollada, y siempre a título no exhaustivo:

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears; modificada posteriormente por la Ley 6/2018, de 22 de junio. Asimismo, hay que considerar el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado - Comunidad Autónoma de las Illes Balears, mencionado en el apartado precedente.
- La Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.
- La Ley 9/1990, de 27 de junio, de atribución de competencias en los consejos insulares en materia de urbanismo y habitabilidad.
- La Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, con las modificaciones posteriores.
- La Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial.
- La Ley 2/2001, de 7 de marzo, de atribución de competencias en los consejos insulares en materia de ordenación del territorio.
- La Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.
- La Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental.
- La Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno.
- La Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears.
- La Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental estratégica, y sus modificaciones posteriores, finalmente objeto de refundición en el Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears.
- La Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears
- La Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, modificada por la Ley 6/2019, de 8 de febrero.
- La Ley 8/2004, de 23 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y de función pública.
- La Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears.
- La Ley 10/2010, de 27 de julio, de medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión.
- La Ley 5/2012, de 23 de mayo, de medidas urbanísticas para la ejecución del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal, y las sucesivas modificaciones.
- La Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible.

- La Ley 6/2018, de 22 de junio, por la cual se modifican varias normas del ordenamiento jurídico de las Illes Balears en materia de turismo, de función pública, presupuestaria, de personal, de urbanismo, de ordenación farmacéutica, de transportes, de residuos y de régimen local, y se autoriza el Gobierno de las Illes Balears para aprobar determinados textos refundidos.
- La Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, con las modificaciones posteriores.
- La Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.
- La Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears.
- La Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears.
- La Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
- La Ley 4/2014, de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Illes Balears.
- La Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears.
- La Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Illes Balears, con las modificaciones posteriores.
- La Ley 3/2006, de 30 de marzo, de gestión de emergencias de las Illes Balears, con las modificaciones posteriores.
- La Ley 14/2006, de 17 de octubre, del deporte.
- La Ley 17/2006, de 13 de noviembre, integral de la atención y de los derechos de la infancia y la adolescencia.
- La Ley 10/2014, de 1 de octubre, de ordenación minera de las Illes Balears.
- El Decreto 17/2016, de 8 de abril, por el cual se crea y regula el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Illes Balears.
- El Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad. (En lo que no se haya desplazado en el ámbito territorial de la isla de Mallorca de acuerdo con el Reglamento general de la LOUS y su modificación posterior).
- El Decreto ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
- La Ley 13/2018, de 28 de diciembre, de caminos públicos y rutas senderistas de Mallorca y Menorca.

- La Ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Illes Balears.
- La Ley 9/2019, de 19 de febrero, de la atención y los derechos de la infancia y la adolescencia de las Illes Balears
- La Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética
- La Ley 14/2019, de 29 de marzo, de proyectos industriales estratégicos de las Illes Balears
- El Decreto ley 2/2020, de 31 de enero, de medidas urgentes para impulsar y estimular el Parque Balear de Innovación Tecnológica (ParcBit)
- La Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears.
- La Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma.
- La Ley 8/2000, de 27 de octubre, de consejos insulares.
- La Ley 1/2019, de 31 de enero, del gobierno de las Illes Balears.
- El Decreto ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.
- El Decreto ley 8/2020, de 13 de mayo, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, que se debe entender tácitamente derogado como resultado de su ulterior tramitación como proyecto de ley, después de su convalidación parlamentaria, por la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, aunque ésta última no contiene una cláusula derogatoria expresa del Decreto ley 8/2020 mencionado.
- El Decreto ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears.

5. Relación de disposiciones vigentes a las que afecta o deroga el proyecto.

Este proyecto afecta exclusivamente, mediante su derogación expresa, al Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aprobado por acuerdo del pleno del Consejo Insular de Mallorca de 16 de abril de 2015.

Hay que mencionar que el Reglamento derogado expresamente, en su disposición final primera, declaraba que a su entrada en vigor, la normativa de rango reglamentario que se indica a continuación dejaba de ser aplicable en el ámbito territorial de la isla de Mallorca:

- a) El Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de planeamiento urbanístico.
- b) El Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de gestión urbanística.
- c) El Real decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de disciplina urbanística, incluidos los artículos 18 a 28.
- d) El Real decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de sociedades urbanísticas por el Estado, los organismos autónomos y las corporaciones locales.
- e) El Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de edificación forzosa y registro municipal de solares.
- f) El Decreto 38/1987, de 4 de junio, sobre recepción de urbanizaciones por los ayuntamientos.
- g) El Decreto 121/1987, de 17 de diciembre, sobre instalación de servicios de electricidad y telefonía en obras de nueva construcción.
- h) El Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial.

La derogación íntegra del Reglamento anterior, incluida por tanto su disposición final primera, no requiere reiterar una cláusula parecida de afectación, por desplazamiento aplicativo territorial, en el proyecto en curso, puesto que aquel desplazamiento normativo ya produjo plenamente sus efectos.

En este sentido, hay que recordar que hay que aplicar por analogía el principio general del derecho de acuerdo con el cual el efecto derogativo de una norma respecto de otras normas (en este caso de desplazamiento, ya que un reglamento insular no deroga normas de otros ordenamientos), no queda neutralizado por el simple hecho de la derogación por una norma posterior de la anterior norma derogatoria.

6. Análisis de los impactos

a) Impacto económico, que debe evaluar las consecuencias de la aplicación sobre los sectores, colectivos o agentes afectados por la norma, incluido el efecto sobre la competencia, la unidad de mercado y la competitividad.

Por razón de sistemática, nos remitimos a las consideraciones más detalladas sobre el particular que se hacen en distintos epígrafes del apartado 11 de esta memoria, donde se expone que la propuesta de reglamento no lleva a cabo una regulación ni directa ni estructural de la materia socioeconómica, ni establece limitaciones de acceso a actividades económicas y servicios, ni por extensión establece restricciones de la libertad de establecimiento y por lo tanto tampoco afecta a la unidad de mercado.

Simplemente señalaremos, en este estadio, el hecho de que el TRLS/2015 determina en su artículo 9 el principio de que la legislación formal urbanística autonómica tiene que garantizar que el ejercicio de la libre empresa se sujete a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.

La LUIB garantiza perfectamente el mandato anterior, admitiendo amplias fórmulas de ejercicio de la libre empresa, siempre sometidas a los principios básicos que determina la legislación estatal y que lógicamente respeta el Reglamento en elaboración. Así, la aplicación futura del anteproyecto de disposición, al igual que la Ley de rango superior que desarrolla, no supone ningún incremento de los costes con referencia a los sectores económicos o profesionales afectados. Como también se menciona en otros apartados de esta memoria y singularmente en el estudio de cargas, la reglamentación no implica incremento de costes económicos que correspondan a personas particulares o a las empresas que no sean las que ya exige el marco normativo vigente en cuanto a la redacción de instrumentos de planeamiento para los que la LUIB admite la iniciativa particular, o en los procesos de gestión y ejecución urbanística abiertos a la libre concurrencia de la iniciativa privada.

Más concretamente, con respecto a las actuaciones promovidas por personas particulares o empresas en materia de construcción o de edificación, la propuesta no crea nuevos documentos técnicos que incrementen o repercutan en el coste de las actuaciones, sino que estrictamente perfila su contenido técnico cuando las actuaciones lo requieran, siguiendo estrictamente el mandato de la Ley. Asimismo, cualquier previsión de aportación de documentación técnica adicional que pueda indicar la propuesta no lo es como previsión originaria, sino en la medida en que venga impuesta por las determinaciones de la normativa sectorial que pueda ser aplicable a la actuación (legislación de evaluación ambiental de proyectos, en materia de telecomunicaciones o en materia de seguridad, para poner algunos ejemplos).

b) Impacto presupuestario, con referencia a la incidencia eventual de la norma en los ingresos y en los gastos del sector público.

El análisis de impacto presupuestario se configura en la LGIB, como se puede constatar, en general a partir de la incidencia eventual del proyecto normativo en el régimen de ingresos y gastos del sector público, considerado el sector público de manera general, independientemente del órgano autonómico (por lo que ahora importa el caso insular) que impulse la iniciativa. Ello implica analizar la proyección sobre todas las administraciones o entidades que conforman el sector público, singularmente y por lo que nos atañe, el propio Consejo Insular de Mallorca y los municipios de esta isla.

De contrario, si el proyecto de disposición general no comporta esta incidencia eventual, el objeto de la memoria de análisis de impacto en este punto de las proyecciones presupuestarias es dejar esta constancia, con una explicación sintética de las razones que fundamentan esta falta de incidencia.

Es un indicador lo bastante revelador el análisis de este aspecto que ha llevado a cabo la norma legal que se desarrolla y que, al mismo tiempo, sirve de cobertura y

habilitación al proyecto de reglamento insular. En este sentido, la memoria de análisis de impacto del proyecto de ley que finalmente se ha convertido en la LUIB, redactada entonces de acuerdo con lo que preveían los artículos 13.2 y 42 de la Ley 4/2011, de 31 de marzo, de la buena administración y del buen gobierno de las Illes Balears (preceptos actualmente derogados por la nueva LGIB de 2019, vista la integración de contenido que realiza), en el punto del impacto presupuestario, de manera breve pero clarificadora se limitaba a decir, en su página 8, lo siguiente:

«Esta norma no afectará al presupuesto de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, tampoco se derivan cargas administrativas de la misma.

Con respecto a los valores económicos de la norma se trata de una ley donde se regula el procedimiento en materia de planeamiento urbanístico, gestión urbanística, y disciplina urbanística. Son procedimientos que se tramitan ante las administraciones urbanísticas que no son la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, sino los ayuntamientos y consejos insulares. Por eso, las tasas que se aplican en estos procedimientos son las que se fijan en las ordenanzas fiscales de cada ayuntamiento de las Illes Balears.»

En el estadio de desarrollo reglamentario de la norma legal, corresponde por lo tanto indicar si existe impacto presupuestario con relación al Consejo Insular de Mallorca y al resto de sector público, concretado estrictamente en el sector público que conforma el nivel municipal o las denominadas entidades locales menores. Ello debido a que es evidente que el desarrollo reglamentario de nivel insular no tiene proyección en los ámbitos presupuestarios de la Administración autonómica balear, o en la Administración General del Estado.

Seguidamente, se justifica la falta de incidencia en materia de impacto presupuestario, tanto en el Consejo Insular de Mallorca como en los municipios y otras entidades locales de esta isla a partir de cinco elementos que tienen proyección en los presupuestos: creación de órganos o entidades; régimen ordinario de ingresos y gastos; regulación directa de acciones que comporten gasto económico; regulación de ayudas o subvenciones e incremento de efectivos de recursos humanos. Se trata en definitiva de referirse a la existencia o inexistencia de efectos en los ingresos y gastos públicos, o la posible incidencia en gastos de personal, dotaciones o retribuciones u otros tipos de gastos al servicio del sector público.

Naturalmente, otro factor justificativo, en el proceso que ahora nos está ocupando, tiene que ser la comparación con la regulación reglamentaria actualmente vigente, el RLOUSM, que justificó en su momento estos extremos, ya que si la nueva regulación ahora proyectada mantiene esencialmente la anterior ya evaluada, resulta este último un elemento coadyuvante.

a) En el primero de los ítems a considerar, como ya hacía el antecedente reglamentario de 2015, debe decirse que el anteproyecto actual no supone, ni para el Consejo Insular de Mallorca ni tampoco para los municipios u otras entidades locales del ámbito territorial de esta isla afectadas por su contenido material, la creación, la modificación, la reestructuración o la supresión de órganos o entidades instrumentales.

En este sentido, con respecto al ámbito de la Administración insular, se tiene que indicar que la regulación de las atribuciones y competencias que realiza el anteproyecto, estrictamente en los márgenes que define la LUIB, no asigna nuevas funciones que alteren los servicios adscritos en los órganos de la estructura correspondiente a la administración general de la institución o a sus entidades instrumentales con el objeto específico de protección de la legalidad urbanística.

El anteproyecto, reiterando como hemos dicho el régimen de atribución legal de funciones en favor del Consejo Insular de Mallorca, mantiene en la práctica las competencias que ya se ejercen. Debe decirse en este punto que, a pesar de que la LUIB ha comportado la introducción de la figura de los planes de ordenación detallada, con relación a la regulación de la LOUS y su despliegue en el RLOUSM de 2015, no supone ningún tipo de incidencia en el ámbito presupuestario.

Las funciones de los órganos urbanísticos del Consejo Insular en materia de planeamiento urbanístico son en la práctica las mismas, ya sean resolutorias o informantes, sólo que ahora la definición de estos tipos de funciones no se vinculan a lo que en el esquema de la LOUS se configuraban como determinaciones estructurales o determinaciones detalladas del plan general. Ahora se vinculan o bien al plan general, que siempre es estructural, o bien al plan de ordenación detallada, pero el criterio de atribución de función resolutoria o informante respecto del plan de ordenación detallada es exactamente el mismo, la población del municipio. Por lo tanto en este sentido, no hay variación de funciones que tengan proyección, ni directa ni indirectamente, en un mayor gasto presupuestario por incremento de funciones en materia de intervención insular en el planeamiento urbanístico municipal.

Asimismo, como ya se pudo decir con ocasión de la elaboración del RLOUSM, la previsión, entonces en la LOUS y ahora en la LUIB de una figura de planeamiento atribuida a la esfera de competencia del Consejo Insular, como es la de las normas provisionales de planeamiento resulta, en definitiva la continuación de la figura de las normas subsidiarias de planeamiento provisionales que preveía la anterior legislación estatal supletoria y la Ley de directrices de ordenación territorial.

De la misma manera, se mantiene el argumento ya expuesto con ocasión de la elaboración del RLOUSM, en la proyección hacia el ámbito de las entidades locales básicas afectadas por el anteproyecto, los municipios de la isla de Mallorca. Tampoco en este caso les supone alteración alguna de régimen orgánico ni de servicios, teniendo en cuenta que todas las atribuciones municipales reguladas en materia de urbanismo en la LUIB y desplegadas en el proyecto ya se ejercían por parte de estas entidades con la vigencia de la legislación urbanística estatal, y también con la más breve vigencia de la LOUS autonómica. Funciones además reconocidas como competencias propias en virtud del apartado 2 del artículo 29 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears.

Debe decirse que actualmente, con la LUIB, no hay un nuevo incremento de funciones de los municipios en materia de planeamiento más allá de lo que introdujo la LOUS. Como en el contexto del caso anterior, tampoco se altera el criterio de población de cada municipio que determina su competencia para la aprobación

definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico. Es evidente, como ya se ha dicho, que se crea en la norma legal la nueva figura del plan de ordenación detallada que despliega el proyecto de norma reglamentaria, plan que en determinados supuestos comporta una atribución municipal para su aprobación definitiva. Pero se trata de supuestos en los cuales, en el esquema de la LOUS y derivadamente en el del RLOUSM, los municipios ya tenían esta competencia materialmente hablando, sólo que referida a la aprobación definitiva de las que se denominaban «determinaciones de ordenación detallada» del plan general.

b) No supone ninguna afectación en gastos o ingresos presupuestarios de ninguna de las administraciones o entidades, más allá de determinar, como mucho y siguiendo estrictamente las directrices legales, el carácter finalista de algunos ingresos derivados de operaciones sobre bienes que integran los correspondientes patrimonios públicos de suelo o derivados de sanciones por infracción urbanística, carácter que sin embargo, deriva directamente de las determinaciones que contiene la norma legal desarrollada. En estos concretos puntos, nuevamente hay que señalar que se mantienen estrictamente las justificaciones que se ofrecieron con ocasión del proceso de elaboración y aprobación del RLOUSM, que aludían a los factores que expondremos seguidamente.

En materia de protección de la legalidad urbanística, aunque la nueva ley efectúa variaciones en cuanto al régimen de atribuciones de funciones de los consejos insulares, no suponen afectaciones de contenido económico, dado que como ya hacía la LOUS, la LUIB determina claramente que la actividad administrativa llevada a cabo en el ejercicio de esta atribución, se tiene que sufragar descontándose su coste de los importes que se recauden en concepto de sanciones.

En el ámbito municipal y en materia de actividad de intervención preventiva, ex ante a través de la licencia urbanística, o ex post a través de la comprobación de los actos sujetos a comunicación previa; no hay innovaciones en cuanto a los supuestos que se definen en el nuevo proyecto con respecto al RLOUSM, y como se dijo en su momento, hay que reiterar ahora con ocasión de esta nueva iniciativa la no afectación en el nivel de ingresos presupuestarios. El nuevo anteproyecto mantiene la ampliación reglamentaria precedente en cuanto a los mínimos legales de los supuestos que se sujetarán al régimen de comunicación previa que, de no establecerlo, se mantendrían en el régimen de intervención previa con licencia urbanística, pero en ningún caso implicará reducción de los ingresos municipales en concepto de tasas o impuestos de acuerdo con las previsiones de los respectivos presupuestos de ingresos.

A este efecto, ya se indicó en su momento la modificación de la legislación reguladora de las haciendas locales, operada por el Real decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, que introdujo la sujeción a tasas municipales los supuestos de sustitución de la licencia urbanística por la presentación de declaración responsable o de comunicación previa; como igualmente en el régimen del impuesto municipal de construcciones, instalaciones u obras, permitiéndose su exacción igualmente en caso de que la actuación sujeta a comunicación previa se haya realizado sin esta.

c) La futura entrada en vigor de la disposición general en proyecto no comporta objetivos o acciones directas que supongan gasto económico.

Igualmente en este extremo hay que reiterar las argumentaciones ya conferidas con relación a la norma reglamentaria precedente.

Por una parte, hay que reiterar que ni la Ley ni el anteproyecto de reglamento que pretende desarrollarla comportan la previsión directa de actuaciones que supongan gasto económico para las administraciones insular y municipales con competencias urbanísticas, sino que meramente establecen el marco mediante el cual los instrumentos posteriores de planificación, singularmente el plan general con el concurso del plan de ordenación detallada, de acuerdo con el modelo territorial de cada entidad local, preverán unas actuaciones determinadas.

Serán así estos planes urbanísticos los que decidirán qué actuaciones se deben prever, las cuales, en función de su concreto alcance, de acuerdo con los preceptos reguladores de la LUIB y las especificaciones desarrollo del anteproyecto que nos ocupa, tendrán que ser bien objeto de los denominados estudios económicos de planeamiento, en los términos que, con suficiente grado de detalle, ya prevé la misma norma legal.

De hecho, la exposición de motivos de la norma legal, destaca, por su trascendencia, entre las técnicas instrumentales que incorpora y desarrolla, las memorias de viabilidad económica y los informes de sostenibilidad económica, aparte de incorporar igualmente la necesidad de los pertinentes estudios económicos y financieros. Son por lo tanto estos documentos ulteriores los que avalarán la viabilidad de las actuaciones que, en función de la estricta decisión municipal, incorporen los instrumentos de planeamiento, no siendo por lo tanto el supuesto de previsión de actuaciones directas en la norma reglamentaria que nos ocupa.

Uno de los objetivos del proyecto de disposición general siguiendo nuevamente los marcados por la Ley desarrollada, es desarrollar la figura del plan de ordenación detallada, de nueva introducción en nuestro ordenamiento como consecuencia del vaciado de contenido del plan general. Este objetivo no supone un gasto económico adicional para los municipios que derive de un ámbito de decisión de oportunidad del reglamentador, que naturalmente no se puede desviar de la configuración de existencia obligatoria de este nuevo instrumento de planeamiento concurrente. Ahora bien, dicho esto, también hay que tener en cuenta que a pesar de que la memoria de análisis de impacto de la nueva Ley no haya abordado específicamente a este particular, en la práctica debe decirse que no tiene ninguna consecuencia significativa en el ámbito presupuestario municipal. Se impone por la Ley a los municipios y de manera directa la existencia de dos figuras preceptivas para regular la ordenación urbanística municipal, pero por una parte, en su primera implantación se impone la tramitación por un procedimiento paralelo en el tiempo, y de otra parte, y en lo más importante, hay que tener presente que la regulación material asignada a estos dos instrumentos es en realidad la misma que en el sistema legal anterior, solo que ahora dividida en dos planes.

Así en definitiva, el gasto económico asociado a los procesos de redacción y formulación del planeamiento de iniciativa pública municipal, general y detallado, sea la necesaria para sufragar los costes de los servicios propios de la administración

urbanística, sea para contratar externamente estos servicios, no resulta en ningún caso incrementada por efecto de las previsiones del anteproyecto. Se trata de redactar un plan estructural y un plan detallado, pero que conjuntamente tendrán el mismo nivel de regulación material de los anteriores planes generales estructurales y detallados.

No existe variación de circunstancias es los supuestos eventuales de subrogación del Consejo Insular de Mallorca en la redacción, formulación y tramitación del planeamiento urbanístico de iniciativa municipal en caso de inactividad del correspondiente ayuntamiento. Como ya se dijo en su momento, estas tareas eventuales no suponen gasto económico adicional teniendo en cuenta la previsión legal que señala que en estos casos de sustitución por inactividad, tanto los gastos de redacción y formulación como la actividad administrativa necesaria serán a cargo, en todo caso, del ayuntamiento respectivo. De hecho, el presente proyecto, en orden a no reproducir determinaciones legales se limita a hacer alguna precisión de detalle, que nunca comporta indirectamente incremento de previsiones de gasto económico municipal que no derivaran del cumplimiento de los deberes de redacción de su planeamiento que le impone actualmente tanto la LUIB como la legislación autonómica de régimen local.

d) No se dispone la regulación de ayudas y subvenciones en determinados programas asociados a la regulación propuesta en la presente iniciativa reglamentaria, como se indicó igualmente con ocasión de la elaboración de su antecedente.

e) Finalmente, y también como en el contexto anterior, la actual iniciativa no comporta incremento de los efectivos de recursos humanos de las administraciones con competencias urbanísticas ni de los medios materiales afectados, sin perjuicio de la redistribución de efectivos y medios que derivan de los requerimientos de la norma legal que se desarrolla.

En este apartado hay que reiterar los ejemplos que se ofrecieron en su momento, justificativos de la no necesidad de incremento. Era el caso que la ampliación ya aludida en otros apartados de los supuestos mínimos en que los actos de utilización o uso del suelo se sujetan al régimen de comunicación previa por el anteproyecto evidentemente no comportan aumento de efectivos o de medios, sin perjuicio naturalmente que cada municipio pueda reasignarles atribuciones, derivadas de la mutación del sistema de intervención previa hacia el sistema de comunicación que requiera funciones de comprobación, inspección y control ex post. Mutación del sistema que, recalcamos nuevamente, en realidad se produjo ya con ocasión de la vigencia de la LOUS.

Por otra parte, y con respecto a los distintos registros o instrumentos municipales que regula el anteproyecto, que grosso modo son los ya previstos en la reglamentación insular, se puede reiterar que no comportaron en su momento, y obviamente ahora tampoco comportarán, ningún tipo de incremento de efectivos o de medios.

En este sentido, ya se pudo argumentar concretamente con relación a la regulación propuesta en el anteproyecto anterior del registro municipal de solares; ahora registro de solares sin edificar y edificios a rehabilitar, y que reitera esta iniciativa con las adaptaciones pertinentes derivadas de las novedades de la LUIB, que se trata de una

previsión legal establecida en su artículo 115. Debe añadirse que en realidad dichos registros municipales ya debían de existir de acuerdo con la legislación estatal de suelo supletoria aplicable antes de la LOUS, que resultaba complementada con el Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de edificación forzosa y registro municipal de solares, vigente hasta que fue desplazado por efecto del RLOUSM. Sin embargo, se debe señalar como la regulación en proyecto, siguiendo el actual LUIB, determina que dichos registros municipales son de existencia potestativa.

Lo mismo hay que decir de la regulación propuesta en el anteproyecto de la figura del registro municipal de urbanismo, que mantiene la regulación reglamentaria insular actualmente vigente, y cuya implantación como se dijo en su momento no suponía incrementos de medios de personal ni materiales, teniendo en cuenta que su fondo documental se constituye en definitiva por instrumentos que han sido objeto de aprobación. Se argumentaba igualmente que se debía tener también presente como la reglamentación estatal urbanística supletoria vigente el año 2015, como especialmente la legislación estatal básica en materia de régimen local, ya imponía unos deberes de disponibilidad de documentos en los mismos términos previstos en este registro, que dependerá de los servicios existentes en el correspondiente ayuntamiento que, además y tal como reitera la propuesta, podrá exigir el pago de tasas para la expedición de copias de los documentos que integran el mencionado registro.

Finalmente, el anteproyecto, en cumplimiento del mandato de regular reglamentariamente los términos de los registros de patrimonios públicos de suelo que establece el artículo 101.2 de la nueva LUIB de la Ley, opta por un sistema que no supone incremento de costes de personal ni de medios. En la regulación del RLOUSM se optó por la configuración, tanto del registro insular como de los registros municipales, a partir del criterio que no impusiera la creación de nuevos servicios, a través de la adscripción a la secretaría general del ayuntamiento, a partir de conformarse en un instrumento auxiliar del inventario general de bienes que ya viene impuesto y regulado por la legislación de régimen local, con las oportunas peculiaridades contables derivadas de su afectación finalista también previstas en la legislación local, y, finalmente, aprovechando trámites de la liquidación de las cuentas presupuestarias también existentes para el control de la gestión de dichos patrimonios. El nuevo proyecto da un paso más en este sentido de simplificación, conformando el registro que la Ley impone con carácter preceptivo a través de la figura del inventario separado y especial del inventario general de bienes, con lo cual se simplifica el deber legal.

c) Cargas administrativas que comporta la propuesta.

La propuesta de reglamento insular de desarrollo de la LUIB que es objeto de esta memoria de análisis, no supone la introducción de cargas administrativas.

A este efecto, con el fin de acreditar este extremo, hay que exponer un doble factor de comparación; como es acreditar, por una parte, que no se introducen cargas con relación a las que pueda prever la norma legal que es objeto de desarrollo, y, sobre todo por otra parte en el objeto estricto de la memoria, acreditar que no se producen con relación a la regulación anterior del mismo rango.

A falta de despliegue autonómico del contenido de las memorias de análisis de impacto normativo de las disposiciones reglamentarias, podemos considerar la aplicación analógica de las pautas que establece la normativa estatal.

De esta manera, en este aspecto, se parte de un análisis comparativo siempre en relación a la regulación anterior, que naturalmente se tiene que referir a la regulación sobre la cual tiene plena facultad de disposición el proyecto de reglamento, que no es otro que la eventual reglamentación existente con anterioridad, y no sobre la norma legal de cobertura que no puede alterar por razón jerárquica.

La comparativa es, por lo tanto, bien entre las nuevas cargas administrativas reglamentarias que se introducen respecto de la reglamentación anterior, o bien mencionar las cargas anteriores que se suprimen o reducen.

Resumidamente habría que mencionar, aunque como se ha acabado de puntualizar no se trata aquí de comparar el nivel de carga administrativa de la LUIB respecto de su precedente legislativo (LOUS), aunque en líneas generales no ha comportado incremento de carga administrativa. Las dos normas legales produjeron, en el contexto que nos ocupa, un efecto directo desde su entrada en vigor. El RLOUSM de 2015, declarado vigente por la LUIB en todo lo que no sea directamente incompatible, justificó extensamente que no producía incremento de cargas, de acuerdo con unos argumentos que ahora corresponde reproducir, con las actualizaciones oportunas.

Ello derivado del hecho de que la iniciativa actual se limita, en las materias que podrían directa o indirectamente, encajar en el concepto de carga administrativa, a reproducir las obligaciones ya previstas en la LUIB. Ello implica que, en el caso eventual de que no fuera aprobado el proyecto de esta iniciativa reglamentaria, no existirían ningún tipo de cambios en las obligaciones que suponen carga desde la vigencia de la LUIB y la continuidad de la vigencia del RLOUSM, en este último caso en la regulación de aspectos puramente colaterales que tiene una norma reglamentaria respecto de las obligaciones legales.

Por lo tanto, deben que computarse como cargas administrativas cualquiera de las nuevas obligaciones que eventualmente haya introducido la LUIB, que de hecho no las introduce. Incluso en los aspectos relativos a los documentos económicos que tienen que incorporar, por ejemplo, los instrumentos de planeamiento de iniciativa particular, ya que en este campo la Ley se dedica a dotar de contenido material una documentación preceptiva que viene impuesta por la legislación básica estatal, como son los informes y memorias de viabilidad económica que determina el TRLS/2015.

Es lo bastante ilustrativa la exposición que hizo la memoria de análisis de impacto normativo de la LUIB, bastante resumida en este punto en los tres grandes bloques de regulación material: gestión, planeamiento y disciplina urbanística. Así, en el análisis de carga administrativa por bloques nos dice:

«Prácticamente, se da una nueva redacción a todo el título de gestión urbanística. Se incorporan y regulan importantes técnicas instrumentales, algunas ya recogidas en la Ley 2/2014, de 25 de marzo, que facilitarán y agilizarán la gestión y ejecución de las

previsiones del planeamiento, sobre todo en lo referido a la intervención en la ciudad consolidada».

Como consecuencia, la nueva ley es continuista y sin innovación respecto de las técnicas de gestión ya recogidas en la LOUS precedente, y la novedad es la incorporación de técnicas instrumentales de gestión para las intervenciones en la ciudad consolidada.

Como ya se ha explicado, la exposición de motivos de la norma legal se hace eco de la regulación más detallada de estos aspectos de gestión, que el proyecto de desarrollo reglamentario se limita a colmatar, pero en ningún caso sin creación de nuevas cargas adicionales a las que ya resulten de la aplicación de la Ley, más allá, como se ha explicitado en el apartado de los objetivos específicos de cada uno de los títulos en que se articula, de dotar de contenido material a determinada documentación preceptiva que ya impone la Ley.

Seguidamente la memoria de análisis de cargas de la Ley, en el bloque de planeamiento, indica que «con el objetivo de agilizar la formulación, tramitación y aprobación del planeamiento, se introduce un sistema dual (un plan general y un plan de desarrollo detallado). El plan general limitará su contenido a las determinaciones de ordenación estructural, y los planes de desarrollo detallado contendrán las determinaciones de ordenación de este carácter más cambiantes a lo largo del tiempo.»

En este punto deben hacerse dos precisiones. La primera de ellas es la de aclarar que, en la medida en que se pudiera entender que el hecho de dividir la regulación urbanística municipal en dos planes, frente a la existencia de un plan general único de la regulación legal anterior fuera un incremento de carga administrativa, a pesar de la justificación de dotar de mayor agilidad la posibilidad de cambio de los aspectos detallados de la planificación urbanística; si eso fuera hipotéticamente así, como se ha explicado, no sería atribuible a la reglamentación de despliegue de estas figuras de planeamiento el incremento de carga.

Pero por otra parte, hay que tener presente que tanto el plan general como el plan de ordenación detallada tienen, en la Ley, reservadas las atribuciones de redacción y formulación al ámbito público, sin proyección por lo tanto en la iniciativa privada. La iniciativa privada, y por lo tanto los eventuales afectados por un incremento de carga administrativa, en materia de planeamiento en la LUIB conservan estrictamente las facultades en los mismos términos que la regulación legal anterior, ya que se centran en las posibilidades de formulación del denominado planeamiento de desarrollo de iniciativa particular: planes parciales, planes especiales y estudios de detalle; con relación a los cuales no se ha incrementado en ningún caso el nivel de carga en la ley, ni tampoco por extensión en el proyecto de esta iniciativa reglamentaria.

Finalmente, sobre la memoria de análisis de impacto de la LUIB, indica como «en materia de disciplina urbanística, y ante la evidente indisciplina se introducen numerosas medidas que aumentarán la efectividad de la administración ante los infractores, en algunos casos, de tipo económico, como son las multas coercitivas (600 euros como mínimo) para la ejecución de las órdenes de demolición. Además a

lo largo del título VIII (disciplina urbanística) están tipificadas las infracciones urbanísticas y las sanciones económicas por estas infracciones. Estas sanciones económicas se graduarán cuando se den circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas.»

Sobre el particular debe decirse, también por una parte, que los ámbitos de las potestades de restablecimiento de la legalidad y sancionadora resultan excluidos de su consideración como carga administrativa, como más adelante se dirá.

Por otra parte, la intervención de una norma reglamentaria es lo suficiente limitado, atendiendo el principio de reserva de ley establecido por la Constitución en la regulación de estos aspectos. Es notable la mutación de la LUIB respecto de la LOUS en materia de disciplina, que se refleja en una regulación legal casi agotadora, que explica como su disposición final segunda declarara incompatible casi todo el título VIII del RLOUSM. Correlativamente, como se explica oportunamente en otros apartados, la regulación de la nueva reglamentación en proyecto se ciñe a ámbitos muy residuales en la materia, y que por su especificidad no entran en el concepto de carga, como ya se explicitaba en su momento con ocasión de la elaboración de la reglamentación actualmente vigente y como se reiterará en este momento.

En definitiva, más allá del complemento necesario de la eventual carga legal en aspectos puramente colaterales, el proyecto de disposición general que nos ocupa no crea nuevas cargas administrativas. Además, hay que recordar como en estos aspectos colaterales, como ya se explicitaba en el momento de elaborar la memoria de impacto normativo de la reglamentación vigente que deberá sustituir, tampoco encajaban puramente en el concepto de carga administrativa.

Como se dijo con en la memoria de análisis de impacto del RLOUSM, el nuevo despliegue reglamentario, con relación a las materias reguladas en la LUIB y que son objeto de desarrollo reglamentario en el proyecto que nos ocupa, tiene presente la distinción entre el concepto de requisitos normativos en el sentido estricto y que no generan cargas administrativas. No inciden así en el concepto de carga administrativa y, por lo tanto, no se pueden considerar como tales ni, derivadamente, tampoco suponen incremento sobre las que ya determina la Ley desarrollada:

- Las obligaciones materiales o de carácter sustantivo que, al efecto que nos ocupa, determina el proyecto de reglamento, cuando reitera o precisa en el grado de detalle que corresponda, las ya establecidas en la LUIB con respecto a los instrumentos de planeamiento urbanístico, en los instrumentos de gestión y ejecución, el contenido documental de los proyectos asociados a peticiones de licencias urbanísticas o de comunicaciones previas, o a los requerimientos en materia de prevención de riesgos o de protección del medio ambiente; así como los pagos de tributos o de tarifas, que no se regulan en la disposición reglamentaria más allá de la mera remisión a la legislación sobre haciendas locales. Debe añadirse ahora, el hecho que el proyecto de disposición reglamentaria, con relación al anterior que derogará expresamente, no supone en ningún caso incremento de carga, intentando en la medida del margen escaso que tiene un reglamento ejecutivo, simplificar o racionalizar la que eventualmente prevé la LUIB, en los términos que ya hemos precisado en la descripción de cada uno de los títulos que conforman el nuevo reglamento insular.

No se han considerado tampoco carga administrativa los depósitos de fondo para la constitución de avales, fianzas o garantías, que sí se encuentran desarrolladas en el proyecto de reglamento, pero estrictamente concretando o precisando las que indica la norma legal, sin nueva implantación de este requisito. Nuevamente se tiene que decir que tampoco la nueva reglamentación supone incremento respecto de la reglamentación vigente. Mantiene el criterio de fijar las cuantías de forma proporcionada, y que ya fueron objeto de reducción con el RLOUSM flexibilizando las que regulaba en aquel momento la reglamentación estatal vigente constituida por los Reglamentos de planeamiento y de gestión. Adicionalmente, como se explicita en los apartados correspondientes, se han añadido fórmulas alternativas de formalización de garantías en determinados supuestos, para evitar la rigidez que suponía fijarlas con una única modalidad, o bien se han fijado normas impeditivas al aumento porcentual de garantías.

- La regulación de los trámites que debe efectuar de oficio la administración urbanística que resulte competente, como puedan ser las inscripciones en determinados registros que tiene que practicar de oficio la administración o la emisión de un informe por la administración competente en el marco de un procedimiento de autorización de una actividad económica.

- Como ya se ha adelantado, no constituyen carga administrativa las obligaciones derivadas de su vinculación material a procedimientos de restablecimiento o sancionadores en materia urbanística, dado que se conforman como obligaciones consecuencia del ejercicio por parte de la administración de potestades públicas, y que no se analizan desde el punto de vista de las cargas administrativas. Hay que recalcar asimismo que dichas obligaciones no se crean por la norma reglamentaria, vista la existencia de una reserva material de ley para la regulación de estas materias.

En definitiva, el estudio de cargas, o por lo que ahora nos ocupa, la justificación del hecho de que no se implanten nuevas cargas, debe ceñirse a la incidencia que tiene la propuesta de reglamentación con relación a la administración y las personas interesadas, si es el caso, con la finalidad de fomentar la simplificación administrativa y evitar que se incluyan trámites o cargas innecesarias. Así, su ámbito de actuación se centra, bien en los procedimientos administrativos en sentido estricto, promovidos por personas particulares, bien en los sistemas de comunicación previa o declaración responsable, con el fin de fomentar la simplificación evitando trámites o cargas prescindibles. Debe insistirse, por lo tanto, en que tanto con relación al mandato de desarrollo de la LUIB, como sobre todo, con relación a la regulación precedente del mismo rango reglamentario, el RLOUSM, esta nueva propuesta no supone incremento de carga.

Contrariamente, lo que plantea la propuesta presente, en los términos en que como se ha reiterado se especifican oportunamente en la descripción del contenido de los títulos en que se articula y a la que nos remitimos, desde una perspectiva de simplificación y eficacia, es la flexibilización de algunos requisitos normativos y de racionalización de los tipos de intervención, sin que en ningún caso se creen nuevos requisitos.

7. Referencia al procedimiento de elaboración normativa, con la constancia, si corresponde, de la tramitación urgente.

Como se ha señalado en los apartados introductorios de esta memoria, el actual contexto transitorio derivado de la falta de regulación del ejercicio de la potestad reglamentaria normativa insular resultante de las previsiones del artículo 72 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, obliga a seguir el procedimiento previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, como a normativa básica aplicable a los consejos insulares, como igualmente las pautas establecidas en el título IV de la Ley 1/2019, de 31 de enero, del Gobierno de las Illes Balears, vista la identidad ontológica de la potestad reglamentaria que deben ejercer el Gobierno autonómico y los consejos insulares.

En la fase de iniciación y aprobación inicial a que se refiere esta memoria, hay que señalar sintéticamente la realización de los trámites siguientes:

- La Resolución de inicio del procedimiento, de la que se ha hecho mención en los apartados introductorios, de acuerdo con el artículo 56.1 de la LGIB. No se han adoptado ningún tipo de medidas provisionales a las que habilita excepcionalmente el artículo 57 de la Ley mencionada.
- Elaboración del texto del proyecto de reglamento insular, y elaboración paralela de la presente memoria de análisis de impacto normativo prevista en el artículo 60 de la LGIB, como documento dinámico que se irá actualizando con las fases de tramitación subsiguientes.
- Acuerdo de aprobación inicial del texto de reglamento insular, a adoptar por el Pleno, de acuerdo con el artículo 49 de la LRBRL.

Por la especialidad del régimen transitorio a que se ha aludido antes, y por la intervención preceptiva en el procedimiento del Consejo Consultivo de las Illes Balears en fases ulteriores; el acuerdo de aprobación inicial no puede elevarse a definitivo en los términos que determina la Ley mencionada, en el supuesto de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, sino que se requiere, en todo caso, la adopción de un acuerdo de aprobación expreso de manera definitiva, una vez ultimada la tramitación.

La adaptación de las previsiones de la LGIB al caso, imponen que tanto por lo que ahora nos ocupa, en el acuerdo de aprobación inicial, como en su momento, en la fase de aprobación definitiva, las propuestas aprobatorias vayan acompañadas de un informe de los servicios jurídicos competentes, así como de informe de la persona titular de la Secretaría General del Consejo Insular de Mallorca, a no ser que asuma el informe de los servicios jurídicos con nota de conformidad.

- Una vez adoptado acuerdo expreso de aprobación inicial por el Pleno, la combinación del artículo 49 de la LRBRL con el artículo 58 de la LGIB, imponen los siguientes trámites de consulta, audiencia e información pública:

- a) Información pública preceptiva y audiencia a las personas interesadas, directamente o por medio de las entidades que las agrupen o las representen reconocidas por la ley, por un plazo mínimo de treinta días, para la presentación de reclamaciones y sugerencias, mediante un anuncio en el Boletín Oficial de las Illes Balears y el web del Consejo Insular de Mallorca donde se pueda acceder al proyecto de reglamento insular aprobado inicialmente. (art. 49.b) LBRL, en conexión en el artículo 58.1, letras b) y d) LGIB).
- b) Trámite de consulta al Gobierno de las Illes Balears.

Vista la aplicación ontológica de la LGIB al procedimiento, de la misma manera que al regular la potestad reglamentaria del Gobierno y Administración autonómicas se exige en el artículo 58.1 el trámite de consulta de los consejos insulares cuando la iniciativa les afecte; se exige como así constata la doctrina suficientemente consolidada del Consejo Consultivo de las Illes Balears, el mismo trámite de consulta a favor del Gobierno autonómico cuando se trate de una iniciativa reglamentaria insular que le pueda afectar.

Sin embargo se suscita la duda relativa a la manera en concreto con que se debe articular este trámite de consulta. El artículo 58.1.a) determina una consulta no preceptiva, dirigida a las secretarías generales de las consejerías de la administración autonómica «cuando resulte conveniente a criterio del órgano (autonómico) responsable de la tramitación del procedimiento».

Entendemos que la consulta institucional que debe ofrecer el Consejo Insular de Mallorca al Gobierno es preceptiva, cuando la iniciativa le afecte. En principio entendemos que el trámite de consulta no debe articularse por consejerías, sino en el órgano que de acuerdo con la estructura organizativa del Gobierno sea el competente para articular la interlocución institucional con los consejos insulares; sin perjuicio evidentemente de que se le pueda indicar las posibles consejerías que puedan verse más directamente afectadas.

En este sentido, de acuerdo con lo que determina el Decreto 21/2019, de 2 de agosto, de la Presidenta de las Illes Balears, por el cual se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, se atribuye a la dirección general de Relaciones Institucionales y con el Parlamento, de la consejería de Presidencia, Cultura e Igualdad, entre otros la función de «interlocución con los consejos insulares». Las consejerías a las que sería conveniente la consulta serían la de Medio Ambiente y Territorio y la de Movilidad y Vivienda.

- c) Trámite de consulta a los ayuntamientos de la isla de Mallorca (expresamente prevista en el art. 58.1.d) LGIB, dado que se trata de una iniciativa que les afecta, e implícitamente en el art. 49.b) LRBRL, como entidades territoriales interesadas).

Este trámite se puede realizar directamente y de manera individual a cada uno de los 53 ayuntamientos de la isla, o por medio de las organizaciones representativas de estas entidades o de los órganos de participación de los cuales formen parte.

Se sigue en consecuencia, lo que se puede denominar como procedimiento ordinario de elaboración normativa, con los ya conocidos matices que impone el régimen transitorio derivado de la ausencia de una ley de consejos insulares actualizada a la nueva realidad estatutaria, y en ningún caso se ha aplicado el procedimiento de urgencia a que se refiere el art. 61 de la LGIB, como se constata de la resolución de inicio.

En todo caso deben indicarse las dudas que implica que en el ámbito de la potestad reglamentaria insular que se pudiera aplicar este tipo de procedimiento excepcional y abreviado, ya que la LBRL prevé en el art. 49 unas reglas con carácter de normativa básica que no lo admiten. En todo caso, hay que señalar que la LUIB no exige un plazo específico para que entre en vigor el despliegue reglamentario, único supuesto que tal vez podría dar cobertura a la aplicación del procedimiento de urgencia, de acuerdo con el apartado 1.a) del mencionado art. 61 de la LGIB.

El art. 54 de la LGIB señala que los trámites previstos sobre el procedimiento de elaboración normativa deben quedar documentados en el expediente electrónico correspondiente. En este sentido debemos dejar señalado que, en la medida en que este precepto deba entenderse aplicable al procedimiento de elaboración normativa reglamentaria insular, en este momento resulta materialmente imposible darle cumplimiento dado que no se encuentra implantada efectivamente ningún tipo de aplicación informática que permita tramitar electrónicamente el procedimiento; aunque desde el servicio Jurídico de Urbanismo, ya desde la vigencia de la primera legislación estatal sobre la materia dictada el año 2007 se ha puesto de manifiesto de manera constante y reiterada la necesidad de implementar estos tipos de aplicaciones. En todo caso, debe entenderse que la falta de tramitación electrónica del expediente no tiene que afectar a la validez del procedimiento tramitado por los medios tradicionales, siempre que se respeten los trámites legales.

No obstante, y como se deja indicado en otros apartados, todos los trámites que se pueden realizar de manera electrónica o deben realizarse de esta manera por mandato legal, independientemente de la inexistencia de expediente electrónico, se formalizarán de esta manera. Singularmente, los relativos a los trámites de información pública y los que derivan de la legislación de transparencia, así como los trámites de audiencia y de solicitud de informe, según corresponda.

8. Evaluación del cumplimiento de los principios de buena regulación.

En el apartado 2 precedente, relativo a la oportunidad de la propuesta normativa, se han expuesto detalladamente tanto la justificación de la necesidad de esta regulación y de su adecuación, desde el cumplimiento de los principios de buena regulación. Igualmente, en el apartado 6 precedente, se ha explicado y justificado más extensamente que la propuesta reglamentaria no incorpora nuevas cargas

administrativas y que, contrariamente, intenta en los reducidos márgenes de un reglamento ejecutivo simplificar las que derivan de la Ley de cobertura.

Esta iniciativa reglamentaria se adecua por lo tanto a los principios de buena regulación que establece el art. 129 de la LPAC, y que remarca el art. 49 de la LGIB cuando determina que en el ejercicio de la potestad reglamentaria del Gobierno de las Illes Balears, y como ya sabemos, en la situación de transitoriedad en la que nos encontramos, por extensión el ejercicio de esta potestad normativa de los consejos insulares, se tiene que actuar de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, eficiencia, calidad y simplificación establecidos en la normativa estatal básica.

Añade que el preámbulo de los proyectos de reglamentos tiene que informar sobre la adecuación a estos principios. En el caso que nos ocupa el preámbulo del proyecto da cumplimiento a este mandato, aunque necesariamente de forma más resumida y extractada del contenido de los distintos apartados de esta memoria de análisis.

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

Se ha considerado más adecuada una nueva redacción con sustitución de la norma vigente que una modificación aislada de sus preceptos; manteniendo sin embargo la opción de una reglamentación única e integral de despliegue. Ya se ha recalado que se ha optado por este tipo de regulación unificada, ante una opción de impulso de distintos reglamentos ceñidos a aspectos parciales de la Ley que necesariamente tiene que ser desarrollada. Opción esta que, justamente en el ámbito de los principios de buena regulación, tendrá que conferir mayor claridad y facilidad de comprensión de la materia, aspecto ligado con el principio de simplificación normativa.

De acuerdo con el principio de seguridad jurídica, se ha expuesto igualmente que la norma reglamentaria en proyecto es plenamente coherente con el resto del ordenamiento jurídico, autonómico balear y estatal.

Desde la perspectiva del principio de transparencia, se seguirán y se asegurarán en los trámites de elaboración que correspondan, todos los mecanismos de participación y audiencia que establece la normativa vigente, en los términos de que igualmente refleja esta memoria y que se irá actualizando documentando estos trámites. En esta misma línea, en otros apartados se hace alusión a los trámites de participación adicionales y voluntarios, llevados a cabo antes de la fase correspondiente a la aprobación inicial por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca de esta iniciativa reglamentaria.

El artículo 51 de la LGIB, insertado en el capítulo I, sobre disposiciones generales, de su título IV, en la regulación de las potestades normativas del Gobierno, determina que «en el sitio web de la administración autonómica tiene que haber un espacio específico en el cual se puedan consultar las iniciativas normativas y el estado de la

tramitación, así como las consultas previas a la elaboración del borrador, con el fin de garantizar que los ciudadanos dispongan de acceso permanente a la información que, a la vez, facilite la participación y la presentación de sugerencias por medios telemáticos.»

A pesar de que la aplicación estricta en el ámbito de la potestad reglamentaria insular de este precepto puede resultar dudosa, dado que dirige el mandato de publicación en el sitio web estrictamente a la Administración autonómica, se ha considerado oportuno hacer una publicación similar en el sitio web del Consejo Insular de Mallorca, en el apartado correspondiente de «proyectos en tramitación» del bloque temático de proyectos de urbanismo, territorio y carreteras, documentando la realización de esta tarea en el expediente administrativo.

Esta publicación en el sitio web del Consejo Insular de Mallorca se ha hecho alusión al hecho de que no sustituye, sino que se adiciona, a las publicaciones preceptivas que se deberán llevar a cabo en el momento de aprobación inicial del proyecto de reglamento en que se ofrecerá formalmente trámite de audiencia y alegaciones, y se facilitará por medios electrónicos el texto íntegro de la norma que sea objeto de esta aprobación inicial.

También resulta independiente de la publicación del denominado «proyecto de Reglamento» y de los documentos de memorias e informes a que se refieren las letras c) y d) del artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, que se llevará a cabo cuando se alcance la fase de solicitud del dictamen en el Consejo Consultivo de las Illes Balears, mediante la publicación del texto que resulte en el apartado de «normativa y documentos en tramitación» del Portal de Transparencia del Consejo Insular de Mallorca.

La adecuación a los principios de eficacia, proporcionalidad, eficiencia, calidad y simplificación, se justifican igualmente en los apartados antes mencionados, de manera particularizada con relación a las diferentes regulaciones que, agrupadas por títulos, propone la iniciativa presente.

El principio de eficacia se liga con el principio de necesidad, a partir del cual en los apartados precedentes se han identificado las finalidades perseguidas y la necesidad, por derivación de la ley, del reglamento como instrumento adecuado para su consecución. Este principio de necesidad es lo que fundamenta la intervención normativa, que en este caso no se tiene que justificar originariamente por una razón de interés general que no sea el cumplimiento del mandato legal de desarrollo. La eficacia parte, como se ha expuesto, de la justificación de la finalidad y la adecuación del reglamento para garantizar el mandato de la ley.

El principio de proporcionalidad, trasladado al ámbito de la iniciativa reglamentaria que nos ocupa, comporta que debe contener sólo la regulación imprescindible para atender a la necesidad encomendada, de la que se tiene que insistir es el despliegue de la LUIB. No se trata por lo tanto, en este contexto, de evaluar el establecimiento de medidas restrictivas de derechos o que impongan obligaciones a los destinatarios, que están vetadas a las normas reglamentarias en el ordenamiento español, como de una proporcionalidad entendida en una regulación de mínimos, que sea imprescindible.

Es precisamente este el planteamiento lo que presenta la iniciativa y que se explica más extensamente en otros apartados, frente a la opción del RLOUSM. Como se indica oportunamente, se ha optado por un despliegue reglamentario evitando reproducciones legales, y ciñéndose estrictamente a los mandatos de la ley. En otras palabras, se da pleno cumplimiento al principio de proporcionalidad ya que se prescinde de la regulación de lo que no sea estrictamente necesario, evitando la farragosidad.

En último extremo, se justifica el principio de eficiencia por la asociación a dos objetivos fundamentales de la calidad normativa, como son evitar las cargas administrativas innecesarias o accesorias, y racionalizar los recursos públicos, en conexión a los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera. En los apartados correspondientes de esta memoria se han ofrecido las oportunas argumentaciones.

9. Evaluaciones sobre impacto en materia de familia, infancia, adolescencia y sobre orientación sexual y la identidad de género.

En cuanto a la evaluación del impacto de la norma, como consecuencia de lo que prevé la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, de acuerdo con la modificación llevada a cabo por la Ley 26/2015, de 28 de julio, que introduce la disposición adicional décima, que establece que las memorias de análisis del impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamento tienen que incluir el impacto de la normativa en la familia, hace falta hacer las siguientes consideraciones.

La norma no tiene impacto en los derechos, las necesidades y los grupos concretos familiares, ya que es constatable que ninguna de las disposiciones o previsiones que prevé el proyecto de norma reglamentaria contienen impacto sobre la esfera normativa relativa a la protección de la familia. Por otra parte, ninguna de las medidas previstas representa efectos sobre el ámbito familiar y, de manera particular, son plenamente respetuosas con los principios y derechos garantizados en la normativa específica del sistema de protección de la familia, y tampoco de ninguna manera comportan riesgo a este efecto. Así, en resumen, el proyecto de norma reglamentaria no tiene efecto respecto de la familia.

Por otra parte, de acuerdo con las previsiones de la Ley orgánica 1/1996, de 15 de enero, de protección jurídica del menor, de modificación del Código Civil y de la Ley de enjuiciamiento civil, de acuerdo igualmente con la modificación operada por la Ley 26/2015, de 28 de julio, se establece en el artículo 22 *quinquies* que las memorias que acompañan a los proyectos normativos tienen que incluir el impacto en la normativa de la infancia. Se añade, en el ámbito autonómico balear, la previsión establecida en el artículo 11 de la Ley 9/2019, de 19 de febrero, de la atención y los derechos de la infancia y la adolescencia de las Illes Balears, de acuerdo con el cual las memorias de análisis del impacto normativo que deben adjuntarse a los proyectos de ley y a los proyectos de disposiciones generales tienen que incluir el impacto de la normativa en la infancia y la adolescencia.

Debe indicarse que, como en el ámbito de tutela sectorial anterior, en este caso el proyecto de norma reglamentaria, visto su objeto material, no incide en el ámbito de los derechos de los menores, de la protección de la infancia y la adolescencia, por lo cual se tiene que calificar sin impacto.

En último término, el artículo 32 de la Ley 8/2016, de 30 de mayo, para garantizar los derechos de lesbianas, gais, trans, bisexuales e intersexuales y para erradicar la LGTBI-fobia, establece que las administraciones públicas de las Illes Balears incorporarán la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación de las personas LGTBI sobre todas las disposiciones legales o reglamentarias que se impulsen dentro del territorio de la comunidad autónoma. Naturalmente, el proyecto de reglamento insular de desarrollo de la Ley urbanística autonómica, a partir de lo que se constituye en su objeto de regulación, no comporta impacto sobre el ámbito de protección de la Ley 8/2016, ni tampoco evidentemente prevé ninguna determinación contraria al principio de igualdad y no discriminación de estos colectivos de personas.

10. Perspectiva climática y evaluación sobre impacto climático.

La Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, con el título de “perspectiva climática” establece las reglas siguientes en el artículo 18:

«1. En los procedimientos de elaboración de leyes y de disposiciones de carácter general y en la actividad planificadora que promuevan o aprueben las administraciones públicas de las Illes Balears, debe incorporarse la perspectiva climática de conformidad con los estándares o los objetivos indicados en esta ley y en el Plan de Transición Energética y Cambio Climático.

2. El órgano encargado de tramitar cualquier iniciativa normativa o planificadora debe incorporar, con carácter preceptivo, una evaluación de impacto climático, que debe tener por objeto analizar la repercusión del proyecto en la mitigación y la adaptación al cambio climático.»

Se tiene que precisar que por una parte, la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética (en adelante LCCTE) define la perspectiva climática como la consideración del impacto directo e indirecto de planes, programas, proyectos o iniciativas sobre el consumo energético, las emisiones de gases o la vulnerabilidad al cambio climático.

Por otra parte, la misma norma legal, determina que el concepto de mitigación del cambio climático lo constituye el conjunto de objetivos, planes y acciones de cualquier tipo tendentes a reducir el impacto que la actividad humana tiene sobre la alteración del sistema climático global. Su ámbito principal de acción es la reducción de la emisión de gases con efecto de invernadero teniendo en cuenta, también, otros ámbitos de acción, como la alimentación, la planificación del transporte, la

agricultura, la ganadería, la pesca, la reforestación o la conservación de espacios naturales que son almacenes o sumideros de carbono.

Dentro del contexto que acabamos de exponer debe decirse que la norma legal no tiene una proyección inmediata sobre la presente iniciativa reglamentaria, ya que la LCCTE dirige esencialmente el establecimiento de medidas, en la materia que despliega el RLUIB, hacia el planeamiento urbanístico, algunas veces en forma de habilitaciones al establecimiento de determinadas regulaciones sobre eficiencia energética, y otras veces en función de lo que finalmente establezcan desarrollos normativos o planificaciones de alcance supralocal que impone para el futuro la misma Ley.

Desde este punto de partida, la propuesta de que contiene el RLUIB pretende como no puede ser de otra manera coadyuvar a las finalidades y objetivos de esta norma legal sectorial, pero sin embargo dentro de los márgenes que permite deducir son lógicos y admisibles en una norma reglamentaria cuyo objetivo es desarrollar el complemento legal en materia de urbanismo. Esta función coadyuvante puede tener proyección esencialmente, como hemos señalado, en materia de planeamiento urbanístico, aunque se pueda proyectar en otros campos como el proceso de edificación o la gestión urbanística.

Por lo tanto, es obvio que la evaluación de impacto climático se tendrá que centrar esencialmente en las iniciativas planificadoras a que se refiere el apartado 1 del artículo 20 de la LCCTE, en nuestro caso el planeamiento urbanístico en los parámetros que le imponen los instrumentos de ordenación territorial y el resto de normativa de rango superior. El RLUIB es una iniciativa normativa con un papel menos relevante en este sentido, aunque desde la perspectiva climática tiene que tratar de implementar y favorecer que el planeamiento urbanístico incorpore necesariamente las variables sobre consumo energético, las emisiones de gases o la vulnerabilidad al cambio climático.

Por ello, el planteamiento seguido a este efecto por el RLUIB ha sido el de establecer unas extensas reglas básicas con el fin de implementar los estándares y objetivos que define la LCCTE, que en ningún caso entrarán en contradicción con el futuro Plan de Transición energética y Cambio Climático, ni tampoco naturalmente con las que ya determina el artículo 20 de la Ley como reglas de aplicación directa, a las cuales se hace sin embargo una remisión explícita para recordar su cumplimiento necesario.

Estas pautas se concretan, por una parte, en un extenso artículo, el 24, que se inserta sistemáticamente en el capítulo I del título II, sobre disposiciones generales sobre planeamiento urbanístico, y que tiene así su ubicación contextual correcta junto con otros artículos que determinan principios directivos que ligan con la perspectiva climática y la mitigación del cambio climático en materia de entornos urbanos; accesibilidad, movilidad urbana y transporte público, y la utilización racional del suelo y la suficiencia de los recursos hídricos; acciones de prevención de la erosión y del riesgo y la protección de masas arbustivas. Ello sin perjuicio de la existencia de otros preceptos en concreto dirigidos al establecimiento de medidas de eficiencia energética en las ordenanzas del planeamiento urbanístico.

Con respecto al establecimiento de unas directrices básicas dirigidas al planeamiento, se ha seguido la propuesta de que contiene la Guía Metodológica editada el año 2015 por la Federación Española de Municipios y Provincias “Medidas para la mitigación y la adaptación en el cambio climático en el planeamiento urbano. Guía metodológica” documento elaborado por la sección de la federación “Red Española de Ciudades para el Clima”, con la colaboración de la Oficina Española de Cambio Climático del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

Igualmente, se han tenido bien presentes los criterios generales que, en el ámbito del urbanismo, determina la disposición adicional sexta de la LCCTE, que deberá tener en cuenta el Gobierno a la hora de impulsar políticas eficaces en la lucha contra los efectos del cambio climático y a la transición hacia un modelo energético sostenible. Criterios que son perfectamente asumibles como directrices básicas en la presente norma reglamentaria. También se ha utilizado como referente la disposición adicional decimotercera de la Ley que prevé la posibilidad de establecimiento y aplicación de determinadas condiciones urbanísticas para favorecer la rehabilitación edificatoria con la finalidad de mejorar la eficiencia energética.

Otros artículos del proyecto de norma reglamentaria que tienen en cuenta específicamente los criterios de eficiencia energética son el 43.1 con relación a los planes de ordenación detallada; 52.1 con relación a los planes parciales, o el artículo 268, que recoge el mandato del artículo 35 de la LCCTE sobre la exigencia del certificado de eficiencia para el otorgamiento de las licencias de primera ocupación, y que supone así una medida preventiva directamente prevista en la norma reglamentaria de despliegue de la LUIB, que evitará que por desconocimiento de las obligaciones derivadas directamente de la Ley, se otorguen eventualmente licencias de primera ocupación sin este requisito.

No hay que decir que con relación a los principios de buena regulación, esta última previsión no supone ningún incremento de carga administrativa, ya que se trata de una mera norma de precisión de exigencia de una documentación que no se crea por ella misma, sino que impone una ley sectorial de rango superior.

En este sentido, y en conclusión, la presente iniciativa reglamentaria da requerimiento a la incorporación de la perspectiva climática, y a la evaluación en la mitigación y la adaptación al cambio climático, y entendemos que es positiva desde el momento en que coadyuva a los objetivos de la norma legal de manera inequívoca.

11. Justificación de la no necesidad del trámite de consulta pública previa

El artículo 133 de la LPAC determina que con carácter previo a la elaboración de un proyecto o anteproyecto de reglamento debe sustanciarse una consulta pública, de acuerdo con unas pautas formales y sobre determinados aspectos materiales. Sin embargo, esta disposición se vio fuertemente afectada por la Sentencia del TC nº. 55/2018, de 24 de mayo, ya que consideró que buena parte de su contenido resultaba contrario al orden constitucional de competencias.

Debe decirse que durante el proceso de tramitación de lo que se convirtió en el RLOUSM, la legislación básica estatal sobre procedimiento común no determinaba reglas específicas sobre la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, motivo por el cual la que después se denominó fase de consulta pública previa, no se llevó a cabo durante la tramitación del procedimiento de formulación y aprobación de aquel Reglamento insular, antecedente inmediato del que ahora nos está ocupando.

No obstante, posteriormente y ya con la vigencia de la nueva LPAC, se impulsó una modificación de aquel Reglamento (acuerdo de inicio de fecha 9 febrero de 2018 y aprobación inicial el 9 de marzo de 2018), es decir, antes de la declaración de inconstitucionalidad parcial de su art. 133 mencionado anteriormente. Dentro de la memoria de análisis de impacto normativo correspondiente a aquella modificación, y partiendo como hemos dicho del hecho de la presunción de constitucionalidad de aquel precepto, ya que en aquel momento no existía el pronunciamiento del TC antes referido, se justificó la no necesidad del trámite, en base a los razonamientos siguientes:

“Visto el objeto específico de la modificación reglamentaria propuesta, se considera que concurren las circunstancias previstas en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, al tratarse de una propuesta normativa que no tiene un impacto significativo en la actividad económica, y no impone obligaciones relevantes a los destinatarios que no deriven directamente de la Ley material que resulta desarrollada; además esta regulación se limita al despliegue reglamentario de aspectos parciales de una materia; supuestos en los cuales la Ley 39/2015 mencionada determina que se puede omitir la consulta pública que se determina con carácter general con carácter previo a la elaboración de la disposición reglamentaria.”

Sea como sea, acertadamente el Consejo Consultivo de las Illes Balears, en el momento de dictaminar la modificación reglamentaria insular del año 2018, que se produce con su Dictamen nº. 88/2018, de 26 de septiembre, ya se hace eco, por razón temporal, de la incidencia de la STC, en los términos siguientes y con relación al art. 133:

“Aunque, en este último caso, se debe tener presente que la Sentencia del Tribunal Constitucional 55/2018, de 24 de mayo (publicada en el BOE nº. 151, de 22 de junio) —con la cual se resuelve el recurso presentado por la Generalitat de Catalunya contra algunos preceptos de la LPACAP-, considera que el título VI de la Ley 39/2015 no se encuentra cubierto por los apartados 13 y 14 del artículo 149.1 de la Constitución, y, consiguientemente, ha declarado inconstitucional el apartado 2 de la disposición final primera de dicha Ley estatal, que acompañaba aquellas previsiones a los mencionados títulos competenciales. De hecho, la STC 55/2018 declara la inconstitucionalidad o la falta de encaje con el orden constitucional de competencias de varios preceptos de la Ley 39/2015, porque estima que, entre otros aspectos, *el legislador ordinario no disfruta de la competencia para distribuir los poderes normativos entre las diferentes instituciones autonómicas ni para asignar o limitar la potestad reglamentaria de las comunidades autónomas*. Así, en la parte resolutive de esta Sentencia se acuerda:

.../...

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 interpretado en los términos del fundamento jurídico 11 f) de esta Sentencia.

De conformidad con el criterio establecido por el Tribunal Constitucional, y por lo que ahora nos afecta, ya no resultará exigible a las comunidades autónomas —y, en nuestro caso, en el ejercicio por parte de los consejos insulares de competencias autonómicas— la publicación de sus iniciativas normativas en el plan anual normativo, ni la realización de la evaluación normativa que prevén, respectivamente, los artículos 130 y 132 de la Ley 39/2015, dado que estos preceptos han sido declarados contrarios al orden constitucional de competencias; *con respecto a la consulta previa, que se regula en el artículo 133, este trámite seguirá siendo exigible a las instituciones autonómicas, pero no en los mismos términos fijados en el precepto legal anterior (que únicamente se aplicará al Estado)*. Siguen siendo aplicables las excepciones previstas en el primer párrafo del apartado 4 del artículo 133 mencionado que permiten la no realización de este trámite de consulta.”

Para redondear el argumento y explicación del Consejo Consultivo, resulta de interés igualmente transcribir las consideraciones de los fundamentos jurídicos de la STC nº. 55/2018 ya 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 en 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 nulidad total del precepto, que sigue siendo aplicable en su integridad en el ámbito estatal, limitándose su aplicabilidad en el resto de administraciones públicas con respecto al apartado 1 primer inciso, y el apartado cuarto, primer párrafo.

Ello supone que es constitucional la previsión aplicable a toda administración que con carácter previo a la elaboración del reglamento se tenga que sustanciar una consulta pública; pero no se adecua al orden constitucional de competencias el definir de manera tasada el procedimiento de consulta, ni tampoco agotar la regulación de los supuestos en que se puede prescindir de este trámite. Así por lo tanto, el ámbito de regulación del legislador estatal en la materia que afecte a todas las administraciones abarca sólo las concretas excepciones que prevé el primer párrafo del art. 133.4; mientras que las excepciones de su segundo párrafo entran en un nivel de detalle que se puede aplicar al ámbito estatal, pero no directamente al ámbito del resto de administraciones. Será por lo tanto la legislación autonómica, por lo que afecta a nuestro caso, la que defina las excepciones adicionales al trámite de consulta.

Pues bien, llegados a este punto, y visto como ya sabemos la falta de una legislación de Consejos Insulares adaptada a las nueva regulación del EAIB, debemos encontrar la respuesta a los interrogantes nuevamente en la aplicación de combinada de la LRBRL y la LGIB, en coherencia con la sistemática sobre el sistema de fuentes de la potestad reglamentaria insular trazada por el Consejo Consultivo de las Illes Balears y como sabemos asumida plenamente por este Consejo Insular.

De esta manera, debemos acudir al artículo 55 de la actual LGIB, dictada y vigente como sabemos con posterioridad a la doctrina establecida por el TC sobre el art. 133 de la LPAC. De hecho, la exposición de motivos de la reciente norma balear se hace eco específico, cuando explica la regulación de su título IV sobre iniciativa legislativa y de las potestades normativas del Gobierno, señalando como “las normas que contiene este título se han regulado teniendo en cuenta la decisión y los fundamentos jurídicos de la Sentencia 55/2018, de 24 de mayo de 2018, del Tribunal Constitucional, vista su relevancia y las consecuencias jurídicas sobre los aspectos de la normativa básica estatal que regulan la potestad normativa.”

El artículo 55 mencionado de la LGIB determina, en su apartado 1 y por lo que ahora importa, que con carácter previo a la elaboración de un proyecto de reglamento, “se sustanciará una consulta pública de acuerdo con la normativa básica estatal.” Este inciso, precisamente enlaza con el inciso declarado adecuado al orden constitucional de competencias del art. 133.1 LPAC, en la condición que tiene de “básico” la realización de este trámite; no así la forma en la que se deba llevar a cabo por las Administraciones diferentes de la estatal, que corresponde definirla en nuestro caso a la legislación autonómica balear.

Pues bien, en el caso, la solución adoptada por el legislador autonómico es más o menos idéntica a la que se aplica en el ámbito estatal, ya que sigue diciendo la norma autonómica que “a este efecto, el consejero competente para el inicio del procedimiento tiene que ordenar la sustanciación de una consulta pública a través del sitio web, con la finalidad de que la ciudadanía tenga la posibilidad de emitir su

opinión durante un plazo adecuado a la naturaleza de la materia y, en todo caso, no inferior a diez días.”

Por lo que ahora respecta, nos interesa la regulación autonómica de la definición de los supuestos en que no es necesaria, es decir, los supuestos de exención, del trámite de la consulta previa. Esta regulación de excepción se hace en el apartado 2 del art. 55 de la LGIB, adoptando una solución similar a la aplicable en el ámbito estatal, pero con algunas aportaciones significativas en su proyección al proyecto de Reglamento insular que ahora nos ocupará. Efectivamente, por una parte el art. 55.2 LGIB reproduce los supuestos de exención considerados “básicos” o adecuados al orden de distribución de competencias que determina el primer párrafo del art. 133.4 LPAC, entendiendo que:

“2. No es necesaria la consulta previa en los casos siguientes:

- a) En las normas presupuestarias.
- b) En las normas organizativas.
- c) Cuando concurren razones graves de interés público que lo justifiquen. .../...”

Como se puede constatar, recoge y reproduce las excepciones que contiene la norma estatal que el TC ha considerado aplicable a todas las entidades territoriales. A continuación, añade la regulación de las excepciones que corresponden a su ámbito normativo, asumiendo igualmente todas las causas que, aplicables sólo al ámbito estatal, determina el segundo párrafo del art. 133.4 LPAC, pero añadiendo algunas. De esta manera, la decisión del legislador balear ha sido igualmente declarar que tampoco es necesaria la consulta previa en estos casos adicionales:

- “d) Cuando las normas tengan una escasa incidencia económica, jurídica o social.
- e) Cuando las normas no impongan obligaciones relevantes a los destinatarios.
- f) Cuando las normas recojan aspectos parciales de una materia.
- g) Cuando el contenido de la regulación venga sustancialmente determinado por una norma de rango superior o por acuerdos vinculantes adoptados, de acuerdo con la legislación básica, por órganos mixtos Estado - comunidad autónoma.
- h) En casos de tramitación urgente del procedimiento normativo.”

Llegados a este punto, interesa ahora destacar que el art. 55 LGIB acaba estableciendo que “En cualquier caso, los supuestos previstos a las letras c), d) y e) han de constar debidamente justificados en el expediente.”, lo cual comporta, naturalmente, que únicamente hay que justificar la no realización del trámite de consulta previa en estos supuestos tasados, no para el resto.

Singularmente, y por lo que ahora afecta, cuando el contenido de una regulación reglamentaria venga sustancialmente determinado por una norma de rango superior, una ley formal en nuestro caso, la LGIB proclama la no necesidad de consulta previa. Se entiende así que en los casos de los reglamentos de desarrollo o *secundum legem*, se justifica directamente la no necesidad de la consulta previa porque no son realmente normas innovadoras, sino normas de complemento indispensable de las determinaciones predeterminadas sustancialmente por la norma de rango superior.

Por lo tanto, el procedimiento de elaboración normativa que nos ocupa ahora no se encuentra sujeto al trámite de consulta previa por la causa de aplicación directa prevista en el artículo 55.2.g) de la LGIB.

Sin embargo, debe decirse que, adicional y concurrentemente, se dan igualmente las causas de excepción que prevén las letras d) y e), ya que las normas que contiene tienen escasa incidencia económica, jurídica o social, y tampoco imponen obligaciones relevantes a los destinatarios. Sobre este particular, a lo largo de esta memoria se explicitan las razones de escasa incidencia económica, jurídica o social, y es evidente que la disposición reglamentaria en proyecto no impone ninguna obligación relevante a los destinatarios, ya que no se crea ninguna que no esté ya predefinida en la LUIB, limitándose como mucho a establecer cuestiones de detalle que no afectan al régimen sustancial o relevante de la prevista legalmente, como también se irá explicitando.

En cualquier caso, debe hacerse mención del hecho que, de manera voluntaria y como actuación preparatoria de carácter previo al trámite de aprobación inicial, la dirección insular de Urbanismo del departamento de Territorio, con el fin de favorecer una mayor participación de las administraciones implicadas, los colectivos profesionales y la ciudadanía en general, durante los meses de noviembre de 2019 a mayo de 2020 programó una serie de encuentros de debate para su redacción, que finalmente se han alargado hasta la primera semana del mes de agosto de 2020.

Estos encuentros se organizaron distribuyendo las materias objeto de la futura regulación en ocho mesas de debate, con una previsión inicial de tres sesiones para cada una de ellas, que tenían por objeto debatir los distintos títulos de la Ley a desarrollar de acuerdo con la siguiente distribución:

- Mesa 1: Título Preliminar
- Mesa 2: Título I, Régimen urbanístico del suelo: clasificaciones; derechos y deberes.
- Mesa 3: Título VII, Intervención preventiva en la edificación y uso del suelo: licencias y parcelaciones.
- Mesa 4: Título VIII, Disciplina urbanística: infracciones y sanciones.
- Mesa 5: Título IV, Instrumentos de intervención en el mercado del suelo: patrimonio público del suelo.
- Mesa 6: Título V, Ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación del suelo: conservación de obras y construcciones.
- Mesa 7: Título II, Planeamiento urbanístico.
- Mesa 8: Títulos III/VI: Gestión urbanística y ejecución del planeamiento/Expropiación forzosa.

Adicionalmente, se llevó a cabo un encuentro específico para tratar la regulación del contenido de los estudios económicos del planeamiento.

La participación en los encuentros se abrió, como se ha mencionado antes, a las diferentes administraciones presentes en el territorio insular, colegios profesionales, asociaciones, grupos políticos integrantes del Consejo Insular de Mallorca, y a personas particulares expertas en las materias.

Así, en las mesas de debate ha ido participando tanto personal técnico de diferentes direcciones generales del Gobierno de las Illes Balears; personal de la dirección insular de Territorio y Paisaje, de la dirección insular de Urbanismo, dirección insular de Infraestructuras y de la Agencia de Defensa del Territorio de Mallorca; y personal técnico de diferentes servicios del Ayuntamiento de Palma, así como otros ayuntamientos como los de Alcúdia, Calvià, Pollença y Sóller. También han asistido a las sesiones de debate técnicos del Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears; del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Mallorca; del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Llevant-Demarcación Balears, y del Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Industriales de las Illes Balears.

Ha participado también personal técnico de diferentes asociaciones como la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Baleares; ASAJA Baleares; Círculo de Economía; Agrupación Balear de Técnicos Urbanistas; Asociación de Constructores de Baleares.

Los grupos políticos que han participado en los debates han sido Ciudadanos, Partit Popular y Proposta per les Illes.

Finalmente han asistido, a nivel particular, determinados profesionales especialistas en la materia que se trataba.

El funcionamiento de las sesiones de las mesas se ha articulado con una convocatoria de la sesión, con la cual se enviaba el documento de borrador del título a tratar; celebración de la sesión con el consiguiente debate y formulación de propuestas; plazo para la formulación de propuestas escritas; y convocatoria de la siguiente sesión, con el envío del documento modificado a debatir. En los casos en que no se han formulado más propuestas ni presentado de otras aportaciones, se han suspendido las sesiones posteriores que se habían programado.

De la Mesa 1 se han llevado a cabo dos encuentros. En la primera sesión, celebrada el 19/11/2019, se formularon diferentes propuestas de modificación de redacción, supresión de artículos y cambios de ubicación de articulado a otros títulos; mientras que en la segunda sesión, celebrada el 07/01/2020 se sometió a debate el nuevo texto modificado, sin que se formularan nuevas aportaciones.

De la Mesa 2 se han realizado dos encuentros. En la primera sesión, de 26/11/2019 se formularon diferentes propuestas de adición en la redacción de determinados artículos y de ampliación en el detalle de la regulación propuesta, así como la modificación de aspectos concretos. Mientras que en la segunda sesión, celebrada el 14/01/2019, se formuló una única propuesta de modificación en la redacción de un artículo.

Con respecto a la Mesa 3 se llevaron a cabo las tres sesiones previstas (03/12/2019; 21/01/2020 y 18/02/2020), con gran cantidad de aportaciones y propuestas en cada una de las sesiones, desde cuestiones concretas relativas a rectificación y modificación de la redacción, hasta la propuesta de nuevos artículos y modificación de procedimientos.

De la Mesa 4 también se han celebrado las tres sesiones programadas (10/12/2019; 28/01/2020 y 25/02/2020), con gran aportación de propuestas en cada una de ellas que fueron desde simples rectificaciones de conceptos y terminológicas hasta la propuesta de desarrollo reglamentario de determinados conceptos, propuestas de agilización de procedimientos; pasando por la nomenclatura del articulado, o rectificaciones de referencias normativas.

De la Mesa 5 se llevó a cabo un único encuentro, en sesión de 10/03/2020 en que se formularon dos propuestas para mejorar la regulación del patrimonio público del suelo.

La primera sesión prevista de la Mesa 6 quedó aplazada y se solicitó que se hicieran llegar los comentarios por escrito. Finalmente, no se llevó a cabo el encuentro por no haberse formulado ninguna propuesta sobre el título que se tenía que tratar.

De la Mesa 7 se llevaron a cabo los tres encuentros programados. En la primera y en la segunda sesión, celebradas, el 26/05/2020 y el 23/06/2020, respectivamente, se formularon múltiples propuestas de mayor detalle en la regulación propuesta. En el tercer encuentro, sesión de 21/07/2020 únicamente se formularon dos propuestas. No obstante, se convocó una sesión extraordinaria que se celebró el 04/08/2020 para debatir las propuestas sugeridas desde la Agencia de Defensa del Territorio de Mallorca.

Respecto de la Mesa 8 se celebraron dos de las sesiones programadas (02/06/2020 y 28/07/2020) con numerosas aportaciones muy concretas de modificación del articulado sometido a debate.

Finalmente, se convocó un encuentro específico para tratar la regulación del contenido de los estudios económicos del planeamiento, que se celebró el 16/07/2020.

12. Informes y dictámenes

El artículo 59.1 de la LGIB determina, por lo que ahora procede, que el proyecto de reglamento debe someterse preceptivamente a una serie de informes y dictámenes, que se pueden impulsar de manera simultánea. Por ello, vamos a analizar los trámites a que se refiere dicho apartado primero, premisa para continuar con los trámites a que después se referirá el apartado segundo del mismo artículo.

a) El dictamen del Consejo Económico y social, en los casos que prevé la normativa reguladora.

Evidentemente esta redacción, en la proyección del dictamen que prevé el apartado a) matiza el carácter preceptivo que proclama la primera frase del apartado 1. Nos referimos al hecho de que en definitiva, y por lo que se refiere a los reglamentos insulares, la preceptividad del dictamen del Consejo Económico y Social no lo determina directamente la LGIB, sino que en realidad remite a lo que prevea la normativa reguladora de este órgano consultivo.

Por ello debemos acudir a las previsiones de la Ley 10/2000, de 30 de noviembre, del Consejo Económico y Social de las Illes Balears, que en la versión vigente y más concretamente en su artículo 2, regulador de sus funciones, prevé que le corresponde, entre otras en su apartado 1.a) la de emitir dictamen con carácter preceptivo y no vinculante, en relación con las materias siguientes:

“Primero. Anteproyectos de ley, excepto el anteproyecto de ley de presupuestos generales, como también proyectos de decreto legislativo, de decreto del Gobierno de las Illes Balears y de reglamento de los consejos insulares, independientemente de la denominación que adopten, siempre que los mencionados anteproyectos y proyectos regulen de forma directa y estructural materias socioeconómicas, laborales y de empleo.”

La redacción vigente del artículo 2 de la Ley 10/2000, deriva de la modificación operada por la Ley 5/2009, de 17 de junio. Su exposición de motivos explica reiteradamente la necesidad de modificación debido a la vigencia de la reforma del EAIB, y la necesaria relación con los consejos insulares, dado que su función consultiva se tendrá que desarrollar también en relación a las disposiciones reglamentarias en materia económica y social que dicten los consejos.

Por ello nos indica que modifica la descripción de su ámbito funcional, incluyendo en el artículo 2, como normas sobre las que se emitirá un dictamen preceptivo, las disposiciones reglamentarias que puedan dictar los consejos insulares cuando tengan un contenido socioeconómico, laboral u ocupacional, añadiendo que para más precisión y claridad, se abordan reformas puntuales del artículo 2 que complementan este objetivo.

Añade después literalmente que se determina con precisión qué tipo de normas reglamentarias son las que se deben someter al dictamen preceptivo, indicándose su procedencia, autonómica o insular.

Finalmente, explica que quiere abordar una cuestión de gran importancia práctica, tanto en lo que se refiere a la determinación del ámbito material de competencias del Consejo Económico y Social como al procedimiento de consulta. Por ello menciona que la ley de modificación acompaña una delimitación de las materias que se encuentran en el ámbito de definición de lo que se considera económico, social, laboral o de empleo, y, asimismo, a través de la técnica de establecer los supuestos de excepción, se determinan normas de acuerdo con las cuales, aunque se pueda tratar de materias comprendidas en el ámbito material, no es necesario emitir dictamen preceptivo atendida su importancia intrínseca.

En este sentido nos dice literalmente que “Por lo tanto, se fija el ámbito de la preceptividad; es decir, qué normas, por materia y por importancia, tienen que ser sometidas obligatoriamente al dictamen del Consejo Económico y Social. Sin duda, esta técnica de delimitación garantizará el principio de seguridad jurídica y reforzará la tarea consultiva de la institución.”

A nuestro modesto entender, la técnica de delimitación finalmente utilizada por el legislador, no ha sido la más idónea, como trataremos de explicar, aparte de hacerse

eco de ello el Consejo Consultivo de las Illes Balears en algunos de sus dictámenes. Efectivamente, quizás más que partir del ámbito de delimitación por materia, una clarificación del alcance de la *adjetivación* asociada a la materia hubiera sido más operativa. Nos referimos, por lo que ahora importa y como expondremos, a definir el alcance de la adjetivación “directa y estructural” de la materia socioeconómica, que es en definitiva el factor decisivo en el caso que nos ocupará; ya que como bien se ha podido decir, las materias laboral o de empleo no entran en el ámbito de las competencias estatutarias asignadas a los consejos insulares.

Es evidente que un reglamento de un consejo insular que regulara “de forma directa y estructural” una materia socioeconómica estaría sujeto a dictamen preceptivo del Consejo Económico y Social, como es igualmente evidente que, en sentido contrario, no lo estará si su regulación es indirecta y no estructural.

Por otra parte, el apartado 5 del artículo 2 de la LCES indica que “a efectos de determinar las materias socioeconómicas, laborales y de empleo, que componen el ámbito material de las funciones del Consejo Económico y Social, se entienden incluidas todas aquellas que son propias de las organizaciones más representativas de los trabajadores y de los empresarios y que afecten, entre otros, el desarrollo regional, la economía y los sectores productivos, la fiscalidad, las relaciones laborales y la seguridad y la salud laboral, la responsabilidad, la investigación, la economía social, la educación, las competencias y la formación profesional, la sanidad y el consumo, la vivienda, el medio ambiente, la ordenación territorial, los servicios sociales y la familia.”

Ahora bien, este apartado no es determinante de la definición del carácter preceptivo o potestativo del dictamen del Consejo Económico y Social, sino estrictamente determinante de la definición de las materias socioeconómicas, laborales y de empleo incluidas en sus funciones. El carácter preceptivo o facultativo lo determina el sistema de listado, pero al fin y al cabo por su adjetivación en los supuestos de las letras a) o b) del apartado 1 del artículo 2.

Como sabemos, la letra a), epígrafe primero determina el carácter preceptivo del dictamen para los: “Anteproyectos de ley, excepto el anteproyecto de ley de presupuestos generales, como también proyectos de decreto legislativo, de decreto del Gobierno de las Illes Balears y de reglamento de los consejos insulares, independientemente de la denominación que adopten, siempre que los mencionados anteproyectos y proyectos regulen de forma directa y estructural materias socioeconómicas, laborales y de empleo.”

Seguidamente, la letra b), también en su epígrafe primero, determina el carácter facultativo con respecto a: “Proyectos de orden de las consejeras y de los consejeros del Gobierno de las Illes Balears y de disposiciones reglamentarias de los consejos insulares, no incluidos en el apartado a), inciso primero, de este artículo, que regulen materias socioeconómicas, laborales y de empleo.”

Por lo tanto, el criterio determinante del carácter preceptivo o facultativo del trámite de dictamen en los reglamentos o las disposiciones reglamentarias de los consejos insulares, no lo es por el ámbito material socioeconómico, laboral o de empleo, sino

por estar incluidos o no en el apartado a) con el único efecto distintivo del apartado b), que no es el material sino la adjetivación de la regulación “de forma directa y estructural” de la materia concreta, de manera tal que si la ordenación no es ni directa ni estructural, el dictamen no deviene preceptivo.

Este criterio distintivo es el que después, con cierta reiteración, refleja el apartado 6.a) del mismo artículo 2, al indicar que:

“6. Queda *excluido el dictamen preceptivo* respecto de los anteproyectos de ley, proyectos de decreto legislativo y de decreto del Gobierno de las Illes Balears, así como de reglamento de los consejos insulares, independientemente de la denominación que adopten, que traten de materias socioeconómicas, laborales y de empleo en los casos siguientes:

a) Cuando se trate de disposiciones normativas *que no regulen de manera directa y estructural materias socioeconómicas*, laborales y de empleo, siempre que no afecten directamente a las instituciones y los órganos en los cuales se ejerce el derecho a la participación institucional de las organizaciones empresariales y sindicales más representativas.”

La intención del legislador con la reforma llevada a cabo por la Ley 5/2009 era clara, aunque, al final, lo determinante quizás queda sin regular: ¿qué supone exactamente una regulación directa y estructural de una materia socioeconómica? La LCES no contiene una definición de estos rasgos adjetivos. Por ello no queda otro remedio que intentar averiguar qué tipo de regulación es en la que piensa el legislador.

Prescindiendo ahora de los ámbitos laborales y de empleo, y centrándonos en la materia socioeconómica, tendríamos que llegar a la conclusión de que un reglamento insular en materia de urbanismo se sujetaría a dictamen preceptivo del Consejo Económico y Social si llevara a cabo una regulación «directa», es decir, sin norma de cobertura legal previa, y con carácter «estructural» del conjunto de relaciones de producción, de elaboración de bienes y de prestación de servicios en los cuales se fundamenta la actividad de ordenación urbanística que se quisiera llevar a cabo en Mallorca. Por definición, el concepto de estructura económica afecta todas las actividades de producción, pero en el caso nos tendríamos que ceñir a la que deriva de la actividad urbanística. La estructura social, por otra parte, se ha definido como el conjunto de regularidades existentes en una sociedad que ordenan el comportamiento de los individuos y las relaciones entre ellos.

La Ley nos dice que en el ámbito del Consejo Económico y Social se entienden incluidas todas aquellas materias que son propias de las organizaciones más representativas de los trabajadores y de los empresarios y que afecten, entre otros, el desarrollo regional, la economía y los sectores productivos, la fiscalidad, las relaciones laborales y la seguridad y la salud laboral, la responsabilidad, la investigación, la economía social, la educación, las competencias y la formación profesional, la sanidad y el consumo, la vivienda, el medio ambiente, la ordenación territorial, los servicios sociales y la familia.

El ámbito urbanístico, quizás pretendía ser asimilado por el legislador a la ordenación territorial, y es evidente que de una u otra manera puede incidir en el desarrollo regional, la economía y los sectores productivos y la vivienda. Ahora bien, insistimos en el hecho de que es la incidencia directa y estructural de la regulación normativa (sea de rango legal o reglamentario), el factor determinante de la preceptividad del dictamen del Consejo Económico y Social.

Dicho esto, una regulación calificada como directa y estructural que afecte a las submaterias que despliega el artículo 2.5, es evidente que se tratan de ámbitos sometidos al principio de reserva material de ley. Las normas reglamentarias, en el sistema de fuentes del ordenamiento español, nunca pueden introducir una regulación que tenga esta naturaleza de ordenación directa y estructural. Por ello se explica la existencia, en todas las comunidades autónomas, de una norma con rango de ley formal que regula materialmente la estructura del urbanismo, y que tiene incidencia en sectores socioeconómicos que pueden afectar al desarrollo regional, la economía, determinados sectores productivos, la vivienda o el medio ambiente.

De hecho, los antecedentes que podemos encontrar entre los dictámenes del Consejo Económico y Social, aunque algunos de ellos referidos a normas reglamentarias, lo son con relación a anteproyectos de normas de ordenación urbanística de rango legal, que suponían la regulación originaria y estructural de la materia con el fin de sustituir la misma normativa estatal de rango legal. Son los casos de los dictámenes nº. 9/2002, relativo al Anteproyecto de ley reguladora del crecimiento urbanístico de las Illes Balears; nº. 19/2002, relativo al Anteproyecto de ley reguladora de la ordenación urbanística de las Illes Balears, o el nº. 5/2006, sobre el anteproyecto de Régimen del suelo y de la vivienda de las Illes Balears.

En esta ocasión, el dictamen 5/2006 señalaba como «El Consejo Económico y Social ha destacado en todas las oportunidades en que ha emitido dictamen sobre la materia, la trascendencia que tiene para estas islas y sus organizaciones sociales y económicas las normas sobre el territorio, su urbanización, la utilización del suelo y sus aprovechamientos. En esta ocasión, tenemos que reiterar la opinión y considerar, igualmente, que el Anteproyecto de ley que se somete a nuestra consideración abre la puerta a un debate fundamental en la vida social, económica y política de la comunidad autónoma.»

Pero hace falta insistir en que es la ley formal urbanística la que tiene que regular de manera directa y estructural aspectos como el régimen estatutario de la propiedad urbana y rústica, ámbito de plena reserva de ley. Como también, la definición de las clases de suelo, el sistema estructural del planeamiento urbanístico con previsión de las concretas figuras de planificación, sin que el reglamento de desarrollo tenga capacidad innovadora; los sistemas de gestión y ejecución urbanísticos, con más o menos participación de la iniciativa privada; los medios de intervención en el mercado de suelo o la regulación de las expropiaciones urbanísticas (también sujetos a reserva material de ley), así como la tipificación de las infracciones y sanciones, quedando excluido del ámbito reglamentario la creación de nuevas infracciones o tipos sancionadores.

El reglamento insular que nos ocupará se basa en la habilitación del punto primero de la disposición final primera de la LUIB, tratándose por lo tanto de un reglamento de desarrollo estricto de las disposiciones legales que así lo requieran y para efectuar el complemento indispensable en las remisiones concretas.

Su ámbito de regulación es por lo tanto de detalle y nunca estructural, como tampoco es de regulación directa porque no puede existir sin la previa vigencia de la ley habilitante. No se trata de un reglamento independiente o autónomo, que regula directamente una materia con total libertad, sino un reglamento que queda ceñido a no rebasar los ámbitos reservados y regulados formalmente en la ley de cobertura; ley que ha definido, como hemos dicho antes, los aspectos estructurales del urbanismo en las Illes Balears que pueden tener incidencia socioeconómica.

Por lo tanto, debemos llegar a la conclusión de que el proyecto de reglamento insular que ahora nos está ocupando no está sujeto a dictamen preceptivo del Consejo Económico y Social; por el hecho de que, como hemos dicho, no se puede considerar que estemos ante una regulación que se pueda adjetivar de directa y estructural. De hecho, la doctrina del Consejo Consultivo de las Illes Balears se hace eco, por una parte, de la deficiente regulación legal de los criterios de sujeción a dictamen del órgano económico, como especialmente y por lo que ahora importa, a la exclusión de la preceptividad del dictamen en supuestos de regulación que no sea directa y estructural. Así en los dictámenes nº. 145/2011 y 79/2012, reiterado en el nº. 107/2013 con relación a un proyecto de reglamento insular, el Consejo Consultivo, en un apartado de consideraciones adicionales, lleva a cabo las siguientes reflexiones:

“La primera consideración supone que el Consejo Económico y Social (CES) tiene que emitir dictamen preceptivo y no vinculante en relación con los proye[ctos]... de reglamento de los consejos insulares, independientemente de la denominación que adopten, siempre [que...] regulen de forma directa y estructural materias socioeconómicas, laborales y de empleo», según resulta de la nueva redacción del artículo 2.1.a.primerο de la Ley 10/2000, de 30 de noviembre, derivada de la Ley 5/2009, de 17 de junio, que modifica el anterior. Además, si la regulación de aquellas materias no es «directa y estructural» el dictamen del CES se puede solicitar, de acuerdo con el artículo 2.1.b.primerο, como facultativo y no vinculante, según también resulta de la modificación efectuada por la Ley 5/2009. Conviene añadir que la redacción de ambos párrafos, en su interpretación conjunta, tiene que calificarse de deficiente y que, además, en materia laboral y de empleo no parece que los consejos insulares puedan tener (vid. artículos 70 y 72.1 del Estatuto de autonomía) competencias propias.”

Más recientemente, en el dictamen nº. 88/2018, sobre el proyecto de modificación del RLOUSM, el Consejo Consultivo añadió, con relación al dictamen del Consejo Económico y Social:

"...no se solicita el dictamen de este órgano de participación, estudio, deliberación y asesoramiento, porque, como apunta la memoria incorporada al expediente, se considera que el Proyecto de modificación reglamentaria que nos ocupa no regula de manera directa y estructural materias socioeconómicas,

laborales y de empleo (como exige el artículo 2.1.a de la Ley 10/2000, de 30 de noviembre), sino que, como mucho, podría afectar materia socioeconómica de manera colateral.

Evidentemente, la regulación urbanística general tiene repercusiones económicas en toda la sociedad, pero lo que ahora se proyecta es una simple adaptación de aspectos puntuales de un reglamento a los cambios establecidos en una norma de rango legal y la mencionada modificación queda fuera del ámbito de aplicación de dicho artículo 2.1.a de la Ley 10/2000.”

Tenemos que extender el razonamiento de la no necesidad de un dictamen preceptivo del Consejo Económico y Social ahora también con ocasión del proceso de elaboración del reglamento insular de desarrollo de la LUIB.

El hecho determinante no es que se modifique parcialmente un reglamento anterior o que se aborde la redacción de un nuevo reglamento que sustituya y derogue el anterior, sino que debemos insistir en que las repercusiones económicas hacia toda la sociedad mallorquina de la norma reglamentaria no son por naturaleza ni directas ni estructurales, ya que este tipo de repercusión ha sido decisión de la norma con rango de ley formal previa aplicable a todas las Illes Balears. Norma legal que decide un modelo urbanístico expansivo o de contención, regulando el suelo como recurso de la actividad económica, el proceso de transformación y de edificación, el régimen de derechos y deberes de la propiedad, los estándares urbanísticos en materia de reserva de vivienda de protección pública, los mecanismos de intervención en el mercado de suelo, etc; en un nivel estructural previo que no puede ser alterado por la norma reglamentaria.

Evidentemente desde otra perspectiva, incluso la doctrina del Tribunal Constitucional perfilada con relación al alcance de la competencia estatal del artículo 149.1.13 CE, en cuanto a las bases y coordinación de la planificación de la actividad económica, nos sirve también para poner de manifiesto que constituye una habilitación para la ordenación general de la economía que responda al principio de unidad económica y que abarca la definición de las líneas de actuación tendentes a alcanzar los objetivos de política económica global o sectorial.

Pero esta doctrina nos ilustra igualmente sobre el hecho de que no confrontan con este concepto anterior las medidas normativas autonómicas que «no tienen incidencia directa y significativa sobre la actividad económica general ni tampoco tengan entidad suficiente como para ocasionar una distorsión sustancial en el funcionamiento del mercado». En definitiva, por analogía o extensión, como hemos reiterado, de entender que la regulación autonómica urbanística tenga incidencia directa y estructural en materia económica, es obvio que dicha incidencia la produce la norma de rango legal, no un reglamento de desarrollo que como se ha reiterado no introduce en este aspecto económico regulaciones o restricciones que no estén previstas o que no deriven de la LUIB desplegada.

b) El informe de evaluación de impacto de género, en los términos que prevé la normativa sobre igualdad.

Nuevamente, es la doctrina del Consejo Consultivo de las Illes Balears la que ofrece luz sobre los términos de este informe concreto que debe figurar en el procedimiento de elaboración y aprobación de un proyecto de Reglamento. En este sentido, y precisamente con ocasión de la tramitación de la modificación del RLOUSM, el dictamen del órgano consultivo nº. 88/2018, pudo perfilar la casuística sobre el particular en los términos siguientes:

“Aunque podamos llegar a entender que la entrada en vigor de la Ley 11/2016, de 28 de julio, de igualdad de mujeres y hombres, haya supuesto, en el ámbito teórico, un cambio en el proceso de elaboración del informe preceptivo en materia de género, pasando a ser cada Administración pública de las Illes Balears la responsable de incorporar la preceptiva evaluación de impacto de género durante el procedimiento de elaboración de las leyes y las disposiciones de carácter general dictadas en el marco de sus competencias (artículo 5.3), esta nueva mecánica no podrá ser efectiva en la práctica hasta que la Administración de la Comunidad Autónoma apruebe, a propuesta del Institut Balear de la Dona, las directrices que establezcan las pautas que deban seguir para llevar a cabo el mencionado informe de evaluación de impacto de género que prevé el artículo 5.5 y la disposición final tercera de la misma Ley 11/2016. Este argumento, en cierta manera, se refuerza con el hecho de que el artículo 3.d de la Ley 5/2000, de 20 de abril, del Institut Balear de la Dona, siga previendo que sea este organismo el encargado de emitir informes y dictámenes en el curso de la elaboración de disposiciones legales generales que afecten la mujer promovidas por el Gobierno de las Illes Balears, por el Parlamento y por los consejos insulares.”

En el dictamen mencionado, adicionalmente se trataba la problemática que podía derivar, como fue el caso, de la falta de emisión de informe del órgano competente en materia de igualdad. Se llegaba a la conclusión de que ante el silencio de las leyes autonómicas reguladoras y en aplicación de la legislación sobre procedimiento administrativo común, rebasados tres meses se podía continuar la tramitación del procedimiento de la disposición general.

Ahora esta cuestión queda resuelta normativamente de manera expresa por los apartados 4 y 5 del artículo 59 de la LGIB, que determina que cuando la normativa específica no establezca otro plazo, los informes que se soliciten en el seno de un procedimiento de aprobación de una disposición general, deben emitirse en el plazo de diez días o de un mes cuando se soliciten a otra administración pública, permitiendo la continuación del procedimiento, sin perjuicio de la incorporación en el expediente y la eventual consideración cuando se reciban.

Sin embargo, sobre el informe de evaluación de impacto de género actualmente tiene una proyección directa la efectividad, desde el 1 de enero de 2019, del Decreto 46/2018, de 21 de diciembre, de traspaso a los consejos insulares de las funciones y los servicios inherentes a las competencias propias de estos consejos insulares, que hasta entonces ejercía la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de políticas de género y mujer.

Efectivamente, el anexo de la norma mencionada, en cuanto a las funciones y servicios de la Administración de la Comunidad Autónoma que deben asumir los consejos insulares de Mallorca, de Menorca, de Ibiza y de Formentera, se traspasan, entre otros y en los ámbitos territoriales respectivos, con sujeción a las prescripciones competenciales que prevé el Estatuto de autonomía y en el marco del ordenamiento jurídico vigente, y en concreto en relación con las medidas para la integración de la perspectiva de género en la actuación administrativa:

“b) La emisión a cargo de la administración insular afectada en cada caso del informe de evaluación de impacto de género en el procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general que se deban dictar en el ámbito de sus competencias, en el marco de lo que establece el artículo 5.3 de la Ley 11/2016, de 28 de julio, de igualdad de mujeres y hombres.”

Que tengamos constancia, no se ha producido para la Administración de la Comunidad Autónoma la aprobación de las directrices que establezcan las pautas que se deben seguir para llevar a cabo el mencionado informe de evaluación de impacto de género que prevé el artículo 5.5 y la disposición final tercera de la Ley 11/2016. De hecho, implícitamente así lo indica el anexo del Decreto 46/2018, de 21 de diciembre, más arriba mencionado, cuando regula las funciones y servicios que se reserva la Administración de la Comunidad Autónoma, entre los cuales hay obviamente, en relación con las medidas para la integración de la perspectiva de género en la actuación de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, la de:

“c) La emisión por el organismo autonómico para la igualdad —hoy, Instituto Balear de la Dona- del informe de evaluación de impacto de género en el procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general que se deban dictar en el marco de sus competencias, así como establece el artículo 5.1 de la Ley 11/2016, de 28 de julio, de igualdad de mujeres y hombres. *Estos informes se deben formalizar de acuerdo con las directrices que apruebe el Gobierno de las Illes Balears*, a propuesta del Institut Balear de la Dona, a las que se refiere el artículo 5.5 de la Ley 11/2016, de 28 de julio, de igualdad de mujeres y hombres.”

Como se puede constatar, la redacción en futurible de las directrices que apruebe el Gobierno de las Illes Balears denota que en el momento del traspaso de funciones a los consejos insulares no estaban todavía aprobadas, y como decimos tampoco actualmente tenemos constancia de su aprobación. Entendemos, en todo caso, que la función de aprobación de estas directrices sigue siendo autonómica, ya que no ha sido objeto de traspaso expresamente, suponiendo que a pesar de la transferencia de la función de emisión de informe que prevé el artículo 5.3 de la Ley 11/2016, el contenido del informe insular quedaría también sujeto a las directrices autonómicas que eventualmente se aprueben.

En todo caso, por derivación del Decreto 46/2018, de 21 de diciembre, corresponde emitir el informe al órgano insular que resulte de las normas de organización internas del Consejo Insular de Mallorca, concretadas por lo que ahora nos ocupa en el artículo 4 del Decreto de su presidencia, de 9 de diciembre de 2019, por el cual se determina su organización (BOIB nº. 167, de 12 de diciembre de 2019). Indica la norma

organizativa que las atribuciones del Departamento de Presidencia son las relativas al sector de la actividad administrativa propia del departamento, que en la legislación vigentes se asignan en el Consejo Insular de Mallorca, y particularmente:

“j) Impulsar las políticas de igualdad para combatir las desigualdades, las discriminaciones y las violencias machistas.

k) Impulsar las actuaciones dirigidas a conseguir la igualdad real entre mujeres y hombres y el respeto a la diversidad, desde una visión transversal y coordinada con el resto de departamentos del Consejo de Mallorca.

.../...

m) Desplegar la Ley 11/2016, de Igualdad de mujeres y hombres, para conseguir la igualdad real, prevenir las violencias machistas y garantizar los servicios de acompañamiento y recuperación para las mujeres que han sufrido violencias machistas.”

Por lo tanto, entendemos que debe corresponder al Departamento de Presidencia del Consejo Insular de Mallorca, y en concreto a la Dirección Insular de Igualdad y Diversidad que en él se integra la emisión de informe en materia de evaluación de impacto de género en el procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general.

En todo caso, conviene dejar señalado que la redacción del RLUIBM mantiene una regulación que siguió estrictamente las propuestas de mejora y recomendaciones que figuraban en el informe del Institut Balear de la Dona, de fecha 7 de agosto de 2014, emitido con ocasión de la elaboración del RLOUSM. Hay que recordar que dicho informe consideró plenamente adecuada la redacción desde la perspectiva de la revisión del lenguaje. En este sentido, en la redacción del RLOUSM y en la redacción que mantiene el proyecto RLUIB, se siguieron las pautas que determinaba el Reglamento de regulación del uso de lenguaje no sexista dentro del ámbito de competencia del Consejo Insular de Mallorca, aprobado por acuerdo del pleno de 29 de julio de 2010 (BOIB nº. 124, de 24 de agosto de 2010).

Por otra parte, mantiene también la asunción que se llevó a cabo en su momento en el RLOUSM de las propuestas de mejora y recomendaciones que había llevado a cabo el informe del Institut Balear de la Dona para un mejor desarrollo e implementación de los objetivos establecidos a las políticas de igualdad, informe que en ningún caso señaló objeciones o imprecisiones.

c) En caso de regular un supuesto en que los efectos del silencio administrativo sean desestimatorios, un informe que motive las razones de interés general que lo justifican.

Esta previsión de informe preceptivo, a nuestro entender deviene inaplicable cuando se trata de proyectos de reglamento, limitándose su aplicación en el caso de las iniciativas legislativas del Gobierno de las Illes Balears a que se refiere el art. 59 LGIB, es decir, a los anteproyectos de ley y a los proyectos de decreto legislativo, que eventualmente previeran supuestos de silencio desestimatorio.

Ello por una razón obvia, como es que a los reglamentos les está vetada la definición de supuestos con efectos de silencio administrativo desestimatorio. Así se deduce del artículo 24.1 de la LPAC, que como bien sabemos determina una regla general de estimación de las solicitudes por silencio administrativo, y fija con carácter básico como se pueden definir supuestos de excepción.

En concreto exige que estos supuestos de definición del sentido del silencio desestimatorio se fijen por una norma con rango de ley o por una norma de Derecho de la Unión Europea o de derecho internacional aplicable a España. Adicionalmente, en caso de que se trate de un procedimiento que tenga por objeto el acceso a actividades o a su ejercicio, la ley que eventualmente disponga el carácter desestimatorio del silencio debe fundamentarse en la concurrencia de razones imperiosas de interés general.

Por lo tanto, las normas de rango reglamentario, obviamente también los reglamentos insulares, no tienen habilitación para definir supuestos de silencio administrativo en sentido desestimatorio, ya que en el nivel del ordenamiento interno español resulta una habilitación conferida estrictamente a normas con rango de ley formal, sean estatales o, en el caso que nos ocupa, autonómicas. En este sentido, en el ámbito urbanístico, estrictamente es la LUIB la que puede definir supuestos de silencio administrativo desestimatorio, y además condicionada por las previsiones que pueda contener legislación básica estatal, concretada en el caso en el TRLSRU/2015.

Naturalmente el proyecto de RLUIBM no regula supuestos de silencio administrativo desestimatorio, y como mucho hace remisión o desarrollo de este tipo del sentido del silencio cuando se ha predefinido en la norma legal de cobertura, la LUIB. Por este motivo, es decir, por falta de la situación a que se refiere el artículo 59.1.c) de la LGIB, no corresponde la emisión de ningún informe que motive razones de interés general para regular estos supuestos.

d) Ausencia, en la regulación propuesta, de normas que establezcan limitaciones para el acceso a actividades económicas y servicios, o de medidas que restrinjan la libertad de establecimiento.

El artículo 59.1.d) de la LGIB determina que cuando se establezcan limitaciones para el acceso a actividades económicas y servicios o medidas que restrinjan la libertad de establecimiento, hay que incorporar un informe que motive que concurren razones de interés general y que se respetan los principios de necesidad y proporcionalidad, en el marco de lo que dispone la legislación básica estatal en materia de libre acceso a las actividades de servicios y de garantía de la unidad de mercado. Dado que el proyecto de RLUIBM se convierte en un reglamento de desarrollo de una norma legal, en él no se establecen limitaciones para el acceso o actividades económicas y servicios o medidas que restringen la libertad de establecimiento.

Por derivación y extensión, se trata de una norma reglamentaria que en ningún caso afectaría de manera relevante a la unidad de mercado, motivo por el cual no se sujetaría al trámite de audiencia o de puesta a disposición del texto del proyecto que determina el artículo 14.2 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.

Adicionalmente hay que decir que, en este mismo sentido, nuevamente la doctrina consultiva ha podido determinar que, con respecto a los trámites de intercambio de información y de valoración contenidos en la norma mencionada, mientras se justifique en la memoria de impacto normativo la no afectación de manera relevante la unidad de mercado; se respete el principio de simplificación de cargas, y no establezca medios de intervención que no sean los predeterminados en la Ley desplegada, ni tampoco establezca o modifique requisitos de acceso o ejercicio a una actividad económica, no hace falta la sujeción a los trámites mencionados. Así se expresan los dictámenes del Consejo Consultivo de las Illes Balears nº. 12/2015 y nº. 88/2018, emitidos precisamente con motivo de los procedimientos de primera formulación y aprobación del RLOUSM y de la modificación operada el año 2018.

Efectivamente, hay que recalcar que el proyecto de norma ni realiza un primer establecimiento ni tampoco modifica medios de intervención ya previstos en la Ley; factor que en el art. 14.4 de la Ley 20/2013 requeriría el análisis de la existencia de otras medidas que afecten a la misma actividad ya establecidas por otras autoridades competentes.

No obstante, en la medida de los márgenes estrictos que tiene un reglamento insular de desarrollo, siempre que ha sido posible se ha tratado aplicar algunos de los principios que establece este apartado, como la de asegurar que los medios de intervención no recaigan sobre los mismos aspectos en caso de concurrencia de varias administraciones. Es un ejemplo las normas de aclaración que, en materia de licencias urbanísticas, precisan que la actividad de intervención preventiva municipal en materia urbanística deberá ceñirse solamente a los aspectos urbanísticos, cuando los aspectos sectoriales que deriven de las licencias ya se hayan analizado en trámites concurrentes de informe o de autorización que correspondan a otras administraciones.

En último término, habría que señalar como factor adicional de refuerzo que la Ley habilitante a la norma reglamentaria en proyecto fue objeto de negociaciones previas en la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado – Comunidad Autónoma de las Illes Balears, para resolver discrepancias manifestadas por el Estado con relación a algunos de sus preceptos, que se consideraron resueltas a través de acuerdo de dicha comisión, publicado en el BOIB nº. 146, de 22 de noviembre de 2018.

Es de destacar, en lo que ahora nos ocupa, que ninguna de las discrepancias manifestadas para el Estado se basaron en infracción de los ámbitos de competencia legislativa estatal relativas a la regulación de actividades económicas o de garantía de la unidad de mercado (recordemos que entre los títulos competenciales habilitantes que define la disposición final cuarta de la Ley 20/2013, se incluye el relativo a las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, de acuerdo con el art. 149.1 CE). Por lo tanto, dado que el proyecto de norma reglamentaria, como se ha dicho extensamente, ni establece medios de intervención no previstos previamente en la ley, ni modifica los predefinidos legalmente, se refuerza la no necesidad de la tramitación que establece el art. 14 de la Ley 20/2013.

Naturalmente, todo lo expuesto hasta ahora no obsta a que, como establece el apartado 6 del artículo 14 de la Ley 20/2013 ya reiterada, en el trámite de «audiencia pública» de las disposiciones normativas de carácter general, los operadores económicos o sus asociaciones representativas se puedan pronunciar sobre un eventual impacto de la normativa en la unidad de mercado. También naturalmente, a reserva que de acuerdo con el artículo 26 de la norma estatal el operador económico que entendiera que se hubieran vulnerado sus derechos o intereses legítimos por alguna disposición de carácter general, pudiera dirigir una reclamación a la Secretaría del Consejo para la Unidad de Mercado.

e) Otros informes o dictámenes que resulten preceptivos de conformidad con la normativa sectorial aplicable.

En este punto hay que hacer mención de la necesidad de que concurra el informe de la Comisión Técnica de Actividades de las Illes Balears. Para abordar la preceptividad o no necesidad del informe de este órgano consultivo sectorial, hay que remitirnos a los antecedentes que derivan del procedimiento de aprobación del RLOUSM, norma que será objeto de derogación expresa con esta iniciativa, y también del procedimiento de modificación que tuvo lugar el año 2018.

Así, hay que recordar que en la primera formulación de aquel Reglamento insular se solicitó informe a la Junta Autonómica de Actividades de las Illes Balears, aunque se señalaba que si bien el objeto y finalidad del reglamento expresado no suponía propiamente un desarrollo de determinaciones legales en materia de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades, a pesar de en determinados aspectos y preceptos, y la remisión que efectuaba la LOUS a la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears (como también hace la LUIB), se consideraba adecuado solicitar la emisión de informe con relación al contenido de algunos de los preceptos de la propuesta de reglamento aprobada inicialmente.

Se señalaba, asimismo, que los mencionados preceptos de la propuesta reglamentaria, más que a un desarrollo específico de la Ley 7/2013, obedecían bien a la necesidad de perfilar algunos aspectos derivados de la interacción con el régimen urbanístico en materia de licencias; o bien al hecho de que la regulación que proponían derivaba de determinaciones de la legislación básica estatal.

La Comisión Ejecutiva de la Junta Autonómica de Actividades de las Illes Balears, en la sesión que dicho órgano celebró en fecha 25 de septiembre de 2014, informó la propuesta reglamentaria, de acuerdo con unas reuniones de coordinación entre miembros del Servicio de Actividades Clasificadas de la Consejería de Administraciones Públicas y de los servicios competentes en materia de actividades clasificadas y urbanismo del Consejo Insular de Mallorca, con el fin de elaborar una propuesta adecuada. Actuaciones de coordinación que precisamente sirvieron como a base de los acuerdos de la Comisión Ejecutiva de la Junta Autonómica de Actividades, que fueron asumidas en la redacción definitiva.

Con ocasión de la modificación del RLOUSM de 2018, al afectar a un precepto concreto de los que habían sido informados previamente por aquel órgano, el Pleno de

la Junta Autonómica de Actividades de las Illes Balears informó favorablemente el texto de la modificación propuesta.

Actualmente, la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, antes mencionada, se ha visto modificada por la Ley 6/2019, de 8 de febrero, la cual confiere una nueva redacción al artículo 34.

A efectos prácticos se limita estrictamente al cambio de denominación del órgano dictaminante, pasando a ser la Comisión Técnica de Actividades de las Illes Balears; que se califica como órgano consultivo de estudio, de coordinación y de asesoramiento de las administraciones autonómica, insular y local en la materia, adscrito a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears a través de la consejería competente en materia de actividades clasificadas y espectáculos públicos. Entre sus atribuciones, figura en el apartado 2.a) la de emisión de informes sobre las disposiciones de carácter general específicas que se deban dictar en desarrollo de esta ley.

Surge la duda en cuanto al hecho de que si la nueva disposición general en proyecto no lleva a cabo ninguna innovación sobre la regulación de los aspectos informados en su momento por la Junta Autonómica de Actividades, sucedida ahora como se ha dicho por la nueva Comisión que tiene la misma función, haría falta o no solicitar informe con carácter preceptivo. Efectivamente, el nuevo texto reglamentario, más allá de la reubicación de los preceptos o de algunos de sus incisos, no efectúa innovación en los aspectos ya informados, por la simple razón de que la nueva Ley de cobertura que se constituye en su ratio, la LUIB, tampoco ha innovado sobre la materia.

También plantea dudas el carácter preceptivo o no desde el momento en que la habilitación informante o dictaminante de la Comisión Técnica de Actividades de las Illes Balears en materia de disposiciones de carácter general se limita a las “específicas que se deban dictar en desarrollo” de Ley 7/2013. En este sentido, se justifica plenamente la intervención de este órgano consultivo en los procedimientos de elaboración de reglamentaciones específicas insulares que supongan un despliegue efectivo de aquella Ley sectorial, como fue el caso del Reglamento de desarrollo, en materia de actividades no permanentes menores de recorrido en el ámbito de la isla de Mallorca, de la Ley 7/2013.

En cambio, el objeto de la presente iniciativa reglamentaria insular, no es el desarrollo específico de aquella norma legal sectorial, sino estrictamente algunas cuestiones de naturaleza meramente urbanística en las remisiones que hace la LUIB a la legislación en aquella materia, singularmente en lo que se refiere a la actividad de intervención preventiva a través de licencias urbanísticas o de actos de comunicación previa.

Sin embargo, de acuerdo con los precedentes anteriormente relatados, sería incongruente que el proyecto de RLUIBM no fuera objeto de solicitud de informe ante aquel órgano consultivo sectorial autonómico. Ello con independencia de que, para una mayor agilidad en el procedimiento, se le pueda poner de manifiesto el hecho

del mantenimiento de la regulación anterior que ya fue objeto de informe favorable, con el fin de facilitarle la tarea dictaminante.

f) Otros informes preceptivos de conformidad con la normativa organizativa, de la LGIB o de la legislación de régimen local.

El artículo 59.2.b) de la LGIB determina la preceptividad, en el caso de proyectos de reglamento, de un informe de los servicios jurídicos competentes, en el que se debe incluir el examen del procedimiento seguido.

Se añade además la exigencia de informe previo a emitir por la persona titular de la Secretaría general del Consejo Insular de Mallorca, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.3.d) del Real decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración local con habilitación de carácter nacional, el cual lo prevé en el caso de aprobación o modificación de ordenanzas o reglamentos.

El hecho de que por las peculiaridades del procedimiento hace que necesariamente se tenga que producir formalmente un acuerdo de aprobación inicial y un acuerdo de aprobación definitiva, impone que los informes de la Secretaría general se deban emitir en los dos trámites; sin perjuicio de que se pueda aprovechar la emisión de los informes del servicio jurídico competente para unificarse, a través de la nota de conformidad que prevé el apartado 4 del mencionado Real decreto 128/2018, con relación a los informes que se hayan emitido por los servicios de la propia corporación y que figuren como informes jurídicos en el expediente.

g) Informes potestativos

Esta iniciativa reglamentaria, como se ha expuesto en el apartado correspondiente, comportará la derogación íntegra del RLOUSM. Con ocasión de la tramitación de su procedimiento administrativo de aprobación se consideró oportuno, de manera potestativa y en ningún caso preceptiva, la solicitud de emisión de informe a la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, del Ministerio de Fomento; a la Dirección General de los Registros y del Notariado, del Ministerio de Justicia; y a la Dirección Insular de Cultura y Patrimonio de la vicepresidencia de Cultura, Patrimonio y Deportes del Consejo Insular de Mallorca.

Evidentemente, aquellos informes potestativos antes se solicitaron estrictamente con relación al correspondiente ámbito de competencia, sin que fuera preceptiva ni su solicitud ni su emisión. Debe decirse que las mencionadas direcciones generales de los que entonces eran los ministerios de Fomento y de Justicia, emitieron informe haciendo determinadas recomendaciones a determinados artículos de la propuesta del Reglamento general inicial; todas ellas fueron consideradas en su momento e incorporadas en el texto definitivo.

En las materias que informaron aquellos órganos estatales, la nueva propuesta reglamentaria integral que ahora nos ocupa mantiene estrictamente la redacción de todos los preceptos que aplicaban o remitían a la normativa estatal y que siguieron las recomendaciones u observaciones indicadas. Se añade además el factor de que la

normativa estatal considerada no ha sufrido variación, más allá de que en algunos supuestos ha sido objeto de la refundición correspondiente, que ya tenía en cuenta el RLOUSM. Por estas razones, no se considera necesario reiterar una nueva emisión de informe por parte de aquellos órganos estatales.

En cuanto al informe potestativo que en su momento se solicitó en el órgano insular competente en materia de patrimonio histórico, sucede igualmente que la nueva regulación reglamentaria insular mantiene, en la proyección que indirectamente puede tener en aquel ámbito sectorial, la propuesta de que contenía el RLOUSM, respecto de la cual a pesar de la petición informe potestativo no se llegó a emitir.

Palma, 29 de octubre de 2020.

APROBACIÓN INICIAL DEL REGLAMENTO GENERAL DE DESARROLLO DE LA LEY
12/2017, DE 29 DE DICIEMBRE, DE URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS, PARA LA
ISLA DE MALLORCA

ANEXO

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

Preámbulo.....	13
TÍTULO I.....	17
Objeto, derechos de participación e información, competencias.....	17
administrativas y régimen del suelo.....	17
CAPÍTULO I.....	17
Objeto, derechos de participación y competencias.....	17
Sección 1ª.....	17
Objeto.....	17
Artículo 1.....	17
Objeto y ámbito de aplicación del Reglamento.....	17
Sección 2ª.....	17
Participación ciudadana y derecho de información.....	17
Artículo 2.....	17
Participación ciudadana.....	17
Artículo 3.....	18
Publicidad y derecho de información.....	18
Artículo 4.....	18
Registro municipal de urbanismo.....	18
Artículo 5.....	19
Certificaciones, consultas y peticiones de información urbanística.....	19
Sección 3ª.....	19
Competencias administrativas urbanísticas y formas de ejercicio.....	19
Artículo 6.....	19
Administraciones con competencias urbanísticas.....	19
Artículo 7.....	20
Órganos urbanísticos del Consejo Insular de Mallorca.....	20
Artículo 8.....	20
Régimen de las relaciones interadministrativas.....	20
Artículo 9.....	20
Gerencias urbanísticas locales.....	20
Artículo 10.....	20
Sociedades urbanísticas.....	20
Artículo 11.....	20
Entidades urbanísticas especiales.....	21
Artículo 12.....	21
Condición de administración actuante.....	21
CAPÍTULO II.....	22
Régimen urbanístico del suelo.....	22
Artículo 13.....	22
Clases de suelo.....	22
Artículo 14.....	22
Requisitos para la edificación del suelo.....	22
Artículo 15.....	22
Sistemas generales y locales.....	22
Artículo 16.....	22
Compatibilidad entre sistemas urbanísticos y otras calificaciones.....	22
Artículo 17.....	23
Régimen urbanístico del subsuelo.....	23
Artículo 18.....	23
Determinación del carácter anticipado de las modificaciones del planeamiento a efectos indemnizatorios.....	23
Artículo 19.....	23
Deber de cesión de viales para la adquisición de la condición de solar.....	23
Artículo 20.....	23
Alternativa de cesión de suelo lucrativo en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.....	23
Artículo 21.....	23
Derechos de las personas propietarias de suelo urbanizable.....	23
Artículo 22.....	24
Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico ordenado como núcleo rural.....	24
TÍTULO II.....	24
Planeamiento urbanístico.....	24
CAPÍTULO I.....	24

Disposiciones generales	24
Artículo 23.....	24
Entorno urbano e intervención en áreas urbanas	24
Artículo 24.....	25
Perspectiva climática y mitigación del cambio climático	25
Artículo 25.....	26
Accesibilidad, movilidad urbana y transporte público.....	26
Artículo 26.....	26
Utilización racional del suelo y suficiencia de recursos hídricos	26
Artículo 27.....	27
Medidas del planeamiento urbanístico contra la erosión y de prevención del riesgo de inundación.....	27
Artículo 28.....	27
Planeamiento urbanístico y riesgos de accidentes graves por intervención de sustancias peligrosas.....	27
Artículo 29.....	27
Protección de las masas arbustivas	27
Artículo 30.....	28
Paisaje y patrimonio cultural.....	28
CAPÍTULO II	28
Instrumentos de planeamiento urbanístico	28
Sección 1ª.....	28
El plan general	28
Artículo 31.....	28
Determinaciones del plan general	28
Artículo 32.....	28
Determinaciones del plan general sobre capacidades de población	28
Artículo 33.....	29
Determinaciones del plan general sobre estructura general y orgánica	29
Artículo 34.....	29
Determinaciones del plan general sobre desarrollo temporal y prioridades de actuación	29
Artículo 35.....	29
Determinaciones del plan general relativas a las reservas de vivienda de régimen de protección pública	29
Artículo 36.....	30
Densidades máximas y estándares dotacionales mínimos del plan general	30
Artículo 37.....	31
Documentación de los planes generales.....	31
Artículo 38.....	31
Contenido de la memoria social del plan general.....	31
Artículo 39.....	32
Planos de información	32
Artículo 40.....	33
Planos de ordenación	33
Artículo 41.....	33
Normas urbanísticas.....	33
Artículo 42.....	34
Contenido de los estudios económicos del planeamiento.....	34
Sección 2ª.....	36
Los planes de ordenación detallada	36
Artículo 43.....	36
Determinaciones de los planes de ordenación detallada	36
Artículo 44.....	38
Determinaciones sobre índice de intensidad de usos	38
Artículo 45.....	39
Contenido de la memoria del plan de ordenación detallada	39
Artículo 46.....	39
Planos del estado actual y de las afecciones existentes sobre el territorio.....	39
Artículo 47.....	39
Planos de ordenación detallada	39
Artículo 48.....	40
Normas urbanísticas.....	40
Artículo 49.....	41
Fichas de planeamiento y de gestión	41
Artículo 50.....	42
Catálogo de elementos y espacios protegidos del plan de ordenación detallada.....	42
Artículo 51.....	42
Estudios económicos del plan de ordenación detallada.....	42
Sección 3ª.....	42
Los planes parciales	42
Artículo 52.....	42
Determinaciones relativas a los usos del suelo y a los parámetros edificatorios	42
Artículo 53.....	43
Determinaciones relativas a los sistemas urbanísticos	43
Artículo 54.....	43
Determinaciones relativas a la ejecución del plan.....	43
Artículo 55.....	44
Disposiciones generales.....	44
Artículo 56.....	44

Contenido de la memoria.....	44
Artículo 57.....	45
Planos de información	45
Artículo 58.....	45
Planos de ordenación	45
Artículo 59.....	45
Normas reguladoras	45
Artículo 60.....	46
Documentos económicos	46
Artículo 61.....	46
Medidas de accesibilidad universal en la documentación de los planes parciales	46
Artículo 62.....	47
Catálogo de elementos y espacios protegidos de los planes parciales	47
Sección 4ª	47
Los planes especiales.....	47
Artículo 63.....	47
Planos especiales, objeto y límites.....	47
Artículo 64.....	48
Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de elementos o conjuntos protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico.....	48
Artículo 65.....	48
Determinaciones específicas de los planes especiales de protección del paisaje y de protección y conservación del medio natural y rural.....	48
Artículo 66.....	48
Determinaciones específicas de los planes especiales de protección de las vías de comunicación.....	48
Artículo 67.....	49
Determinaciones específicas de los planes especiales de desarrollo y ejecución de elementos de la estructura general y orgánica	49
Artículo 68.....	49
Determinaciones específicas de los planes especiales de adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones históricas y ambientales de los núcleos de población.....	49
Artículo 69.....	50
Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de los núcleos rurales.....	50
Artículo 70.....	50
Documentación de los planes especiales	50
Artículo 71.....	51
Planos especiales de reforma interior	51
Artículo 72.....	51
Ámbito y determinaciones de los planes especiales de reforma interior.....	51
Artículo 73.....	52
Documentación de los planes especiales de reforma interior	52
Sección 5ª	52
Los estudios de detalle	52
Artículo 74.....	52
Objeto y determinaciones de los estudios de detalle	52
Artículo 75.....	53
Límites de los estudios de detalle.....	53
Artículo 76.....	53
Documentación de los estudios de detalle	53
Sección 6ª	54
Los catálogos de elementos y espacios protegidos	54
Artículo 77.....	54
Objeto y función de los catálogos de elementos y espacios protegidos	54
Artículo 78.....	54
Relación del catálogo con el resto de instrumentos de ordenación urbanística y territorial.....	54
Artículo 79.....	54
Determinaciones del catálogo de elementos y espacios protegidos.....	54
Artículo 80.....	55
Niveles de protección de los elementos incluidos en el catálogo.....	55
Artículo 81.....	56
Documentación de los catálogos de elementos y espacios protegidos	56
Artículo 82.....	56
Contenido de las fichas individualizadas de los elementos catalogados	56
Sección 7ª	57
Ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad	57
Artículo 83.....	57
Objeto y naturaleza de las ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad.....	57
Artículo 84.....	57
Ordenanzas municipales de edificación	57
Artículo 85.....	57
Ordenanzas municipales de urbanización.....	57
Artículo 86.....	57
Ordenanzas municipales de publicidad	57
Artículo 87.....	57
Procedimiento de aprobación de las ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad.....	57
Sección 8ª	58

Normas provisionales de planeamiento.....	58
<i>Artículo 88</i>	58
CAPÍTULO III.....	58
Formación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.....	58
Sección 1ª.....	58
Actos preparatorios para la formulación y la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.....	58
<i>Artículo 89</i>	58
<i>Disposiciones generales</i>	58
<i>Artículo 90</i>	58
<i>Suspensión de aprobaciones y de otorgamientos de autorizaciones, licencias y comunicaciones</i>	58
<i>Artículo 91</i>	59
<i>Suspensión de procedimientos iniciados de tramitación de instrumentos urbanísticos o de otorgamiento de licencias</i>	59
<i>Artículo 92</i>	59
<i>Programa de participación ciudadana en la redacción del plan general</i>	59
<i>Artículo 93</i>	60
<i>Contenido del avance del plan</i>	60
<i>Artículo 94</i>	61
<i>Consulta y avances de planeamiento de iniciativa particular</i>	61
<i>Artículo 95</i>	61
<i>Redacción de los instrumentos de planeamiento</i>	61
Sección 2ª.....	61
Formulación, tramitación y aprobación del planeamiento urbanístico.....	61
<i>Artículo 96</i>	61
<i>Formulación del planeamiento</i>	61
<i>Artículo 97</i>	62
<i>Aprobación inicial e información pública</i>	62
<i>Artículo 98</i>	62
<i>Informe del Consejo Insular de Mallorca en la tramitación del planeamiento municipal</i>	62
<i>Artículo 99</i>	62
<i>Tramitación de los planes urbanísticos de desarrollo de iniciativa particular</i>	62
<i>Artículo 100</i>	63
<i>Disposiciones comunes sobre aprobación de planes por silencio administrativo</i>	63
<i>Artículo 101</i>	63
<i>Inactividad municipal y subrogación de los consejos insulares</i>	63
<i>Artículo 102</i>	63
<i>Resoluciones en trámite de aprobación definitiva</i>	63
<i>Artículo 103</i>	64
<i>Nueva información pública en la tramitación del planeamiento</i>	64
<i>Artículo 104</i>	65
<i>Requisitos formales de la documentación</i>	65
<i>Artículo 105</i>	65
<i>Entrega al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears, al Consejo Insular de Mallorca y al ayuntamiento de los planes urbanísticos aprobados definitivamente</i>	65
<i>Artículo 106</i>	66
<i>Planes de iniciativa particular</i>	66
CAPÍTULO IV.....	66
Efectos de la aprobación de los planes.....	66
<i>Artículo 107</i>	66
<i>Publicidad del planeamiento urbanístico y de las urbanizaciones de iniciativa particular</i>	66
<i>Artículo 108</i>	67
<i>Certificación de régimen urbanístico y consulta urbanística</i>	67
<i>Artículo 109</i>	67
<i>Ejecutividad de los instrumentos de planeamiento urbanístico</i>	67
<i>Artículo 110</i>	68
<i>Declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación</i>	68
<i>Artículo 111</i>	68
<i>Vinculación de las normas de aplicación directa al planeamiento y a los actos de intervención</i>	68
TÍTULO III.....	68
Gestión y ejecución del planeamiento.....	68
CAPÍTULO I.....	68
Disposiciones generales.....	68
Sección 1ª.....	68
Concepto, esferas de actuación y presupuestos de la ejecución.....	68
<i>Artículo 112</i>	68
<i>Concepto de gestión y ejecución</i>	68
<i>Artículo 113</i>	68
<i>Esferas de actuación pública y privada</i>	68
<i>Artículo 114</i>	69
<i>Presupuestos de la ejecución</i>	69
<i>Artículo 115</i>	69
<i>Modalidades de la ejecución</i>	69
<i>Artículo 116</i>	70
<i>Obras incluidas en el proyecto de urbanización</i>	70
<i>Artículo 117</i>	70
<i>Documentación de los proyectos de urbanización</i>	70

Artículo 118.....	71
Tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización.....	71
Sección 2ª.....	72
Ámbitos de ejecución, delimitación de unidades y tipo de ejecución	72
Artículo 119.....	72
Delimitación de las unidades de actuación	72
Artículo 120.....	73
Ejecución sistemática y ejecución aislada.....	73
CAPÍTULO II	73
Sistema de actuación urbanística por reparcelación	73
Sección 1ª	73
Disposiciones generales	73
Subsección 1ª	73
Objeto de la reparcelación	73
Artículo 121.....	73
Objeto de la reparcelación.....	73
Artículo 122.....	74
Comunidad de reparcelación y personas interesadas	74
Artículo 123.....	74
Procedimiento de reparcelación	74
Subsección 2ª	75
Fincas aportadas y participación de las personas propietarias	75
Artículo 124.....	75
Obligaciones de información y supuestos de discrepancia	75
Artículo 125.....	75
Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación	75
Artículo 126.....	76
Supuestos de exclusión en la reparcelación	76
Artículo 127.....	76
Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación	76
Artículo 128.....	77
Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación.....	77
Artículo 129.....	77
Expropiación de fincas en la reparcelación	77
Subsección 3ª	78
Adjudicación de fincas resultantes.....	78
Artículo 130.....	78
Consideración de personas adjudicatarias e innecesariedad de nueva adjudicación	78
Artículo 131.....	78
Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas.....	78
Artículo 132.....	79
Valoración de las fincas en la reparcelación	79
Artículo 133.....	79
Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización	79
Artículo 134.....	79
Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico.....	79
Artículo 135.....	79
Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones en régimen de propiedad horizontal	79
Subsección 4ª	80
Contenido del proyecto de reparcelación	80
Artículo 136.....	80
Contenido de la memoria.....	80
Artículo 137.....	80
Personas interesadas en el expediente	80
Artículo 138.....	80
Circunstancias de las fincas aportadas	80
Artículo 139.....	81
Definición y adjudicación de fincas resultantes	81
Artículo 140.....	82
Cargas preexistentes y derechos inscritos con posterioridad a la nota marginal.....	82
Artículo 141.....	82
Cuenta de liquidación provisional.....	82
Artículo 142.....	83
Documentación gráfica del proyecto de reparcelación.....	83
Subsección 5ª	83
Efectos del proyecto de reparcelación	83
Artículo 143.....	83
Efectos y requisitos de eficacia del proyecto de reparcelación	83
Artículo 144.....	83
Afectación de las fincas en el pago de las cargas de urbanización	83
Artículo 145.....	83
Vigencia de la afección.....	83
Artículo 146.....	84
Solicitud de cancelación de la afección.....	84
Artículo 147.....	84

<i>Innecesari�dad de la afección</i>	84
Artículo 148.....	84
<i>Incumplimiento de la obligación del pago de la liquidación</i>	84
Artículo 149.....	84
<i>Concentración de responsabilidad</i>	84
Artículo 150.....	84
<i>Hipotecas en garantía de obras</i>	84
Artículo 151.....	84
<i>Cuenta de liquidación definitiva</i>	84
Artículo 152.....	85
<i>Rectificaciones derivadas de resoluciones administrativas o judiciales</i>	85
Artículo 153.....	85
<i>Certificación para la inscripción en el Registro de la Propiedad</i>	85
Sección 2 ^a	85
Modalidad de compensación.....	85
Artículo 154.....	85
<i>Concepto e iniciativa de la modalidad</i>	85
Artículo 155.....	86
<i>Constitución de la junta de compensación</i>	86
Artículo 156.....	86
<i>Incorporación a la junta de compensación y supuestos de exclusión</i>	86
Artículo 157.....	87
<i>Afectación de fincas y formulación del proyecto de reparcelación</i>	87
Artículo 158.....	87
<i>Ejecución de las obras de urbanización</i>	87
Artículo 159.....	87
<i>Potestades y reglas de disolución de la junta de compensación</i>	87
Sección 3 ^a	87
Modalidad de cooperación.....	88
Artículo 160.....	88
<i>Iniciativa del proyecto de reparcelación en la modalidad de cooperación</i>	88
Artículo 161.....	88
<i>Concesión de la gestión urbanística en la modalidad de cooperación</i>	88
Artículo 162.....	88
<i>Especialidades del procedimiento de concesión de la gestión en la modalidad de cooperación</i>	88
Sección 4 ^a	89
Especialidades de la reparcelación en actuaciones de dotación.....	89
Artículo 163.....	89
<i>Especialidades de la reparcelación en la gestión de actuaciones de dotación en régimen de complejos inmobiliarios</i>	89
Sección 5 ^a	90
Otros supuestos de reparcelación.....	90
Artículo 164.....	90
<i>Reparcelación voluntaria</i>	90
Artículo 165.....	91
<i>Reparcelación económica</i>	91
Artículo 166.....	91
<i>Regularización de fincas</i>	91
Artículo 167.....	92
<i>Operaciones jurídicas complementarias</i>	92
Sección 6 ^a	92
Entidades urbanísticas colaboradoras.....	92
Subsección 1 ^a	92
Disposiciones generales.....	92
Artículo 168.....	92
<i>Definición, tipos y normas aplicables a las entidades urbanísticas colaboradoras</i>	92
Artículo 169.....	93
<i>Naturaleza jurídica de las entidades urbanísticas colaboradoras</i>	93
Artículo 170.....	93
<i>Funciones de las entidades urbanísticas colaboradoras</i>	93
Artículo 171.....	93
<i>Constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras</i>	93
Artículo 172.....	94
<i>Inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras</i>	94
Artículo 173.....	95
<i>Acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras</i>	95
Artículo 174.....	95
<i>Transmisión de la condición de miembro de la entidad urbanística colaboradora</i>	96
Artículo 175.....	96
<i>Disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras</i>	96
Subsección 2 ^a	96
Juntas de compensación.....	96
Artículo 176.....	96
<i>Estatutos de las juntas de compensación</i>	96
Artículo 177.....	97
<i>Bases de actuación de las juntas de compensación</i>	97

Subsecció 3ª	97
Asociaciones administrativas de cooperación	97
Artículo 178.....	97
<i>Estatutos de las asociaciones administrativas de cooperación</i>	97
Subsecció 4ª	98
Las entidades de conservación	98
Artículo 179.....	98
<i>Supuestos de obligatoriedad de conservación de las obras de urbanización</i>	98
Artículo 180.....	98
<i>Supuestos de asunción voluntaria del deber de conservación de las obras de urbanización</i>	98
Artículo 181.....	98
<i>Estatutos de las entidades de conservación</i>	98
Artículo 182.....	99
<i>Transformación de las juntas de compensación y de las asociaciones administrativas de cooperación en entidades de conservación</i>	99
Subsecció 5ª	99
Funcionamiento del Registro de entidades urbanísticas colaboradoras	99
Artículo 183.....	99
<i>Actos inscribibles</i>	99
Artículo 184.....	99
<i>Procedimiento para la inscripción</i>	99
Artículo 185.....	100
<i>Documentación anexa a los asientos registrales</i>	100
CAPÍTULO III	100
Sistema de expropiación	100
Artículo 186.....	100
<i>Efectos del sistema de expropiación sobre los bienes de dominio público</i>	100
Artículo 187.....	100
<i>Administración expropiante y formas de gestión del sistema de expropiación</i>	100
Artículo 188.....	101
<i>Gestión del sistema de expropiación por concesión administrativa</i>	101
Artículo 189.....	101
<i>Requisitos de las solicitudes en el procedimiento para la liberación de bienes</i>	102
CAPÍTULO IV	102
Ocupación directa	102
Artículo 190.....	102
<i>Concepto de ocupación directa</i>	102
Artículo 191.....	102
<i>Procedimiento de la ocupación directa</i>	102
CAPÍTULO V	103
Derecho de realojo.....	103
Sección 1ª	103
Contenido del derecho de realojo	103
Artículo 192.....	103
<i>Naturaleza del derecho de realojo y requisitos para su ejercicio</i>	103
Artículo 193.....	104
<i>Sujetos obligados a hacer efectivo el derecho de realojo</i>	104
Artículo 194.....	104
<i>Obligaciones de los sujetos que tienen que hacer efectivo el derecho de realojo</i>	104
Artículo 195.....	104
<i>Condiciones de la vivienda de sustitución</i>	104
Artículo 196.....	105
<i>Condiciones y título de adjudicación de las viviendas de sustitución</i>	105
Artículo 197.....	105
<i>Indemnizaciones por la extinción de los derechos preexistentes</i>	105
Sección 2ª	105
Procedimiento de realojo en actuaciones por el sistema de reparcelación	105
Artículo 198.....	105
<i>Constancia en el proyecto de reparcelación</i>	105
Artículo 199.....	105
<i>Notificación de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación a las personas ocupantes</i>	105
Artículo 200.....	106
<i>Renuncia o falta de pronunciamiento sobre el ejercicio del derecho de realojo</i>	106
Artículo 201.....	106
<i>Reconocimiento del derecho de realojo</i>	106
Artículo 202.....	106
<i>Momento de efectividad del derecho de realojo</i>	106
Sección 3ª	106
Procedimiento de realojo en actuaciones por el sistema de expropiación o en caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa.....	106
Artículo 203.....	106
<i>Constancia en la relación de los bienes y de los derechos de los procedimientos expropiatorios</i>	106
Artículo 204.....	106
<i>Notificación a las personas ocupantes de la aprobación inicial de la relación de bienes y derechos</i>	106
Artículo 205.....	107

<i>Renuncia o falta de pronunciamiento sobre el ejercicio del derecho de realojo en los procedimientos expropiatorios</i>	107
<i>Artículo 206</i>	107
<i>Reconocimiento del derecho de realojo en los procedimientos expropiatorios</i>	107
<i>Artículo 207</i>	107
<i>Acta de ocupación y efectividad del derecho de realojo</i>	107
CAPÍTULO VI.....	107
Convenios urbanísticos.....	107
<i>Artículo 208</i>	108
<i>Compromisos, formalización y límites de los convenios</i>	108
<i>Artículo 209</i>	108
<i>Convenios sobre planeamiento</i>	108
<i>Artículo 210</i>	108
<i>Disposiciones sobre procedimiento de formalización de convenios con personas particulares</i>	108
<i>Artículo 211</i>	109
<i>Perfeccionamiento de convenios urbanísticos con personas particulares</i>	109
<i>Artículo 212</i>	110
<i>Publicidad de los convenios</i>	110
TÍTULO IV	110
Instrumentos de intervención en el mercado de suelo	110
CAPÍTULO I	110
Patrimonio público de suelo.....	110
<i>Artículo 213</i>	110
<i>Inventario del patrimonio público de suelo</i>	110
<i>Artículo 214</i>	111
<i>Contenidos del epígrafe de bienes inmuebles</i>	111
<i>Artículo 215</i>	111
<i>Contenidos del epígrafe de bienes y derechos revertibles</i>	111
<i>Artículo 216</i>	111
<i>Contenidos del epígrafe de otros ingresos y derechos</i>	111
<i>Artículo 217</i>	112
<i>Bajas en el inventario del patrimonio público municipal del suelo</i>	112
CAPÍTULO II	112
Derechos de tanteo y retracto.....	112
<i>Artículo 218</i>	112
<i>Áreas de tanteo y retracto y procedimiento de delimitación</i>	112
<i>Artículo 219</i>	113
<i>Comunicación al Registro de la Propiedad</i>	113
<i>Artículo 220</i>	113
<i>Destino de los bienes adquiridos</i>	113
TÍTULO V.....	113
Ejercicio de las facultades relativas al uso	113
y la edificación del suelo	113
CAPÍTULO I	113
Obligación de urbanizar, de edificar y de rehabilitar y consecuencias de su incumplimiento	113
<i>Artículo 221</i>	113
<i>Obligación de urbanizar y consecuencias del incumplimiento</i>	113
<i>Artículo 222</i>	114
<i>Declaración del incumplimiento de la obligación de edificar o de rehabilitar</i>	114
<i>Artículo 223</i>	114
<i>Ejecución expropiatoria</i>	114
<i>Artículo 224</i>	114
<i>Procedimientos para la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar o de rehabilitar y consecuencias de la declaración</i>	114
<i>Artículo 225</i>	115
<i>Registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar</i>	115
<i>Artículo 226</i>	115
<i>Transmisiones de fincas incluidas en el Registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar</i>	115
<i>Artículo 227</i>	116
<i>Selección de la persona operadora responsable de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora</i>	116
CAPÍTULO II	117
La conservación de obras y construcciones	117
Sección 1ª.....	117
Cesión y recepción de las obras de urbanización	117
<i>Artículo 228</i>	117
<i>Cesión y entrega de las obras de urbanización</i>	117
<i>Artículo 229</i>	117
<i>Procedimiento de recepción de las obras de urbanización</i>	117
<i>Artículo 230</i>	119
<i>Recepción de oficio o a instancia de las personas afectadas</i>	119
<i>Artículo 231</i>	120
<i>Incorporación de las obras en el inventario de bienes</i>	120
<i>Artículo 232</i>	120
<i>Requisitos para el otorgamiento de licencias de primera ocupación</i>	120
Sección 2ª.....	120
Las obras de edificación y obras en bienes inmuebles en general	120

Subsección 1ª	120
Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación, y órdenes de ejecución	120
<i>Artículo 233</i>	120
<i>Límite del deber de conservación de edificios</i>	120
<i>Artículo 234</i>	120
<i>Deber de conservación del suelo rústico y del suelo urbanizable</i>	120
<i>Artículo 235</i>	121
<i>Órdenes de ejecución</i>	121
<i>Artículo 236</i>	121
<i>Procedimiento para dictar órdenes de ejecución</i>	121
<i>Artículo 237</i>	122
<i>Resolución del procedimiento</i>	122
<i>Artículo 238</i>	122
<i>Efectos de las órdenes de ejecución</i>	122
Subsección 2ª	123
Supuestos de ruina de inmuebles.....	123
<i>Artículo 239</i>	123
<i>Inicio del procedimiento para la declaración de estado ruinoso</i>	123
<i>Artículo 240</i>	123
<i>Tramitación del procedimiento</i>	123
<i>Artículo 241</i>	124
<i>Contenido de la resolución que pone fin al procedimiento</i>	124
<i>Artículo 242</i>	125
<i>Efectos de la declaración de estado ruinoso</i>	125
<i>Artículo 243</i>	125
<i>Supuesto de ruina física inminente</i>	125
Sección 3ª	125
Régimen de uso provisional del suelo	125
<i>Artículo 244</i>	125
<i>Usos y obras provisionales</i>	125
Sección 4ª	126
Edificios fuera de ordenación.....	126
<i>Artículo 245</i>	126
<i>Construcciones, edificaciones, instalaciones y usos fuera de ordenación</i>	126
TÍTULO VI	127
Expropiación forzosa por razón de urbanismo	127
<i>Artículo 246</i>	127
<i>Supuestos de expropiación por razón de urbanismo</i>	127
<i>Artículo 247</i>	127
<i>Administración expropiante y personas beneficiarias de la expropiación</i>	127
<i>Artículo 248</i>	128
<i>Formulación y contenido del proyecto de tasación conjunta</i>	128
<i>Artículo 249</i>	128
<i>Tramitación del procedimiento de tasación conjunta</i>	128
<i>Artículo 250</i>	128
<i>Procedimiento de tasación individual</i>	128
TÍTULO VII	129
Intervención preventiva en la edificación y en el uso del suelo	129
CAPÍTULO I	129
Disposiciones generales	129
<i>Artículo 251</i>	129
<i>Actividad de intervención preventiva</i>	129
CAPÍTULO II	129
Licencia urbanística	129
Sección 1ª	129
Objeto, alcance de la licencia urbanística y actuaciones sujetas	129
<i>Artículo 252</i>	129
<i>Objeto y alcance de la licencia urbanística</i>	129
<i>Artículo 253</i>	130
<i>Actos sujetos a licencia urbanística municipal</i>	130
Sección 2ª	131
Competencia y procedimiento.....	131
<i>Artículo 254</i>	131
<i>Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas y normas generales sobre procedimiento</i>	132
<i>Artículo 255</i>	132
<i>Iniciación del procedimiento</i>	132
<i>Artículo 256</i>	133
<i>Modelos de solicitud de iniciación del procedimiento de licencia</i>	133
<i>Artículo 257</i>	133
<i>Instrucción del procedimiento</i>	133
<i>Artículo 258</i>	134
<i>Resolución del procedimiento</i>	134
<i>Artículo 259</i>	135
<i>Requisitos formales del acto administrativo de otorgamiento</i>	135
Sección 3ª	136
Determinaciones de los proyectos técnicos.....	136

Artículo 260.....	136
<i>Solicitudes de licencias de obras que requieren proyecto técnico</i>	136
Artículo 261.....	136
<i>Contenido del proyecto técnico de obras</i>	136
Sección 4ª.....	137
Efectos generales y caducidad de las licencias.....	137
Artículo 262.....	137
<i>Efectos de las licencias urbanísticas</i>	137
Artículo 263.....	137
<i>Transmisión de la licencia</i>	137
Artículo 264.....	137
<i>Caducidad de la licencia urbanística para ejecutar obras</i>	137
Artículo 265.....	138
<i>Supuestos especiales de caducidad de licencia urbanística</i>	138
Sección 5ª.....	138
Efectos de la licencia en la contratación de servicios.....	138
Artículo 266.....	138
<i>Contratación provisional y definitiva de servicios de suministro</i>	138
Sección 6ª.....	139
Supuestos especiales de licencia urbanística.....	139
Artículo 267.....	139
<i>Licencia de ocupación o de primera utilización</i>	139
Artículo 268.....	140
<i>Procedimiento de otorgamiento de licencia de ocupación o primera utilización</i>	140
Artículo 269.....	140
<i>Licencias de edificación simultáneas en las obras de urbanización</i>	140
Artículo 270.....	141
<i>Licencia urbanística de legalización</i>	141
Artículo 271.....	142
<i>Licencia de usos provisionales del suelo y de obras de carácter provisional</i>	142
CAPÍTULO III.....	143
Régimen de las actuaciones sujetas a comunicación previa.....	143
Sección 1ª.....	143
Concepto y actuaciones sujetas a comunicación previa.....	143
Artículo 272.....	143
<i>Concepto de comunicación previa</i>	143
Artículo 273.....	143
<i>Actos sujetos a comunicación previa</i>	143
Sección 2ª.....	144
Potestades administrativas y régimen jurídico de la comunicación previa.....	144
Artículo 274.....	144
<i>Potestades administrativas respecto de las comunicaciones previas</i>	144
Artículo 275.....	144
<i>Comunicación a la administración</i>	144
Artículo 276.....	145
<i>Plazos de inicio de las actuaciones y facultades de comprobación de la administración</i>	145
CAPÍTULO IV.....	146
Disposiciones comunes a las licencias y las actuaciones sujetas a comunicación.....	146
Artículo 277.....	146
<i>Autorización de las modificaciones durante la ejecución de las obras</i>	146
Artículo 278.....	146
<i>Información en las obras</i>	146
Artículo 279.....	146
<i>Régimen especial de las obras ligadas a la instalación o la adecuación de actividades permanentes o a infraestructuras comunes</i>	146
Artículo 280.....	147
<i>Información estadística de edificación y de vivienda</i>	147
CAPÍTULO V.....	147
Parcelaciones urbanísticas.....	147
Artículo 281.....	147
<i>Parcelaciones urbanísticas e indivisibilidad de las parcelas</i>	147
Artículo 282.....	147
<i>Autorización de parcelaciones</i>	147
Artículo 283.....	148
<i>Supuestos especiales de actos de parcelación</i>	148
TÍTULO VIII.....	148
Disciplina urbanística.....	148
CAPÍTULO I.....	148
Ejecución subsidiaria de órdenes de reposición de la realidad física alterada.....	149
Sección 1ª.....	149
Ámbito de aplicación.....	149
Artículo 284.....	149
<i>Regímenes reguladores de la ejecución subsidiaria</i>	149
Sección 2ª.....	149
Actuaciones preliminares.....	149
Artículo 285.....	149

<i>Inicio de la ejecución subsidiaria</i>	149
Artículo 286.....	149
<i>Suspensión de la ejecución</i>	149
Artículo 287.....	149
<i>Alcance de la ejecución subsidiaria de la orden de reposición</i>	149
Artículo 288.....	150
<i>Proyecto técnico de las obras</i>	150
Artículo 289.....	150
<i>Título administrativo habilitante</i>	150
Artículo 290.....	150
<i>Contratación de las obras</i>	150
Artículo 291.....	150
<i>Autorización y notificación de la entrada</i>	150
Sección 3ª	150
<i>Actuaciones de ejecución de la orden de reposición</i>	150
Artículo 292.....	150
<i>Auxilio de las fuerzas de seguridad</i>	150
Artículo 293.....	150
<i>Retirada de bienes muebles y elementos desmontables</i>	150
Artículo 294.....	151
<i>Medidas técnicas y de seguridad</i>	151
Artículo 295.....	151
<i>Desconexión de los servicios</i>	151
Artículo 296.....	151
<i>Residuos de la reposición</i>	151
Sección 4ª	151
<i>Actuaciones posteriores a la ejecución subsidiaria</i>	151
Artículo 297.....	151
<i>Gastos derivados de la reposición</i>	151
Artículo 298.....	151
<i>Cobro de los gastos</i>	151
CAPÍTULO II	151
<i>Otras disposiciones relativas a la disciplina urbanística</i>	151
Artículo 299.....	151
<i>La inspección urbanística</i>	151
Artículo 300.....	152
<i>Competencias municipales y supramunicipales</i>	152
Artículo 301.....	152
<i>Reducciones de las multas</i>	152
Artículo 302.....	152
<i>Medida cautelar de suspensión</i>	152
Artículo 303.....	152
<i>Inicio del procedimiento de restablecimiento</i>	152
Artículo 304.....	152
<i>Orden de restablecimiento de la realidad física alterada</i>	152
Artículo 305.....	152
<i>Restablecimiento de la realidad física alterada</i>	152
Artículo 306.....	153
<i>Caducidad del procedimiento de restablecimiento</i>	153
Artículo 307.....	153
<i>Plazo máximo para iniciar el procedimiento de restablecimiento</i>	153
Artículo 308.....	154
<i>Procedimiento para ejercer la potestad sancionadora</i>	154
Artículo 309.....	154
<i>Prescripción de las infracciones</i>	154
<i>Disposición adicional</i>	154
<i>Informe del seguimiento de la actividad de ejecución urbanística</i>	154
<i>Disposición transitoria primera</i>	155
<i>Suelo dotacional de equipamiento público escolar</i>	155
<i>Disposición transitoria segunda</i>	155
<i>Estudios de detalle</i>	155
<i>Disposición transitoria tercera</i>	155
<i>Envío de los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears</i>	155
<i>Disposición transitoria cuarta</i>	155
<i>Despliegue de la disposición transitoria decimocuarta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears</i>	155
<i>Disposición transitoria quinta</i>	156
<i>Aprobación de los catálogos de elementos y espacios protegidos redactados como instrumentos autónomos del planeamiento</i>	156
<i>Disposición transitoria sexta</i>	157
<i>Primera aprobación anual del inventario del patrimonio público municipal de suelo</i>	157
<i>Disposición transitoria séptima</i>	157
<i>Régimen transitorio de las obras ligadas a la instalación o la adecuación de actividades permanentes o a infraestructuras comunes</i>	157
<i>Disposición derogatoria</i>	158

<i>Disposición final</i>	158
<i>Entrada en vigor</i>	158
ANEXO I.....	158
Disposiciones en materia de calidad urbana, usos del suelo y sobre las condiciones de la red vial	158
<i>Artículo 1</i>	158
<i>Regulación de los usos</i>	158
<i>Artículo 2</i>	161
<i>Categorías de las reservas de suelo de espacios libres y de equipamientos públicos</i>	161
<i>Artículo 3</i>	162
<i>Elementos integrantes de la red vial y condiciones de funcionalidad</i>	162
<i>Artículo 4</i>	164
<i>Determinaciones sobre reservas de suelo para sistemas urbanísticos en los planes parciales</i>	164
ANEXO II.....	165
Disposiciones en materia de definiciones y parámetros urbanísticos	165
Sección 1ª	165
Definiciones.....	165
Subsección 1ª	165
Definiciones relativas al terreno y otros	165
<i>Artículo 1</i>	165
<i>Definiciones relativas al terreno</i>	165
<i>Artículo 2</i>	165
<i>Definiciones relativas a las alineaciones y rasantes</i>	165
<i>Artículo 3</i>	166
<i>Definiciones básicas de construcción y edificación</i>	166
Subsección 2ª	166
Definiciones relativas a las edificaciones y a sus componentes.....	166
<i>Artículo 4</i>	166
<i>Definiciones relativas a las tipologías de las edificaciones</i>	166
<i>Artículo 5</i>	167
<i>Definiciones relativas a las partes que conforman un edificio</i>	167
<i>Artículo 6</i>	168
<i>Definiciones relativas a las distancias, superficies y volúmenes de una edificación</i>	168
Subsección 3ª	169
Definiciones relativas a alineaciones y rasantes y a obras en edificios.....	169
<i>Artículo 7</i>	169
<i>Definiciones relativas a los tipos de obras e intervenciones en los edificios</i>	169
Sección 2ª	170
Parámetros urbanísticos	170
Subsección 1ª	170
Conceptos relativos a los parámetros urbanísticos	170
<i>Artículo 8</i>	170
<i>Definición de parámetros urbanísticos</i>	170
<i>Artículo 9</i>	170
<i>Determinación de los parámetros urbanísticos</i>	170
Subsección 2ª	171
Parámetros urbanísticos	171
<i>Artículo 10</i>	171
<i>Conceptos relativos a las parcelas</i>	171
<i>Artículo 11</i>	171
<i>Conceptos relativos a la altura</i>	171
<i>Artículo 12</i>	172
<i>Conceptos relativos a la edificabilidad, la ocupación y el volumen</i>	172

Preámbulo

I

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

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

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

La opción escogida con el fin de dar cumplimiento al deber legal se ha conformado a través de un texto único, que aborda así el desarrollo reglamentario general de la materia, y no en términos parciales. Ahora bien, desde esta misma perspectiva, se ha optado por elaborar y aprobar un reglamento de estricta naturaleza ejecutiva limitándose, por lo tanto, a completar la norma legal en la regulación de las cuestiones técnicas y procedimentales no agotadas para la Ley y que es preciso llevar a cabo.

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

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

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

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

La adecuación del contenido de este Reglamento a los principios de eficacia, proporcionalidad, eficiencia, calidad y simplificación, aparte de especificarse de manera particular con relación a las diferentes regulaciones agrupadas por títulos, parte en primer lugar de las finalidades que persigue y de ser el instrumento adecuado para su consecución. Este principio de necesidad es el que fundamenta la intervención normativa, y que en este caso no se debe justificar originariamente por una razón de interés

general que no sea el propio cumplimiento del mandato legal de despliegue. La eficacia parte de la justificación de la finalidad y la adecuación del reglamento para garantizar el mandato de la ley.

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

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

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

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

II

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

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

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

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

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

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

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

como del contenido documental, ya que se configura como el plan urbanístico definidor en exclusiva de la ordenación estructural.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entre estas particularidades destacan las que afectan las licencias para la ejecución de obras, en relación con las cuales se concretan los supuestos que requieren proyecto de ejecución y el contenido de este proyecto que, en caso de que sea exigible de conformidad con la legislación sobre ordenación de la edificación, también se debe elaborar de acuerdo con esta legislación. Se regula igualmente, de una manera precisa, la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación, para garantizar la compatibilidad, como excepción a la condición de solar requerida en los terrenos que se pretenden edificar, y se complementan las determinaciones legales con aspectos no regulados en la norma superior pero que requieren su previsión, como la concreción de las condiciones de transmisión de las licencias.

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

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

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

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

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

TÍTULO I

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

CAPÍTULO I

Objeto, derechos de participación y competencias

Sección 1ª

Objeto

Artículo 1

Objeto y ámbito de aplicación del Reglamento

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

Sección 2ª

Participación ciudadana y derecho de información

Artículo 2

Participación ciudadana

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

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

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

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

Artículo 3 **Publicidad y derecho de información**

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

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

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

Artículo 4 **Registro municipal de urbanismo**

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

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

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

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

4. El registro municipal de urbanismo depende de la secretaría general del ayuntamiento o de la unidad administrativa en quien delegue, a quien corresponden las tareas relacionadas con la práctica de inscripciones y asientos, la expedición de certificados y documentos acreditativos, y también su vigilancia y buen funcionamiento.

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

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

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

Artículo 5 **Certificaciones, consultas y peticiones de información urbanística**

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

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

a) La emisión de certificados de régimen urbanístico, en los términos que prevé el artículo 108 de este Reglamento.

b) La consulta a que se refiere el apartado 3 del artículo 30 de la LUIB.

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

a) Garantizar el acceso a la información urbanística a todas las personas sin necesidad que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad de los datos que puedan afectar el honor o intimidad personal o familiar, o contengan información personal sobre datos sensibles, dentro del ámbito establecido en la legislación estatal sobre protección de datos de carácter personal.

b) Reconocer especial prioridad al acceso a la información urbanística a las personas propietarias de suelo y del resto de bienes inmuebles y, en general, a las afectadas por las actuaciones urbanísticas, incluidas las entidades representativas de sus intereses.

c) Disponer que sus servicios técnicos y jurídicos atiendan las consultas verbales de las personas particulares durante su horario de atención pública, con la indicación en la web o en el punto de acceso electrónico municipal del mencionado horario de atención para facilitar información urbanística.

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

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

Sección 3ª **Competencias administrativas urbanísticas y formas de ejercicio**

Artículo 6 **Administraciones con competencias urbanísticas**

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

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

1. Son órganos urbanísticos del Consejo Insular de Mallorca los que determinan sus normas de organización que se aprueben en el marco de la legislación de régimen jurídico de los consejos insulares. En todo caso, actúa como órgano urbanístico el Pleno del Consejo Insular cuando una norma con rango de ley así lo determine expresamente al asignarle una atribución específica.

2. En el caso de las entidades urbanísticas especiales que se puedan constituir para la protección de la legalidad urbanística o para otras finalidades específicas se tiene que seguir además, el régimen organizativo que dispongan los respectivos estatutos.

Artículo 8 **Régimen de las relaciones interadministrativas**

1. El régimen de las relaciones interadministrativas en el ejercicio de las competencias administrativas en materia urbanística se debe ajustar a las normas y los principios establecidos en los artículos 16 y 17 de la LUIB.

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

Artículo 9 **Gerencias urbanísticas locales**

1. Los municipios de la isla de Mallorca pueden ejercer las competencias urbanísticas que les corresponden mediante sus órganos de gobierno ordinarios o constituir gerencias con este objeto.

2. El régimen de gerencia urbanística puede comportar una diferenciación orgánica o funcional, o ambas, respecto de la organización y funciones generales propias de la entidad local. La gerencia urbanística puede consistir en un órgano de carácter individual o colegiado, o en una entidad pública de gestión directa que, en este último caso, tendrá la condición de entidad urbanística especial.

3. Los municipios pueden atribuir a las gerencias urbanísticas el ejercicio de todas las competencias o las funciones en materia urbanística que no tienen carácter intransferible de acuerdo con lo que establece la legislación de régimen local.

4. Las gerencias pueden tener una duración indefinida o temporal, de conformidad con lo que establece el acuerdo de constitución.

5. En todo lo no previsto en este Reglamento, la creación de gerencias urbanísticas se rige por la legislación de régimen local.

Artículo 10 **Sociedades urbanísticas**

1. Las administraciones públicas pueden constituir, de forma individual o conjunta, sociedades mercantiles o bien participar en sociedades ya constituidas, que tengan por objeto la realización de actividades en materia urbanística que no impliquen ejercicio de autoridad.

2. Las sociedades de capital íntegramente público pueden tener la condición de entidades urbanísticas especiales si lo determinan sus estatutos.

Artículo 11

Entidades urbanísticas especiales

1. Tienen la condición de entidades urbanísticas especiales si lo determinan sus estatutos:

- a) Los consorcios.
- b) Las mancomunidades.
- c) Las entidades públicas empresariales y los organismos autónomos.
- d) Las sociedades de capital íntegramente público.

2. La constitución y el funcionamiento de las entidades urbanísticas especiales se rigen, en todo lo no regulado en este Reglamento, por la legislación aplicable a las administraciones públicas que las constituyen. El régimen de las entidades urbanísticas especiales que eventualmente estén adscritas al Gobierno de las Illes Balears se regula por su régimen específico.

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

Artículo 12

Condición de administración actuante

1. La condición de administración actuante corresponde:

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

Régimen urbanístico del suelo

Artículo 13 **Clases de suelo**

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

Artículo 14 **Requisitos para la edificación del suelo**

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

No obstante, el ayuntamiento correspondiente puede autorizar, excepcionalmente y motivadamente dejando constancia al expediente, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, que las obras de edificación sean simultáneas a la ejecución de las de urbanización o reurbanización, en los supuestos de actuaciones de transformación urbanística de las previstas en las letras a), b) y d) del apartado 2 del artículo 23 de la LUIB, si se cumplen las condiciones y requisitos que establece el artículo 269 de este Reglamento.

2. Si para la edificación es necesaria la reparcelación previa del suelo, se aplica lo que determina el apartado 2 del artículo 28 de la LUIB.

3. No se aplica lo que establecen los apartados 1 y 2 de este artículo en el caso de ejecución anticipada de sistemas urbanísticos de titularidad pública.

Artículo 15 **Sistemas generales y locales**

1. Integran los sistemas urbanísticos generales los terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para las comunicaciones, para las infraestructuras o servicios urbanos, para los equipamientos comunitarios y para los espacios libres públicos, si su nivel de servicio es de alcance municipal. Los sistemas urbanísticos generales configuran la estructura general del territorio y determinan el desarrollo urbano.

2. Integran los sistemas urbanísticos locales los terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para las comunicaciones, para las infraestructuras o servicios urbanos, para los equipamientos comunitarios y para los espacios libres públicos, si su nivel de servicio es un ámbito de actuación de suelo urbano o de suelo urbanizable.

3. Los terrenos reservados para sistemas urbanísticos de titularidad pública, si están comprendidos en un ámbito de actuación urbanística sometido al sistema de reparcelación, se adquieren mediante cesión obligatoria y gratuita, sin perjuicio de lo que establece el artículo 96 de la LUIB. Si es necesario adelantar la obtención de la titularidad pública y la ocupación directa regulada por el artículo mencionado no es suficiente, se puede también efectuar una actuación aislada expropiatoria, supuesto en el cual la administración adquirente se subroga en los derechos y los deberes de la persona que era propietaria.

4. Los terrenos reservados para sistemas urbanísticos públicos que no estén comprendidos en un ámbito de actuación urbanística sometido al sistema de reparcelación se pueden adquirir mediante la actuación expropiatoria que corresponda.

Artículo 16 **Compatibilidad entre sistemas urbanísticos y otras calificaciones**

1. El planeamiento urbanístico puede prever que el subsuelo de los sistemas urbanísticos de titularidad pública se destine a usos diferentes de los atribuidos al suelo, siempre que sean compatibles con la funcionalidad del sistema.

2. En suelo urbano, en los ámbitos incluidos en actuaciones urbanísticas, el planeamiento urbanístico puede establecer que el subsuelo del suelo que se destine a sistemas de titularidad pública sea susceptible de aprovechamiento de titularidad privada, destinado al uso de aparcamiento, de almacén, a usos propios de los equipamientos o a otros usos admitidos por el planeamiento en el subsuelo, cuando sea necesario para garantizar el equilibrio de beneficios y cargas derivado de la cesión gratuita del suelo destinado a nuevos sistemas de titularidad pública.

3. En suelo urbano, el planeamiento urbanístico puede calificar como sistema de titularidad pública parte de las edificaciones existentes, de las edificaciones de nueva construcción, o del suelo o del subsuelo de los inmuebles, en razón de la necesidad de implantación de equipamientos comunitarios, y también para facilitar la accesibilidad de los peatones a las redes viales y de espacios libres en las tramas urbanas consolidadas. La obtención de estos sistemas, se puede llevar a cabo por expropiación cuando el inmueble afectado no forme parte de un ámbito de actuación urbanística que prevea la cesión gratuita del sistema.

Artículo 17

Régimen urbanístico del subsuelo

1. El uso urbanístico del subsuelo se debe adecuar a las previsiones del planeamiento urbanístico, y la existencia de aprovechamiento quedará subordinada en cualquier caso a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos e infraestructuras vinculadas a la prestación de servicios públicos o de interés público, como telecomunicaciones, suministros, transporte y otros análogos. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supone delimitar el contenido urbanístico, y tiene que condicionar la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico que le atribuya el planeamiento.

2. El subsuelo queda sometido a las servidumbres administrativas necesarias para prestar los servicios públicos, siempre que sean compatibles con el uso del inmueble privado sirviente de acuerdo con el aprovechamiento urbanístico atribuido.

Artículo 18

Determinación del carácter anticipado de las modificaciones del planeamiento a efectos indemnizatorios

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

Artículo 19

Deber de cesión de viales para la adquisición de la condición de solar

El deber de cesión obligatoria de los terrenos destinados a viales de las personas propietarias de suelo urbano a que se refiere el artículo 29.2 de la LUIB, siempre que esta cesión sea necesaria para que el resto de suelo adquiera la condición de solar y se pueda edificar de acuerdo con las determinaciones del planeamiento, afecta la parte de los terrenos destinada a calles o a cualquier otro tipo de vía del sistema de comunicaciones o las ampliaciones de estos elementos. Abarca como mínimo una superficie correspondiente a la mitad de la anchura de la vía pública en todo el frente de su alineación y se debe efectuar libre de cargas y gravámenes, mediante escritura pública o acta administrativa otorgada por las personas propietarias y el ayuntamiento.

Artículo 20

Alternativa de cesión de suelo lucrativo en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano

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

Artículo 21

Derechos de las personas propietarias de suelo urbanizable

1. Las personas propietarias de suelo clasificado como urbanizable, mientras no exista un proceso de transformación, tienen derecho a usar los terrenos de su propiedad, a disfrutar y a disponer, de conformidad con su naturaleza rústica. Sin embargo, en suelo urbanizable, y excepto el régimen de uso provisional del suelo establecido en el artículo 128 de la LUIB, no es posible autorizar los usos y las obras que suponen construcción o edificación y que están regulados por la legislación de suelo rústico.

2. Además de lo previsto en el apartado anterior, excepto los casos en que el planeamiento general prevea la promoción por las administraciones públicas, las personas propietarias de suelo urbanizable, de acuerdo con el artículo 30.1 de la LUIB y con sujeción a los criterios de graduación temporal y espacial que establecen los planes generales, tienen el derecho de promover la transformación instando a la administración a que apruebe el planeamiento de desarrollo, cuando se trate de suelo urbanizable no ordenado en el plan de ordenación detallada, o los instrumentos de gestión y ejecución correspondientes, de conformidad con lo que establece la LUIB y este Reglamento. Asimismo, tienen el derecho de formular y de recibir respuesta la consulta que prevé el artículo 30.3 de la LUIB.

3. Cuando se trate de suelo urbanizable que cuente con ordenación detallada, las personas propietarias tienen derecho al porcentaje de aprovechamiento urbanístico del sector referido a sus fincas que fije el planeamiento.

Artículo 22

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

1. En el caso de que las personas propietarias de terrenos ordenados como núcleo rural pretendan la construcción de nuevas edificaciones o la sustitución de las existentes, las parcelas tienen que disponer de los servicios establecidos en el planeamiento; tienen que ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o la regularización del vial que sean necesarios, y ejecutar a su cargo las obras de conexión con los servicios existentes en el núcleo.

2. En los ámbitos en los que el planeamiento prevé actuaciones urbanísticas en los núcleos rurales con respecto a la implantación o renovación de infraestructuras de servicios, las personas propietarias están igualmente obligadas a:

a) Costear y ejecutar las obras de implantación de infraestructuras de servicios urbanísticos, en el grado que prevea el plan.

b) Costear y, si corresponde, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas de infraestructuras generales exteriores al núcleo y las obras para ampliar o reforzar estos sistemas, que sean necesarias como consecuencia de la magnitud de la actuación, de acuerdo con lo que determina el planeamiento urbanístico. Entre estas obras e infraestructuras se entienden incluidas, de acuerdo con la normativa que las regula, las de potabilización, suministro y depuración de agua.

c) Ceder al ayuntamiento de manera obligatoria y gratuita los terrenos que el planeamiento eventualmente prevea su destino a equipamientos y espacios libres públicos, de acuerdo con el resultado de la memoria de viabilidad económica correspondiente.

TÍTULO II

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 23

Entorno urbano e intervención en áreas urbanas

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

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

Asimismo, se deben adoptar las medidas adecuadas de generación de espacios libres, rehabilitación y construcción de edificios con destino a equipamientos públicos o a la construcción de viviendas sujetas a

algún régimen de protección pública, y procurar, en todo caso, incrementar las dotaciones públicas en las zonas urbanas infradotadas.

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

Artículo 24

Perspectiva climática y mitigación del cambio climático

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

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

a) La protección y custodia de los ecosistemas naturales de los entornos de los núcleos de asentamiento, asegurando el mantenimiento de su funcionalidad ecosistémica, estableciendo a través del planeamiento urbanístico un grado de protección elevado para las zonas naturales, agrarias, y de espacios verdes, en especial para las más arboladas.

b) La minimización de la antropización del suelo mediante la promoción de un crecimiento adecuado a las necesidades de la población limitando el aumento de la ocupación de suelo. En todo caso, en los asentamientos se debe incrementar la permeabilidad de los suelos y la implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible que reduzcan el riesgo de inundaciones y permitan la infiltración del agua.

c) El fomento de la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos para crear entornos urbanos diversificados y complejos en los que la mezcla de actividades incremente la eficiencia energética global y disminuya el consumo de recursos.

d) El fomento de la densidad y la compacidad para evitar la dispersión urbana, proponiendo estructuras urbanas compactas a través de la definición de umbrales de densidad, para reducir el consumo de suelo, las emisiones asociadas al transporte y hacer viables y optimizar los equipamientos, el transporte público y un determinado nivel de actividades económicas de proximidad, como comerciales o productivas.

e) La maximización del aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético de los asentamientos y controlar las emisiones de gases de efecto invernadero, fomentando el uso de las energías renovables y su implantación progresiva.

f) La reducción y optimización del uso del agua, adecuando usos a calidades. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deben disponer de un nivel mínimo de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua.

g) El fomento del uso eficiente de los materiales, y la promoción del uso de materiales ecológicos o de bajo impacto ambiental, preferentemente de origen local, atendiendo todo su ciclo de vida, fomentando la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos con la finalidad de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero. En la regulación de las condiciones edificatorias, se tiene que promover el cálculo de la huella de carbono en los proyectos de nuevas edificaciones.

h) La minimización de las necesidades de movilidad y su reducción, con el fomento de las estrategias de proximidad entre usos y actividades y las formas de movilidad no motorizada y el transporte público, como vectores principales de la estructura urbana, modulando o restringiendo selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas.

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

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

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

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

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

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

Artículo 25

Accesibilidad, movilidad urbana y transporte público

1. Las administraciones públicas con competencias urbanísticas de la isla de Mallorca:

a) Tienen que procurar un diseño de los espacios y los edificios de uso público que garantice la utilización efectiva por parte de los ciudadanos y ciudadanas y su accesibilidad, especialmente mediante la eliminación de barreras arquitectónicas.

b) Los instrumentos de ordenación urbanística tienen que establecer las condiciones que tienen que reunir los espacios públicos de manera que se garantice a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial, la accesibilidad y el uso libre y seguro de su entorno.

c) Los proyectos de urbanización o, en su caso, el planeamiento urbanístico que los incorpore en los términos previstos en la LUIB y en este Reglamento, tienen que definir los detalles técnicos para garantizar la accesibilidad a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial, tanto con respecto a la obra de urbanización como a las instalaciones que se tienen que ejecutar.

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

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

Artículo 26

Utilización racional del suelo y suficiencia de recursos hídricos

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

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

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

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

4. Al efecto establecido en el apartado anterior en la elaboración de un nuevo plan general o en su revisión, se tiene que acompañar un estudio de los recursos hídricos que debe contener los puntos siguientes:

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

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

Artículo 27

Medidas del planeamiento urbanístico contra la erosión y de prevención del riesgo de inundación

1. De acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y la normativa y la planificación sectorial, el planeamiento urbanístico tiene que identificar en la memoria informativa y en los planos de información las zonas de su ámbito de ordenación sobre las cuales hay riesgo de erosión, y tiene que indicar las causas que han dado lugar a la presencia de este riesgo territorial. Asimismo, el documento tiene que establecer, en la medida en que sea posible, actuaciones que minimicen o permitan la inversión de este proceso.

2. El planeamiento urbanístico tiene que orientar los futuros desarrollos hacia zonas no inundables, de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y los planes sectoriales autonómicos.

Artículo 28

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

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

Artículo 29

Protección de las masas arbustivas

1. El planeamiento urbanístico tiene que incluir, tanto en la memoria informativa y en los planos de información, como en el estudio de impacto ambiental o de evaluación ambiental estratégica, un análisis de las masas arbóreas, arbustivas o las formaciones vegetales existentes en el territorio.
2. La memoria justificativa tiene que indicar, motivadamente, cuáles de las masas o formaciones vegetales se pueden ver afectadas por actuaciones urbanísticas contenidas en el plan, programa o proyecto, tienen interés o no. En todo caso, el planeamiento se tiene que ajustar a lo que dispone la legislación forestal y sobre árboles singulares.

Artículo 30

Paisaje y patrimonio cultural

1. Toda actuación urbanística que se desarrolle sobre el territorio tiene que considerar sus efectos en el paisaje. El planeamiento urbanístico tiene que establecer una estructura urbana apropiada para la integración paisajística de los núcleos de población en relación con el medio físico que los rodea, una definición calificada de las características de los límites urbanos, su silueta y los puntos de conexión a las infraestructuras de comunicación supramunicipales.
2. En los términos que dispone la legislación sectorial y la LUIB, el planeamiento urbanístico tiene que asegurar la protección del patrimonio cultural, esté o no declarado expresamente, mediante la conservación, la recuperación y la mejora de los inmuebles que lo integran, de los espacios urbanos relevantes, de los elementos y las tipologías arquitectónicas singulares, de los paisajes de valor cultural e histórico y de las formas tradicionales de empleo humano del suelo.
3. El planeamiento urbanístico, así como las administraciones, tienen que considerar la disponibilidad de edificios de interés para la localización de servicios y equipamientos públicos y privados, y la definición de estrategias de rehabilitación.

CAPÍTULO II

Instrumentos de planeamiento urbanístico

Sección 1ª

El plan general

Artículo 31

Determinaciones del plan general

1. Los planes generales deben contener las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el artículo 37 de la LUIB, desarrolladas, en su caso, en los términos que establece esta sección.
2. Las delimitaciones perimetrales de los ámbitos sujetos a las actuaciones de transformación urbanística que de acuerdo con el artículo 36.1 de la LUIB prevé el plan general, y las de los terrenos que integran los sistemas generales de espacios libres públicos, equipamientos y centros de infraestructuras y servicios, no se pueden determinar con el propósito exclusivo de ajustarlas a límites de la propiedad. Tienen que obedecer a criterios de coherencia urbanística y no a la simple conveniencia de ajustar las determinaciones a condiciones prediales, dominicales o administrativas preexistentes.

Artículo 32

Determinaciones del plan general sobre capacidades de población

1. La capacidad de población para cada zona de ordenación en suelo urbano y de cada sector de suelo urbanizable es una determinación estructural del plan general, cuyo cálculo se basa en los índices de intensidad del uso que se fijan en el plan de ordenación detallada y que, aplicados a cada proyecto que tenga que ser objeto de licencia municipal de obras, tienen que garantizar que en la ejecución efectiva no se superarán las capacidades mencionadas.
2. La memoria justificativa del plan general tiene que incluir el cálculo de la capacidad máxima de población que resulte de sus determinaciones, considerando:
 - a) En el suelo urbano, y en el suelo urbanizable directamente ordenado mediante el plan de ordenación detallada, la capacidad máxima de población será el resultado de aplicar los índices de intensidad de uso, en la forma que se dispone en el apartado 3 del artículo 44 de este Reglamento, excepto en los ámbitos de suelo urbano consolidados por la edificación en más del 90% y no sujetos a actuaciones de transformación urbanística, la cual se debe determinar en función de la existente y de las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de quince años.

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

Artículo 33

Determinaciones del plan general sobre estructura general y orgánica

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

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

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

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

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

Artículo 34

Determinaciones del plan general sobre desarrollo temporal y prioridades de actuación

1. El plan general debe establecer las reglas relativas a las previsiones temporales para el desarrollo del resto de sus determinaciones o, si no, tiene que señalar como mínimo las prioridades de actuación para coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, de acuerdo con los planes y los programas del resto de administraciones públicas. En la programación u orden de prioridades que establezca, se tienen que detallar las actuaciones de iniciativa y de responsabilidad pública, esencialmente las referentes a la realización y ejecución de los sistemas generales.

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

Artículo 35

Determinaciones del plan general relativas a las reservas de vivienda de régimen de protección pública

1. La localización de las zonas de reserva de terrenos para su destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública a que se refiere el artículo 37.i) de la LUIB se lleva a término a través de la calificación de suelo. En todo caso, se tiene que acreditar la inexistencia de concentración excesiva de este tipo de viviendas y la no generación de segregación espacial, de manera que en cada actuación se posibilite y procure la máxima cohesión e integración sociales.

2. La calificación de suelo prevista en el apartado anterior puede prever el destino total o parcial de la edificación en vivienda con protección pública, siempre que se acredite que se cumplen los porcentajes

de edificabilidad residencial que resultan aplicables. En el caso de calificaciones en suelo urbano, puede ser aplicable tanto a las nuevas construcciones como a los casos de gran rehabilitación de las edificaciones existentes.

Artículo 36

Densidades máximas y estándares dotacionales mínimos del plan general

1. Para las zonas de ordenación urbanística delimitadas en suelo urbano y para los sectores de suelo urbanizable de uso residencial, el plan general no puede fijar una densidad global residencial por hectárea que supere las 75 viviendas o la más restrictiva que determine el Plan Territorial Insular de Mallorca u otros instrumentos de ordenación territorial.

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

El nuevo planeamiento general puede aumentar la densidad global residencial fijada en el planeamiento anterior hasta 75 viviendas por hectárea, siempre que este incremento se destine a vivienda con algún tipo de protección pública.

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

2. Cuando el plan general, en caso de que no se haya superado la limitación establecida en el apartado anterior, determine, en coherencia con los criterios estructurales a qué responde el modelo territorial establecido, un incremento de la edificabilidad preexistente legalmente realizada o de la determinada por el planeamiento vigente con relación a la categoría o zona de calificación, o un cambio de uso del suelo, cuyo valor de repercusión fuera superior al derivado del uso atribuido por el planeamiento anterior, tiene que prever las reservas mínimas de suelo con destino dotacional público de zonas verdes y de equipamientos de acuerdo con lo que establece el apartado 2 del artículo 59 de la LUIB.

En el caso de suelo urbano, la reserva de suelo para equipamientos públicos que deriven del incremento de la edificabilidad se determina, de forma proporcional, de acuerdo con lo que establece el apartado 4 de este artículo.

Las reservas dotacionales a que se refiere este apartado son independientes de las que ya existan en el ámbito de ordenación afectado.

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

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

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

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

5. A los efectos que determinan los apartados anteriores, las zonas verdes se dividen en las categorías a que se refiere el artículo 2 del anexo I de este Reglamento. Asimismo, los destinos posibles de las

parcelas dotacionales destinadas a equipamiento público son los establecidos en el mencionado artículo 2 del anexo I.

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

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

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

Artículo 37 **Documentación de los planes generales**

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

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

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

Artículo 38 **Contenido de la memoria social del plan general**

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

- a) Necesidades cuantitativas y de localización de suelo residencial y vivienda, en relación con el medio ambiente urbano en que se insertan, con estimación de las necesidades de vivienda social de acuerdo con las características socioeconómicas de la población.
- b) Análisis de las posibles localizaciones alternativas de las reservas para construir viviendas de protección pública, atendiendo a los objetivos de evitar la concentración excesiva de viviendas de este tipo y de favorecer la cohesión social, impidiendo la segregación espacial de los ciudadanos y de las ciudadanas en razón de su nivel de renta, y las posibilidades de rehabilitar edificaciones para destinarlas a estos tipos de viviendas.
- c) Cuantificación de las reservas mínimas obligatorias de acuerdo con el artículo 37.i) de la LUIB, y cuantificación de la totalidad de las reservas previstas para construir viviendas de protección pública y de las modalidades correspondientes.

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

2. Dentro de la memoria social, para cumplimentar los aspectos a que se refiere el artículo 39.3 de la LUIB, debe figurar:

- a) Una diagnosis de la situación a partir del análisis de la información sobre la población a la que afecta al plan, con la identificación de las problemáticas y de las necesidades de bienestar de los diferentes colectivos afectados.
- b) La valoración del impacto social y de género del plan, que comprende:
 - 1r. La justificación de la coherencia de la ordenación propuesta con las necesidades detectadas de las mujeres y los hombres y de otros colectivos por lo que se refiere en especial a los parámetros de accesibilidad, movilidad, seguridad y uso del tejido urbano, teniendo en cuenta particularmente las necesidades de las personas que realizan las tareas de cuidado y gestión doméstica, así como de las que reciben esta atención.
 - 2n. Medidas o determinaciones previstas en el plan que contribuyan al desarrollo de los objetivos de igualdad de oportunidades entre las mujeres y los hombres, así como entre los diversos grupos sociales.
 - 3r. Previsión de cómo incidirá la ordenación propuesta sobre la situación originaria de los diferentes colectivos analizados.

Artículo 39 **Planos de información**

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

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

h) Planos informativos de delimitación de los ámbitos en los cuales la ordenación proyectada altere la vigente, con expresión de su situación y alcance de la alteración.

i) Planos informativos de ubicación y definición de los bienes inmuebles que integran el patrimonio público de suelo en el momento de la formulación del plan general.

Artículo 40

Planos de ordenación

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

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

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

1r. Plano de clasificación del suelo, con expresión de las superficies de cada una de las clases de suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico, y dentro de este último, de las dos categorías básicas de rústico común y rústico protegido.

2n. Planos de estructura general del territorio, en los cuales se señalen, conjuntamente o separadamente, los diferentes sistemas generales, tanto el vial y de comunicaciones, como el de espacios libres y zonas verdes públicas y el de equipamientos e infraestructuras.

3r. Plano de delimitación de los sectores urbanizables y de los ámbitos de planeamiento especial, con expresión de sus superficies.

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

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

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

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

a) Las redes generales de gestión, separativas de aguas pluviales y residuales y de alcantarillado, así como de colectores y la depuración mediante estaciones depuradoras.

b) La red general de distribución de energía eléctrica, centrales y subestaciones transformadoras.

c) Las redes de telecomunicaciones que den cobertura adecuada a la totalidad del territorio.

d) Las redes generales de abastecimiento de agua y de agua contra incendios, con la indicación de la situación de los depósitos y de las estaciones de bombeo.

e) La red general de distribución de gas cuando el plan lo determine.

f) La red de instalaciones de gestión de residuos.

Artículo 41

Normas urbanísticas

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

a) Deben contener las disposiciones explicativas que faciliten el uso y la comprensión de los documentos que integran el plan. Pueden incorporar disposiciones aclaratorias del significado y de los efectos jurídicos de las determinaciones que se establecen de acuerdo con la legislación aplicable.

b) No deben contener o reproducir determinaciones que sean objeto de regulación de detalle de acuerdo con la legislación o normativa sectorial, sin perjuicio de efectuar las oportunas remisiones genéricas.

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

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

Artículo 42

Contenido de los estudios económicos del planeamiento

1. El estudio económico y financiero del plan general contiene la estimación del coste económico de todas las actuaciones, sean o no de transformación urbanística, previstas en el plan, la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución y el análisis de las previsiones de financiación pública de aquellas que corresponden a la administración, así como el establecimiento de los plazos en que se prevé su desarrollo.

2. Los informes de sostenibilidad económica en los diferentes instrumentos de planeamiento tienen el contenido que determina el apartado 2 del artículo 47 de la LUIB.

3. Las memorias de viabilidad económica en los diferentes instrumentos de planeamiento se deben referir a las actuaciones de transformación urbanística que supongan un incremento de su aprovechamiento urbanístico, ya sea porque cambie su clasificación del suelo, aumente el índice de edificabilidad bruta o la densidad de viviendas, o cambie el uso global a otro más provechoso con respecto a las determinaciones estructurales establecidas en el planeamiento anterior, aplicable a aquellas de nueva urbanización, de dotación y de renovación urbanas, así como a las edificatorias rehabilitadoras.

4. Las memorias de viabilidad económica tienen el contenido siguiente:

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

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de todos y cada uno de los usos urbanísticos, tanto de la situación de origen como de la situación final, en los términos establecidos en el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por lo que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, así como la estimación del importe de la inversión necesaria para ejecutar la actuación que plantea el planeamiento, incluidas tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

El análisis de la inversión referida en el párrafo anterior tiene que hacer constar, si corresponde, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de esta, o de la red de infraestructuras que les corresponda, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

Asimismo las cesiones de aprovechamiento urbanístico establecidas legalmente también se tienen en cuenta, como carga obligada, para el cálculo de la viabilidad económica.

c) Cuando se realice el análisis comparativo entre las situaciones de origen y final que permita contrastar las diferencias de rentabilidad siempre se podrá utilizar el porcentaje de cesión de aprovechamiento a la administración para reequilibrar, con criterios igualitarios, la atribución de los aprovechamientos urbanísticos a las diferentes personas propietarias del suelo, para asegurarles un resultado positivo.

5. La determinación de los valores en la memoria de viabilidad económica se hace de acuerdo con lo indicado a continuación:

a) En términos generales los valores del suelo se obtendrán en función de los valores de repercusión de cada uno de los usos considerados, tanto en la situación de origen como en la situación final, mediante la aplicación del método residual estático, en los términos establecidos en los apartados 1 y 2 del artículo 22 del Real decreto 1492/2011 mencionado, justificados en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por una persona perito tasadora, de prestigio reconocido, especializada en valoraciones urbanísticas.

La aplicación del método residual no considera otros parámetros económicos que los que se puedan deducir de la situación en el momento de la valoración. En ningún caso se consideran las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que se pudieran producir en el futuro.

No obstante a lo que se indica en el primer párrafo de esta letra a), se tienen que aplicar estas determinaciones en los supuestos siguientes:

1r. Para las actuaciones de nueva urbanización, que hayan supuesto su reclasificación, el suelo en situación de origen se valorará considerando su condición de rural, afectado por los coeficientes de localización oportunos, junto con la facultad de participar correspondiente, en los términos establecidos, respectivamente, en el capítulo III del Real decreto 1492/2011 y en el artículo 38 del Real decreto legislativo 7/2015, así como el resto de indemnizaciones que en su caso procedieran.

2n. Para las actuaciones de rehabilitación edificatoria la inversión para llevarla a cabo no puede superar el deber legal de conservación.

b) En caso de que los terrenos no estén completamente urbanizados o tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la actuación prevista, al valor del suelo calculado según el apartado a) anterior, se descontarán, en los términos establecidos en el apartado 3 del artículo 22 del Real decreto 1492/2011, la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción urbanizadora.

Los costes y gastos pendientes responden a los de urbanización pendiente de materialización, a los gastos de la transformación urbanística, así como a otros deberes y cargas internas y externas pendientes, incluyendo las indemnizaciones que correspondan.

6. Si en el momento de la ejecución de una actuación se hubieran superado los plazos previstos en el planeamiento correspondiente o se hubieran alterado las condiciones del mercado inmobiliario con respecto a las existentes en el momento de la formulación originaria de la memoria de viabilidad y/o del informe de sostenibilidad económica, se tiene que llevar a cabo su actualización mediante la nueva realización de un estudio de mercado riguroso que identifique los nuevos valores de repercusión de suelo correspondientes a cada uso atribuido y en función de sus resultados, determinar los nuevos coeficientes de ponderación aplicables a la obtención del aprovechamiento objetivo actualizado, a los efectos finales de recuperar la condición de equilibrio económico y de rentabilidad que ha que tener la actuación para llevarla a cabo.

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

Este informe se tiene que emitir preceptivamente en los términos que establece la normativa estatal reguladora del régimen jurídico de los funcionarios de la administración local con habilitación de carácter nacional, y la legislación estatal reguladora de las haciendas locales, con respecto a los principios de control interno de la gestión económica, control financiero y de eficacia, analizando la corrección de las

propuestas del estudio económico y financiero que impliquen financiación a cargo de la hacienda pública municipal, o la conformidad de la administración o entidad correspondiente distinta del ayuntamiento, y asimismo la corrección de las propuestas y conclusiones del informe de sostenibilidad económica, en relación con el objeto que le asigna el apartado 2 de este artículo.

Sección 2ª **Los planes de ordenación detallada**

Artículo 43

Determinaciones de los planes de ordenación detallada

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

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

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

- a) Las previstas en las letras b) en g) del apartado 1 del artículo 42 de la LUIB, excepto el caso de que no corresponda la determinación a que se refiere la letra g) por inexistencia de edificaciones o por la necesaria desaparición de las preexistentes por efecto de la actuación de transformación de primera urbanización.
- b) La delimitación de su ámbito y concreción de los sectores para su desarrollo. La delimitación del ámbito tiene que respetar, en todo caso, la prevista como ordenación estructural en el plan general, y la concreción de los sectores tiene que conseguir una correcta integración de los terrenos que se tienen que desarrollar y las áreas urbanas existentes, evitando la redacción de planes parciales que confieran una visión fragmentaria del territorio y generen disfunciones en el desarrollo urbano. Asimismo, la concreción de los sectores se sujeta a las condiciones que determina el apartado 2 del artículo 31 de este Reglamento sobre ajuste a límites de propiedad.
- c) La definición de los ámbitos de los sistemas generales de espacios libres públicos, equipamientos e infraestructuras correspondientes a la estructura general y orgánica que el planeamiento parcial de desarrollo tiene que prever, y, en su caso, la vinculación al sector de suelo urbanizable a efectos de gestión, de acuerdo con lo que establecen los artículos 30.2.a); 36.2 y 42.2.b) de la LUIB.

La definición anterior de ámbitos de sistemas generales es independiente y diferente de la concreción de la superficie de los terrenos que integran los sistemas locales dotacionales de espacios libres y de equipamientos públicos a que se refieren el segundo inciso del artículo 30.2.a) y

el artículo 43.4 de la LUIB, que se deben definir y concretar mediante el plan parcial del ámbito o ámbitos de ordenación correspondientes.

d) Trazado de las conexiones con las redes y centros de los sistemas generales de infraestructuras existentes y determinación de las actuaciones de ampliación de estas que, en su caso, sean necesarias.

e) La fijación de los estándares que determinan las reservas mínimas para los sistemas urbanísticos locales de espacios libres y de equipamientos comunitarios que tienen que ser de titularidad pública en función de la dimensión y la intensidad de uso de cada sector, respetando las superficies mínimas establecidas en el artículo 43 de la LUIB.

f) El establecimiento, en coherencia con el modelo de implantación urbana y la estructura general de ordenación urbanística adoptada, de un esquema de ordenación que tiene que completar la ordenación de detalle.

g) La determinación, en su caso, de la participación de los sectores en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público, de acuerdo con lo que establece la legislación sectorial.

h) El establecimiento de los plazos para la formulación y la tramitación del planeamiento parcial y para su ejecución, determinando la graduación espacial y temporal para el desarrollo y ejecución, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el plan general.

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

a) La definición de los usos admisibles en los ámbitos así delimitados de acuerdo con las determinaciones de la LUIB. El uso mayoritario o predominante del ámbito tiene que ser el residencial. Se consideran como usos compatibles los que tengan relación directa con el residencial y que den respuesta a las necesidades de la población, y se permiten usos de pequeño comercio, dotacional y los vinculados con los servicios públicos.

b) La preservación y conservación de las edificaciones que tengan valor arquitectónico, histórico o etnográfico, sin perjuicio de admitir la demolición de los añadidos que desvirtúen la tipología, la forma y el volumen de la edificación originaria, o que por los materiales utilizados en los añadidos supongan un efecto distorsionador para la armonía y la estética del conjunto edificatorio, así como cualquier construcción o edificación que se encuentre en las mismas condiciones.

c) La prohibición de las edificaciones características del suelo urbano, así como la apertura de calles o caminos que no estén previstos en el planeamiento.

d) La regulación de las condiciones de la edificación, respetando los límites que determina el artículo 26 de la LUIB y teniendo en cuenta que las nuevas edificaciones que se quieran implantar se tienen que identificar con las características propias del ambiente y con la finalidad de consolidar la trama existente. Las características estéticas y constructivas, como también los materiales, colores y acabados tienen que estar en consonancia con el paisaje rural. En todo caso, se tienen que prever las medidas correctoras necesarias para garantizar el menor impacto visual sobre el paisaje y la alteración mínima del relieve natural de los terrenos.

e) El cálculo de su población potencial para evaluar las necesidades en el ámbito del núcleo, y prever potestativamente, en su caso, las zonas de reserva para equipamientos y espacios libres públicos del núcleo correspondiente.

f) En caso de que el núcleo rural esté incluido o afectado por alguna de las figuras o instrumentos de protección establecidas en la legislación de patrimonio histórico, cultural o de protección medioambiental, la ordenación se tiene que adecuar a los límites que determinan las figuras o instrumentos de protección mencionados.

4. Con carácter general, el plan de ordenación detallada tiene que definir las medidas que se consideren adecuadas para garantizar la accesibilidad universal, de acuerdo con lo que establece la legislación específica aplicable. A este efecto, la ordenación tiene que dar prioridad al hecho de establecer medidas técnicas que no comporten exención de las determinaciones sobre volumen edificable ni de distancias mínimas a linderos, a las edificaciones, a la vía pública o a las alineaciones, siempre que estas medidas consigan en la práctica la misma finalidad de garantizar la accesibilidad. El plan de ordenación detallada

contiene igualmente las medidas y las condiciones necesarias para la conservación y la protección del patrimonio cultural.

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

Artículo 44 **Determinaciones sobre índice de intensidad de usos**

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

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

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

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

a) En ámbitos de suelo urbano consolidado por la edificación en más del 90% de su superficie y que no estén sujetos a actuaciones de transformación urbanística, se tiene que limitar la capacidad máxima poblacional estableciendo un índice de uso residencial, turístico o mixto de tal manera que los núcleos urbanos consolidados mantengan su propio tipo edificatorio tradicional y se garantice el equilibrio adecuado entre la población máxima servida y las dotaciones de infraestructuras, equipamientos, espacios libres, aparcamientos y otros servicios urbanísticos.

A este efecto, se entiende este ámbito como la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el instrumento de ordenación urbanística correspondiente, dispone de unos parámetros juridicourbanísticos concretos que permiten identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías de la edificación con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita aplicar una normativa propia para desplegarla.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 45

Contenido de la memoria del plan de ordenación detallada

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

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

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

Artículo 46

Planos del estado actual y de las afecciones existentes sobre el territorio

1. Los planos de información del estado actual y de las afecciones existentes sobre el territorio deben contener la información gráfica sobre las características naturales, ambientales, culturales, socioeconómicas, demográficas o del desarrollo urbanístico que sean relevantes para la ordenación urbanística y se tienen que elaborar sobre la base de la cartografía digital oficial más actualizada.

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

- a) Los relacionados en todos los apartados del artículo 39 de este Reglamento.
- b) En el suelo urbano, los que sean necesarios para expresar de manera detallada el estado actual de este suelo en cuanto a su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes.
- c) En el suelo urbanizable que se ordene directamente en el plan de ordenación detallada, los planos de información con los requerimientos a que se refiere el artículo 99 de este Reglamento.

2. En los supuestos de primera formulación y revisión conjunta del plan general y del plan de ordenación detallada, no es necesario que el plan de ordenación detallada incorpore los correspondientes a la letra a) del apartado 1 anterior, siempre que la memoria y las normas urbanísticas del plan de ordenación detallada hagan una remisión expresa.

Artículo 47

Planos de ordenación detallada

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

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

a) Para el suelo urbano y para el suelo urbanizable y materializados sobre soporte físico a una escala de 1:1.000, planos que reflejen:

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

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

3r. Las determinaciones señaladas en el artículo 42 de la LUIB para estos tipos de suelo, y con respecto a las diferentes redes de infraestructuras:

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

4t. Para el suelo urbano que no esté sujeto a actuaciones de transformación urbanística, los elementos y obras de urbanización que se deben completar o acabar para que los terrenos adquieran la condición de solar.

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

c) El de catalogación, en el cual se señalen los elementos incluidos en el catálogo de elementos y espacios protegidos a que se refieren los artículos 41 y 48 de la LUIB y los artículos 77 a 82 de este Reglamento.

Artículo 48

Normas urbanísticas

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

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

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

Tampoco se deben introducir las definiciones sobre los elementos y parámetros urbanísticos así como la manera de medirlos que figuran en el anexo II de este Reglamento, que tendrán el significado exacto que en él figura. No obstante, de manera excepcional y justificada, se pueden utilizar definiciones o subclasificaciones complementarias para alcanzar el grado de detalle que se requiera.

c) Se deben redactar de manera articulada, y se organizan en títulos, capítulos y, en su caso, secciones y subsecciones.

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

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

a) Ordenanzas de urbanización o de edificación con el fin de regular con carácter detallado los aspectos constructivos, técnicos o similares de las actuaciones de urbanización, edificación, rehabilitación, reforma o uso del suelo. Las ordenanzas locales de edificación y de urbanización a que se refiere el artículo 49 de la LUIB y los artículos 133 y 134 de este Reglamento pueden complementar, sin contradecirlas en ningún caso, las determinaciones de las normas del plan de ordenación detallada mencionadas.

b) Fichas de planeamiento y de gestión en los términos establecidos en el artículo 49 de este Reglamento.

Artículo 49

Fichas de planeamiento y de gestión

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

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

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

b) La previsión de los diferentes usos:

1r. Los usos globales.

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

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

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

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

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

f) El aprovechamiento urbanístico.

g) Los criterios de diseño de los espacios públicos.

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

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

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

3. Por cada una de las actuaciones aisladas definidas en el artículo 23.3 de la LUIB y en el artículo 115.c) de este Reglamento, las fichas como mínimo deben tener el contenido siguiente:

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

b) Si procede, la identificación de los usos de sistemas generales o de dotaciones públicas que prevé el planeamiento.

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

1º. Expropiación.

2º. No necesidad por incorporación previa de los terrenos afectados al dominio público.

3º. Cesión por convenio urbanístico.

4º. Cesión gratuita a los efectos de cumplir la condición de solar.

5º. Compra o permuta.

6º. Obra complementaria de urbanización u obra pública ordinaria, en concordancia, si corresponde, a las previsiones de los estudios económicos.

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

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

Artículo 50

Catálogo de elementos y espacios protegidos del plan de ordenación detallada

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

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

Artículo 51

Estudios económicos del plan de ordenación detallada

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

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

2. El plan de ordenación detallada incorpora el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica, de acuerdo con el contenido que define el artículo 42 de este Reglamento, en los casos y para aquellas actuaciones a que se refiere la letra d) del artículo 41 de la LUIB.

Estos documentos únicamente se deben incorporar en el plan de ordenación detallada si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general con relación a los casos y actuaciones a que se refiere el párrafo anterior. No obstante, si en el momento de su ejecución se hubieran superado los plazos previstos en el planeamiento o se hubieran alterado las condiciones del mercado inmobiliario con respecto a las existentes en el momento de la formulación originaria, se debe llevar a cabo su actualización.

Sección 3ª

Los planes parciales

Artículo 52

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

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

a) La calificación del suelo, con determinación de los usos globales principales, compatibles y la determinación de los usos detallados, tanto los que son compatibles como los que están prohibidos, y su proporción y especificando los terrenos que se destinan a vivienda con protección oficial, de acuerdo con las reservas establecidas por el plan general.

b) Los índices de edificabilidad neta aplicable a cada parcela en función de lo que corresponda a la edificabilidad bruta establecida por el plan general, expresados en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo.

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

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

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

e) La definición de la parcela mínima indivisible.

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

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

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

2. A la hora de establecer las determinaciones relativas a los usos del suelo y parámetros de edificación, los planes parciales se deben ajustar a las clasificaciones y definiciones a las que se refiere el artículo 95 de este Reglamento.

Artículo 53

Determinaciones relativas a los sistemas urbanísticos

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

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

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

c) Determinar los terrenos destinados, en su caso, al sistema de viviendas dotacionales públicas, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento general.

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

Artículo 54

Determinaciones relativas a la ejecución del plan

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

- a) Los plazos para iniciar y finalizar la urbanización de cada una de las etapas, así como las restantes condiciones de obligado cumplimiento para iniciar cada etapa.
- b) Las obras de urbanización que corresponden a cada etapa.
- c) Las reservas de suelo para equipamientos comunitarios que se deben poner en servicio en cada una de las etapas.
- d) Los servicios urbanísticos que se deben poner en servicio para que se puedan utilizar los terrenos que se urbanicen sucesivamente.
- e) Los plazos para iniciar y finalizar la edificación.

Artículo 55 **Disposiciones generales**

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

Artículo 56 **Contenido de la memoria**

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

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

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

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

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

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

3º. Estructura de la propiedad del suelo.

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

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

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

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

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

5º. De la división en unidades de actuación.

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

Artículo 57 **Planos de información**

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

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

- a) De situación en relación con la estructura orgánica del plan general.
- b) De la ordenación establecida en el plan general y en el plan de ordenación detallada para el ámbito territorial incluido en el plan parcial.

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

- a) Topográfico.
- b) Catastral.
- c) De usos del suelo y del subsuelo, con indicación de las edificaciones, las infraestructuras y formaciones vegetales y masas arbóreas o arbustivas existentes, señalando, en este último caso, las que se vean afectadas por la actuación de urbanización.
- d) Geomorfológico y de áreas de riesgos geológicos y naturales.

e) En su caso, de contaminación de suelos y de ámbitos y de elementos ambientales con valores que hay que preservar.

Artículo 58 **Planos de ordenación**

1. Los planos de ordenación de los planes parciales, que deben reflejar la delimitación del sector, expresan gráficamente las determinaciones previstas en el artículo 43 de la LUIB y en los artículos 52 y 53 de este Reglamento. Estos planos se tienen que elaborar sobre la base de la cartografía digital oficial más actualizada y se tienen que materializar sobre soporte físico a una escala mínima de 1:1.000 y en su caso, con los criterios de estandarización y normalización que pueda fijar reglamentariamente el Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional segunda de la LUIB.

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

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

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

Artículo 59 **Normas reguladoras**

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

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

Artículo 60 **Documentos económicos**

El plan parcial incorpora el documento de evaluación económica de la promoción, del cual forma parte el presupuesto de las obras de urbanización y de los servicios que prevé, y consiste en una estimación del conjunto de gastos que comporta la ejecución del plan, incluidas, en su caso, las que derivan de la ejecución y costeamiento de las infraestructuras y obras a que se refiere el artículo 30.2.c) de la LUIB. En caso de que el sistema de actuación previsto sea el de expropiación, la evaluación económica también tiene que contener el cálculo estimativo del coste de la expropiación. Asimismo incorpora el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica de la actuación, formulados ambos estudios en los términos que se establezcan en la LUIB y en este Reglamento.

Artículo 61 **Medidas de accesibilidad universal en la documentación de los planes parciales**

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

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

- a) La identificación de los itinerarios de peatones exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
- b) Que la ordenación de los espacios libres responde a un concepto de urbanismo inclusivo, en los términos que define el artículo 25 de este Reglamento.
- c) Que los itinerarios de peatones, las aceras, los carriles bici y resto de elementos de la red viaria están adaptados a lo que se indica en el artículo 3 del anexo I de este Reglamento
- c) La previsión de la reserva de plazas de aparcamiento accesibles.
- d) Que se favorezcan el encuentro y las relaciones sociales de la ciudadanía, atendiendo las necesidades de los principales colectivos a que se dirigen las mejoras en la accesibilidad y la confortabilidad de los espacios públicos, como son los niños, las mujeres, las personas mayores o los de las personas con cualquier tipo de discapacidad.

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

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

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

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

Artículo 62

Catálogo de elementos y espacios protegidos de los planes parciales

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

Sección 4ª **Los planes especiales**

Artículo 63

Planes especiales, objeto y límites

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

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

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

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

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

Artículo 64

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

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

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

- a) Identificar los elementos de interés que se quieren preservar.
- b) Definir las medidas de conservación, estética y funcionalidad, de acuerdo con las prescripciones de la normativa sectorial que es aplicable, así como las que sean consecuencia de los actos de declaración de bien de interés cultural o bien catalogado.
- c) Regular la composición y el detalle de las construcciones u otros elementos que integran el patrimonio histórico.
- d) Ordenar y preservar la estructura parcelaria histórica, en su caso.
- e) Catalogar, si se trata de la ordenación de conjuntos históricos, los elementos que forman el conjunto, de acuerdo con lo que prevé el artículo 39 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de patrimonio histórico de las Illes Balears, mediante el catálogo de elementos y de espacios protegidos a que se refiere el artículo 48 de la LUIB y el artículo 77 de este Reglamento.

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

Artículo 65

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

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

Artículo 66

Determinaciones específicas de los planes especiales de protección de las vías de comunicación

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

- a) Análisis y control de la incidencia territorial, de acuerdo con la establecido en la legislación específica y, en su caso, con lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial, y pueden dividir los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.
- b) Regulación de los retranqueos con relación a las fincas confrontantes y los accesos, respetando las prohibiciones o limitaciones establecidas de acuerdo con la legislación sectorial relativas al acceso directo en las fincas desde las carreteras.
- c) Regulación de las conexiones o los enlaces entre vías públicas y, en su caso, la ordenación de estacionamientos y las áreas de descanso.
- d) Establecimiento de las previsiones que tienen que facilitar la implantación de instalaciones que mejoren la funcionalidad de la vía de comunicación.

e) Establecimiento de las medidas que tienen que restringir la implantación de instalaciones o de desarrollos urbanísticos que puedan perturbar el uso público de las infraestructuras de comunicación.

f) Establecimiento de las medidas para mantener y mejorar la estética de las vías y de sus zonas confrontantes.

g) Protección y regulación de los caminos, los senderos u otros elementos que hagan falta para facilitar la accesibilidad a los conjuntos naturales o urbanos.

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

Artículo 67

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

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

2. En la regulación de la implantación de las obras de infraestructura, los planes especiales, entre otros, tienen que contener las determinaciones siguientes:

a) El establecimiento, de acuerdo con el plan general o parcial, de la calificación como sistema urbanístico del suelo que requiera la implantación de la infraestructura.

b) La regulación de sus características y del ámbito afectado por la implantación o, si procede, los parámetros de edificación aplicable.

c) El establecimiento de las condiciones de carácter urbanístico exigibles, relativas a los accesos, servicios urbanísticos y a la integración de la infraestructura en la ordenación del entorno.

d) La regulación, en su caso, de otros criterios o normas a los cuales se tiene que ajustar el proyecto técnico.

Artículo 68

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

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

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

a) Ámbito de actuación y su justificación con relación a las medidas específicas de protección del área y los grados de adecuación para todos los elementos que la componen, la interrelación con el resto de las áreas, así como los sistemas urbanísticos que lo afectan o que modifica.

b) Estimación de las necesidades de suministro o evacuación globales y detalladas por sectores, con previsiones para un plazo mínimo de diez años.

c) Estimación de las dificultades previstas para la adecuación de las instalaciones a las condiciones históricas y ambientales, y también las soluciones generales para estas.

- d) Determinación de las características generales de las redes de instalaciones, así como de las medidas de adecuación al medio histórico y ambiental.
- e) Establecimiento de las servidumbres, los límites y las alineaciones forzosas necesarias.
- f) Previsión de etapas, de plazos de actuación y de sistemas de gestión, con inclusión de los cambios pertinentes en los sistemas de suministro, evacuación y tomas, y también la retirada de las instalaciones que se tienen que reformar.
- g) Previsión, si corresponde por la magnitud de la actuación, del sistema de actuación mediante cualquiera de los que se determinan en la LUIB y en este Reglamento, con preferencia por el sistema de cooperación.
- h) Evaluación económica, con determinación de la distribución de cargas y beneficios, con especial referencia a las servidumbres y las alineaciones forzosas, así como de la participación en aquellas de las personas propietarias implicadas, la administración, las compañías suministradoras y, en su caso, las personas usuarias de los diferentes servicios de suministro.
- i) Estimación global de las consecuencias económicas y sociales de adecuar las redes de instalaciones sobre las personas usuarias de los diferentes servicios de suministro, así como las medidas adecuadas para que continúe el suministro.
- j) Normativa en lo referente a las condiciones particulares de conexión, redes y elementos.

Artículo 69

Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de los núcleos rurales

Los planes especiales de ordenación de los núcleos rurales, a no ser que estén previstas con el grado de detalle suficiente en el plan general o en el plan de ordenación detallada, contienen las determinaciones a que se refiere el apartado 3 del artículo 43 de este Reglamento.

Artículo 70

Documentación de los planes especiales

1. La documentación de los planes especiales se tiene que elaborar con el grado de precisión adecuado a su objeto y finalidad y, en todo caso, con el mismo o mayor grado de detalle que el del planeamiento que desarrollan o complementan. Se tiene que formalizar tanto en soporte físico, como en soporte digital.
2. Integra la documentación a que se refiere el apartado anterior:
 - a) La memoria descriptiva, que tiene que reflejar de forma escrita y gráfica todos los aspectos del planeamiento en vigor que resultan afectados por el plan especial.
 - b) La memoria justificativa del objeto y la finalidad del plan, que incluye la necesidad o la conveniencia.
 - c) El estudio o los estudios complementarios elaborados en función del objeto específico del plan especial en concreto. Singularmente, si el objeto específico del plan especial incide en todas o algunas de las materias asociadas a la memoria social prevista en el artículo 38 de este Reglamento y que no han sido evaluadas por el plan general en relación al correspondiente ámbito del plan especial, tiene que justificar estos extremos mediante los estudios adecuados.
 - d) Los planos de información y los planos de ordenación, en la escala adecuada para la ubicación e identificación correcta de las determinaciones y contenido.
 - e) Las normas urbanísticas, que comprenden, en su caso, las medidas de protección que sean procedentes de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.
 - f) Las condiciones a que se tienen que ajustar, en su caso, los proyectos técnicos de desarrollo de obras de infraestructura.
 - g) La regulación de las condiciones de la edificación, cuando el desarrollo del plan especial prevea la construcción de edificios o instalaciones destinadas a equipamiento público o vinculadas a infraestructuras.

h) El catálogo de elementos y de espacios protegidos, que se debe redactar de acuerdo con lo que prevé el artículo 48 de la LUIB y los artículos 77 a 82 de este Reglamento, cuando en el ámbito del plan existan bienes susceptibles de protección.

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

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

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

Artículo 71

Planes especiales de reforma interior

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

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

a) Actuaciones edificatorias, tanto de edificación y sustitución como de rehabilitación edificatoria, entendidas en los términos definidos en el artículo 23.1 de la LUIB.

b) Actuaciones de renovación urbana, entendidas en los términos definidos en el artículo 23.2.b) de la LUIB.

c) Actuaciones de dotación, entendidas en los términos definidos en el artículo 23.2.c) de la LUIB.

d) Actuaciones de regeneración urbana, entendidas en los términos definidos en el artículo 23.2.d) de la LUIB.

e) Actuaciones aisladas en el suelo urbano, para la obtención de dotaciones o equipamientos, entendidas en los términos definidos en el artículo 23.3.b) de la LUIB; o para el saneamiento de barrios, la mejora de la circulación, de la estética del medio ambiente urbano o de los servicios públicos. Si el plan especial limita su objeto a una actuación aislada que no requiera delimitar un ámbito de gestión sistemática, tiene que prever la expropiación forzosa de los terrenos que sean necesarios.

Artículo 72

Ámbito y determinaciones de los planes especiales de reforma interior

1. El ámbito de los planes especiales de reforma interior es el que define el plan general o el plan de ordenación detallada, y en caso que estos lo difieran, el propio plan especial. En todo caso, el ámbito de los planes especiales de reforma interior se tiene que delimitar de acuerdo con criterios de racionalidad, y tiene que justificar que es coherente desde la perspectiva de la integración adecuada de la ordenación que establecen con la del entorno urbano inmediato.

2. Las determinaciones de los planes especiales de reforma interior son las que sean necesarias para alcanzar las finalidades a que se refiere el artículo 71 de este Reglamento. Los planes especiales no pueden modificar la estructura fundamental que establece el plan general o las determinaciones del plan de ordenación detallada, requisito que se debe acreditar mediante un estudio justificativo que demuestre la necesidad o la conveniencia de su formulación, y la coherencia y la incidencia sobre los planes mencionados.

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

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

Artículo 73

Documentación de los planes especiales de reforma interior

1. Los planes especiales de reforma interior se tienen que formalizar con los documentos que procedan en cada caso, en función de la finalidad que tengan, de acuerdo con lo establecido en los artículos 70 y 72 de este Reglamento.

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

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

Sección 5ª

Los estudios de detalle

Artículo 74

Objeto y determinaciones de los estudios de detalle

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

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

3. En suelo urbano y en suelo urbanizable, los estudios de detalle pueden adaptar o reajustar, si es necesario, las alineaciones y rasantes previstas y señaladas en el plan de ordenación detallada, parcial o especial, en las condiciones que fijen los instrumentos mencionados de jerarquía superior. En todo caso, la adaptación o reajuste se tiene que justificar a partir de la realidad topográfica o geográfica de los terrenos, y en circunstancias objetivas que la hagan necesaria para configurar mejor las zonas viales y los espacios públicos, y para evitar retranqueos o trazados forzados o que resulten antiestéticos. En ningún caso puede comportar reducción del ancho y la superficie del espacio destinado a zona vial ni de las

superficies destinadas a espacios libres. La adaptación o reajuste de alineaciones tampoco puede suponer aumento del volumen edificable en la aplicación de las normas urbanísticas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

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

Los estudios de detalle no pueden aumentar o disminuir las determinaciones volumétricas fijadas por el plan al cual se encuentran subordinados. Al concretar la tipología edificatoria, el estudio de detalle tiene que optar por las posibilidades que le permite el plan al cual se encuentra subordinado.

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

Artículo 75

Límites de los estudios de detalle

1. No se pueden aprobar estudios de detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los cuales el plan de jerarquía superior que desarrollan ha previsto de manera expresa su formulación, en los términos que establece el artículo 74 de este Reglamento.

2. Los estudios de detalle tienen que respetar las determinaciones del plan urbanístico de jerarquía superior así como las normas que ha establecido para formularlos, y en ningún caso pueden:

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

3. Según el objeto concreto de los estudios de detalle, se sujetan a los límites específicos establecidos en los apartados 3 y 4 del artículo 74 de este Reglamento, y las determinaciones que contienen en ningún caso pueden ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.

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

Artículo 76

Documentación de los estudios de detalle

Los estudios de detalle contienen los documentos siguientes, que se tienen que elaborar tanto en soporte escrito y gráfico como en soporte digital:

- a) Memoria justificativa, que tiene que desarrollar los puntos siguientes:
 - 1º. Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del plan correspondiente.
 - 2º. En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.
- b) Planos de información relativos a:
 - 1º. La ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
 - 2º. La perspectiva de la manzana o la zona y su entorno visual.

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

1º. Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con las referencias precisas a la nueva ordenación y la relación que tiene con el anterior.

2º. La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y en su entorno.

3º. La ordenación de las alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.

Sección 6ª

Los catálogos de elementos y espacios protegidos

Artículo 77

Objeto y función de los catálogos de elementos y espacios protegidos

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

Artículo 78

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

1. El catálogo de elementos y espacios protegidos se tiene que formular y aprobar como documento normativo que se integra en el plan de ordenación detallada, y tiene entre sus finalidades, o, si era el caso, como único objeto, la protección y conservación de los elementos señalados en el artículo anterior.

2. Sin perjuicio de lo que dispone el apartado 1 anterior, se pueden aprobar como documentos integrantes de los planes parciales o de los planes especiales, con referencia a su ámbito territorial, en los términos establecidos en este Reglamento. Se pueden formular catálogos, asimismo, como documentación complementaria e integrante de los instrumentos de ordenación territorial en los términos establecidos en la legislación aplicable.

3. De acuerdo con el principio de protección del patrimonio cultural a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la LUIB, prevalecen las determinaciones de los catálogos municipales de elementos y de espacios protegidos que confieran un grado o nivel de protección mayor de un bien inmueble respecto de las declaraciones de bienes catalogados que adopte la administración competente en materia de patrimonio histórico u otras declaraciones equivalentes en materia de espacios naturales protegidos, siempre que no exista una contradicción abierta con dichas declaraciones. En todo caso, en el procedimiento de formulación del catálogo municipal se deben articular, a este efecto, las medidas de cooperación interadministrativa y técnica adecuadas.

Artículo 79

Determinaciones del catálogo de elementos y espacios protegidos

1. El catálogo tiene que identificar los bienes y los espacios objeto de protección, tiene que contener la información física y jurídica necesaria en relación con estos bienes y espacios y establecer el grado de protección a que están sujetos y los tipos de intervenciones o actuaciones posibles, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el plan de ordenación detallada, o en su caso, parcial o especial del cual formen parte.

2. En todo caso, las determinaciones del catálogo de elementos y espacios protegidos tienen que respetar las reglas siguientes:

a) A efectos de preservar la imagen de los inmuebles y mantener la coherencia; la instalación de letreros de carácter comercial o análogo se tiene que restringir para todos los elementos catalogados, y las obras de reforma parcial admisibles en las plantas bajas se tienen que limitar.

b) A no ser que el planeamiento o el mismo catálogo establezca una disposición en contra, se entiende que el grado de protección afecta toda la parcela o solar donde se ubica el elemento catalogado.

c) En caso de desaparición de construcciones o edificaciones catalogadas, la desvinculación jurídica del régimen que derive de la catalogación del suelo que les hubiera servido de apoyo, requiere la modificación del catálogo de bienes protegidos.

3. Los bienes o espacios con valores culturales protegidos de acuerdo con la legislación sectorial se tienen que incluir preceptivamente en el catálogo a que se refiere este Reglamento, y el grado de protección previsto y la regulación de las actuaciones permitidas sobre estos bienes, elementos o espacios, tienen que ser acordes con la protección derivada de esta legislación; ello sin perjuicio de lo que se establece en el apartado 3 del artículo 78 de este Reglamento.

4. Asimismo, se tienen que incluir en el catálogo municipal los elementos que, con carácter preceptivo, establece el Plan Territorial Insular de Mallorca.

Artículo 80

Niveles de protección de los elementos incluidos en el catálogo

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

1. Nivel de protección integral.

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

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

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

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

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

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

También se pueden incluir en esta subcategoría los elementos que, aunque son objeto de un nivel de protección integral, poseen anexos no protegidos o con un nivel de protección menor, donde se pueden llevar a cabo obras de más entidad necesarias para la continuación de su uso.

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

2. Nivel de protección parcial.

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

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

3. Nivel de protección ambiental.

- a) En este nivel de protección se tienen que incluir las construcciones y recintos que, aunque de forma individual o independiente no presentan un valor especial, contribuyen a definir un ambiente que merece protección por la estética, el carácter típico o tradicional.
- b) En los bienes que quedan sujetos a este nivel de protección se pueden autorizar las remodelaciones de la totalidad del espacio interior no visible desde la vía pública, preservando y restaurando los elementos propios de forma respetuosa con el entorno y las características originarias de la edificación, manteniendo la protección de las fachadas y la volumetría existente en la vertiente.

4. Nivel de protección derivado de la legislación especial.

Los bienes declarados de interés cultural y los catalogados según la legislación especial de patrimonio histórico de las Illes Balears, así como los que son objeto de protección por figuras o instrumentos de planificación medioambiental u otra legislación análoga se rigen para la normativa específica y se deben recoger en el catálogo municipal que, en ningún caso, puede conferirles un nivel de protección inferior al que derive de la legislación especial mencionada, y tiene que hacer referencia expresa a la figura o instrumento de protección especial que le afecta.

5. Los elementos que se tengan que incluir en el catálogo que no entren en los conceptos de edificación, construcción o recinto, como bienes de interés paisajístico y ambiental o que constituyan una unidad valorable desde un punto de vista etnológico, histórico o social, tienen que contar en la ficha individualizada con un grado de protección y preservación concreto y adecuado.

Artículo 81

Documentación de los catálogos de elementos y espacios protegidos

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

- a) La memoria descriptiva y justificativa de los criterios de catalogación utilizados.
- b) Los estudios complementarios que sean necesarios.
- c) Los planos de ubicación de los bienes, los elementos o los espacios protegidos, que son los planos generales, de información del planeamiento correspondiente.
- d) Las fichas individuales de los elementos catalogados, con el contenido que define el artículo 82 de este Reglamento.
- e) La normativa de aplicación que exprese el resultado de protección que se quiera adoptar, que se integra dentro de las normas urbanísticas del plan correspondiente.

Artículo 82

Contenido de las fichas individualizadas de los elementos catalogados

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

- a) Las de identificación espacial que comprendan el municipio, el núcleo de población y la localización física sobre un plano de situación elaborado a la escala adecuada tomando como base el plano de ordenación del instrumento de planeamiento correspondiente.
- b) Las de identificación del inmueble o el elemento de que se trate, que comprendan la denominación, un código de identificación, tipología y uso actual, autoría, estilo o corriente, acompañadas de fotografías descriptivas de la configuración.
- c) Las de descripción del elemento, señalando la morfología, la estructura y los elementos integrantes, la cronología y la bibliografía conocida.
- d) Las de estado de conservación, las intervenciones que se han llevado a cabo y la descripción del estado actual.

e) El grado de protección del elemento de entre los previstos en este Reglamento, usos permitidos, elementos que hay que preservar y definición de las intervenciones preferentes y admisibles sobre el elemento.

f) La definición de un entorno de protección en torno al elemento catalogado, con el fin de preservar el ámbito de influencia, en los casos de nivel de protección integral y en otros casos en que se considere necesario, excepto en el caso de conjuntos históricos.

Sección 7ª

Ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad

Artículo 83

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

1. Los municipios de la isla de Mallorca, de acuerdo con el artículo 49 de la LUIB, pueden formular y aprobar ordenanzas de edificación, de urbanización y de publicidad, que complementan las normas urbanísticas de los instrumentos de planeamiento y tienen la naturaleza de ordenanzas locales, a los efectos de su aprobación y modificación.

2. En ningún caso, las ordenanzas reguladas en esta sección pueden regular los aspectos materiales que la LUIB o este Reglamento atribuyen o reservan como determinaciones propias y exclusivas de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y prevalecen en caso de contradicción las determinaciones que contiene el planeamiento.

Artículo 84

Ordenanzas municipales de edificación

1. Las ordenanzas municipales de edificación tienen como objeto regular todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos y ornamentales, y todas las condiciones que, sin ser directamente definidoras de la edificabilidad y destino del suelo, se tienen que exigir para autorizar los actos de construcción, edificación y utilización de los edificios e inmuebles.

2. Las ordenanzas municipales de edificación se sujetan a las disposiciones normativas de jerarquía superior relativas a condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de la construcción y de la edificación, y tienen que ser compatibles con las determinaciones que pueden establecer los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico; así como con las medidas de protección del medio ambiente urbano y del patrimonio arquitectónico y cultural que son aplicables.

Artículo 85

Ordenanzas municipales de urbanización

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

Artículo 86

Ordenanzas municipales de publicidad

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

Artículo 87

Procedimiento de aprobación de las ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad

1. Las ordenanzas municipales de edificación, de urbanización y de publicidad se aprueban, se modifican y son objeto de publicación en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* de acuerdo con la legislación estatal y autonómica sobre régimen local.

2. Independientemente de las notificaciones a la Administración General del Estado, a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y al Consejo Insular de Mallorca que, con carácter ordinario, dispone la legislación de régimen local, el acuerdo municipal de aprobación definitiva, junto con el texto íntegro de la ordenanza, bien tramitada oportunamente en soporte papel o bien firmada en soporte digital, se debe comunicar expresamente al órgano con competencias urbanísticas del Consejo Insular de Mallorca y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

3. En caso de que el ayuntamiento correspondiente apruebe alguna de las ordenanzas municipales reguladas en esta sección, estas se tienen que integrar en el registro municipal de urbanismo regulado en el artículo 4 de este Reglamento, y quedan, asimismo, sujetas al régimen de acción pública establecido en el artículo 14 de la LUIB.

Sección 8ª **Normas provisionales de planeamiento**

Artículo 88 **Documentación de las normas provisionales de planeamiento**

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

CAPÍTULO III **Formación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico**

Sección 1ª **Actos preparatorios para la formulación y la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico**

Artículo 89 **Disposiciones generales**

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

- a) La suspensión de la tramitación de planes de desarrollo o de instrumentos de gestión urbanística y de urbanización, así como del otorgamiento de autorizaciones, licencias y presentación de comunicaciones previas.
- b) La aprobación y publicación del programa de participación ciudadana en la formulación y tramitación del plan general a que se refiere 39.2.a) de la LUIB, en los términos que establece el artículo 92 de este Reglamento.
- c) La sujeción a información pública del avance del instrumento de planeamiento.
- d) En el caso de suelo en situación rural para el cual el planeamiento permita el paso a la situación de suelo urbanizado, la consulta potestativa previa que regula el apartado 3 del artículo 30 de la LUIB.

2. El programa de participación ciudadana señalado en la letra *b)* del apartado 1 anterior tiene carácter potestativo y se integra en el proceso de formulación de acuerdo con lo que establece el artículo 92 de este Reglamento. Con respecto a la actuación preparatoria señalada en la letra *c)* del apartado anterior, únicamente tiene carácter preceptivo, de acuerdo con el artículo 52 de la LUIB, en el caso de formulación del plan general o de su revisión, mientras que es potestativa en los casos de modificación de este plan o de formulación de cualquier otra figura de planeamiento.

Artículo 90 **Suspensión de aprobaciones y de otorgamientos de autorizaciones, licencias y comunicaciones**

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

- a) Automáticamente por el transcurso de los plazos máximos previstos en el artículo mencionado.
- b) En cualquier caso, con la entrada en vigor de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento en trámite cuya formulación o alteración ha dado lugar a los acuerdos de suspensión,

que supone por sí sola el levantamiento de las suspensiones que estuvieran vigentes o, en su caso, con la denegación de la aprobación definitiva de la figura de planeamiento.

c) En el caso que, por acuerdo expreso del órgano competente en el supuesto de suspensión potestativa a que se refiere el apartado 1 del artículo 51 de la LUIB, se acuerde dejar sin efecto la suspensión mencionada, en todo o en parte del ámbito afectado; así como cuando se acuerda dejar sin efecto la tramitación del nuevo instrumento del planeamiento o la modificación o revisión.

2. Todos los actos o acuerdos mencionados en el artículo 51 de la LUIB, tanto si implican efectos suspensivos como si levantan estos efectos expresamente, se deben publicar en el Boletín Oficial de las Illes Balears, en uno de los diarios de mayor difusión del ámbito de la isla de Mallorca y en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente.

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

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

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

Artículo 91

Suspensión de procedimientos iniciados de tramitación de instrumentos urbanísticos o de otorgamiento de licencias

1. Una vez adoptados los actos o acuerdos de suspensión previstos en el artículo 51 de la LUIB, se interrumpen automáticamente los procedimientos de tramitación de instrumentos urbanísticos de desarrollo o de otorgamiento de licencias que ya han sido iniciados y de comunicaciones previas presentadas, y se debe notificar el acuerdo de suspensión a las personas interesadas en los procedimientos correspondientes o afectadas por la comunicación previa.

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

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

Artículo 92

Programa de participación ciudadana en la redacción del plan general

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. El acuerdo de aprobación del programa de participación ciudadana se tiene que publicar por edicto en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* y telemáticamente a través de la dirección o punto de acceso electrónico, además de otras divulgaciones potestativas que se acuerden. Su contenido se tiene que poder consultar telemáticamente o de forma presencial en las dependencias y con el horario que el edicto señale.

Artículo 93

Contenido del avance del plan

1. El avance de planeamiento debe contener:

a) Los objetivos y los criterios generales del plan.

b) Una síntesis de las alternativas consideradas y de los objetivos y criterios urbanísticos, ambientales o sociales que justifican la elección de la propuesta básica sometida a información pública.

c) La descripción de las características básicas de la propuesta de ordenación.

d) Si el instrumento de planeamiento está sometido a evaluación ambiental, un informe ambiental preliminar para que el órgano ambiental pueda determinar la amplitud, el nivel de detalle y el grado de especificación del informe de sostenibilidad ambiental, sin perjuicio de lo que establece la normativa sobre evaluación ambiental de planes y programas.

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

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

Artículo 94

Consulta y avances de planeamiento de iniciativa particular

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

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

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

Artículo 95

Redacción de los instrumentos de planeamiento

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

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

3. Todas las personas profesionales que intervienen en la redacción de figuras de planeamiento urbanístico de iniciativa pública al servicio de una entidad pública, sea cual sea la vinculación jurídica que tienen con la administración, tienen la obligación de guardar secreto profesional. Mientras duren estas tareas, no pueden intervenir en trabajos de iniciativa particular relacionados con el sector afectado por el instrumento de ordenación urbanística de que se trate. La participación posterior en trabajos de iniciativa privada o por encargo de otra administración pública diferente, se sujeta a la legislación general aplicable en materia de incompatibilidades y a las reglas que a este efecto establezca eventualmente la normativa de cada colegio profesional.

Sección 2ª

Formulación, tramitación y aprobación del planeamiento urbanístico

Artículo 96

Formulación del planeamiento.

1. Los instrumentos de planeamiento se formulan en los plazos y condiciones que determina el artículo 53 de la LUIB. En todo caso, la iniciativa para la primera formulación y para la revisión del plan general y de los planes de ordenación detallada es siempre pública.

2. En el caso de propuestas de modificación del plan general o de los planes de ordenación detallada presentadas por personas particulares, sólo se puede iniciar su tramitación si el ayuntamiento asume la iniciativa de la propuesta. Si en el plazo de dos meses desde la presentación de la propuesta, el ayuntamiento no notifica la resolución que se ha adoptado, se entiende que no asume la iniciativa.

Artículo 97

Aprobación inicial e información pública

1. La aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico corresponde al órgano municipal que tiene atribuida la competencia de acuerdo con la legislación de régimen local. En el caso de los instrumentos que aprueba inicialmente el Consejo Insular de Mallorca o alguna de las entidades urbanísticas especiales previstas en la LUIB y en este Reglamento, la aprobación inicial corresponde, respectivamente, al órgano que determinan sus normas de organización de acuerdo con la legislación de consejos insulares o la normativa de organización propia de la entidad especial.

2. Una vez adoptado el acto o el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento, se debe someter a información pública en los plazos y en las condiciones que establecen los apartados 2 y 3 del artículo 52 de la LUIB y el artículo 2 de este Reglamento. Durante el plazo de información pública, se debe solicitar un informe de las administraciones o los entes estatales, autonómicos o insulares cuyas competencias se puedan ver afectadas. En todo caso, en los supuestos en que la aprobación inicial es municipal o se lleva a cabo por alguna entidad urbanística especial, es preceptivo solicitar un informe en el órgano que ejerza las competencias en materia de urbanismo del Consejo Insular de Mallorca.

Artículo 98

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

1. Aprobado inicialmente cualquier instrumento de planeamiento por el ayuntamiento o por una entidad urbanística especial, y simultáneamente al principio del trámite de información pública, se debe solicitar el informe del órgano urbanístico del Consejo Insular de Mallorca previsto en el apartado 3 o en el apartado 6 del artículo 55 de la LUIB, según corresponda.

2. Para solicitar el informe el ayuntamiento debe remitir un ejemplar completo y tramitado de todos los documentos que, de acuerdo con la LUIB y este Reglamento, integran y forman parte del instrumento de planeamiento que ha sido objeto de aprobación inicial, y se tiene que incluir, si corresponde, la documentación referente a su evaluación ambiental. La documentación se debe remitir oportunamente tramitada acreditando que es la que se ha aprobado inicialmente, en los términos que exige el artículo 104 de este Reglamento, en soporte papel o en soporte electrónico. En el caso de envío en soporte electrónico, la documentación debe tener los requerimientos necesarios para permitir su archivo con este soporte en el expediente administrativo que genera el trámite de informe.

En función del instrumento de que se trate, los informes del Consejo Insular de Mallorca que prevé el artículo 55 de la LUIB, aparte del contenido que indica el precepto mencionado, deben que indicar la necesidad de incorporación en la tramitación del planeamiento de otros informes sectoriales exigidos por la normativa aplicable a los que esté sujeto, que se puedan detectar de acuerdo con el objeto y documentación que se haya remitido. Pueden expresar, en su caso, la inviabilidad del planeamiento en tramitación, en caso de que las deficiencias constatadas eventualmente no se puedan subsanar.

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

Artículo 99

Tramitación de los planes urbanísticos de desarrollo de iniciativa particular

1. Los planes urbanísticos de desarrollo de iniciativa particular no se pueden inadmitir a trámite, sino que se debe requerir la subsanación o la mejora de la solicitud, o bien se debe acordar la aprobación inicial o, si corresponde, la suspensión o la denegación, que tiene que ser motivada.

Puede ser motivo de denegación de la aprobación inicial la apreciación, basada en causas objetivas, que no resulta necesario el desarrollo inmediato del ámbito objeto del planeamiento de desarrollo. En este

supuesto, se debe modificar el plan general para cambiar la clasificación o la calificación del referido ámbito. En ambos casos, y en los términos de la legislación estatal, las personas promotoras tienen derecho al resarcimiento de los gastos de redacción de los proyectos que se han llevado a cabo de manera justificada.

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

Artículo 100

Disposiciones comunes sobre aprobación de planes por silencio administrativo

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

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

Artículo 101

Inactividad municipal y subrogación de los consejos insulares

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

a) En el supuesto de falta de formulación del planeamiento urbanístico de iniciativa municipal, se debe acordar la subrogación para redactarlo.

b) En el supuesto de inactividad en la tramitación del planeamiento urbanístico de iniciativa municipal o de los planes urbanísticos de desarrollo promovidos por personas particulares, se debe acordar la subrogación y simultáneamente se le debe reclamar el envío de una copia certificada de la documentación que integra el expediente, si existe, que se debe remitir en el plazo de los diez días siguientes a la reclamación. El alcalde o la alcaldesa y el secretario o secretaria de la corporación son directamente responsables, respectivamente, del deber de envío y de certificar la documentación.

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

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

Artículo 102

Resoluciones en trámite de aprobación definitiva

1. El órgano que resulte competente para la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento urbanístico, antes de la resolución, debe evaluar si la documentación y la tramitación del expediente son suficientes de acuerdo con las determinaciones de la LUIB y de este Reglamento y el resto de legislación aplicable. Si el expediente no es completo o falta algún trámite se retornará de forma inmediata, a efectos de su completación.

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

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

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

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

a) Son razones de racionalidad y funcionalidad urbanísticas las orientadas a superar contradicciones, enmendar errores y a mejorar la claridad y la precisión jurídicas y técnicas.

b) Son motivos de interés supramunicipal:

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

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

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

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

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

c) Son motivos de legalidad los relativos a:

1º. La tramitación del planeamiento urbanístico.

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

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

4º. La interdicción de la arbitrariedad.

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

6. Las enmiendas a que se refiere la letra *b)* del apartado 2, las debe introducir en el planeamiento urbanístico el organismo que ha aprobado el trámite anterior, que tendrá que presentar nuevamente el documento subsanado a la aprobación definitiva del órgano competente, después de haber convocado, si procede, un nuevo trámite de información pública. Si, una vez hecha la advertencia pertinente, este organismo no presenta el documento subsanado en el plazo de seis meses, el expediente caduca, a menos que las personas promotoras soliciten la subrogación o que, por razones de interés general, resulte conveniente culminar el expediente y, para ello, se subrogue el órgano competente para la aprobación definitiva.

Artículo 103

Nueva información pública en la tramitación del planeamiento

1. En la tramitación de los planes urbanísticos, se debe abrir un plazo nuevo de información pública y, si corresponde, de audiencia, en los siguientes casos:

a) Para introducir cambios sustanciales en el plan aprobado inicialmente y expuesto al público, bien de oficio o bien porque se han aceptado las alegaciones formuladas en el transcurso de la primera información pública o de informes sectoriales. En este caso, el proyecto de plan urbanístico modificado se debe aprobar inicialmente por segunda vez antes de ser sometido a información pública nuevamente.

b) Cuando la subsanación de las deficiencias señaladas en los acuerdos de suspensión total o parcial del trámite de aprobación definitiva del planeamiento urbanístico supone un cambio sustancial en el contenido de la figura de planeamiento objeto de resolución. En este caso, el órgano que ha adoptado el acuerdo de aprobación inmediatamente anterior debe aprobar expresamente un texto que incorpore los cambios introducidos y debe someterlo a información pública.

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

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

b) Adoptar nuevos criterios con respecto a la clasificación del suelo.

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

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

Artículo 104

Requisitos formales de la documentación

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

Artículo 105

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

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

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

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

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

A partir de la aportación del expediente administrativo completo o de otra documentación solicitada, empieza el cómputo de los plazos para una impugnación eventual del Consejo Insular de Mallorca del instrumento de planeamiento. Se puede aportar el expediente en soporte digital, siempre que sea compulsado oportunamente con la firma electrónica del secretario o de la secretaria del ayuntamiento. De

acuerdo con la normativa de régimen local y a los efectos de este apartado, se entiende por expediente administrativo todo el conjunto ordenado de documentos y actuaciones formado por agregación sucesiva, que las personas encargadas de tramitarlo han firmado y numerado, que se han producido desde las fases preparatorias y hasta el envío del ejemplar del planeamiento aprobado definitivamente.

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

4. Los envíos a que se refieren los apartados 1 y 2 anteriores son acumulativos y deben llevarse a cabo de forma simultánea al envío de los acuerdos de aprobación definitiva al *Boletín Oficial de las Illes Balears* a efectos de la publicación del contenido de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 106

Planes de iniciativa particular

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

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

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

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

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

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

b) Se debe notificar individualmente a las personas propietarias de los terrenos la aprobación definitiva del plan, en su caso.

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

CAPÍTULO IV

Efectos de la aprobación de los planes

Artículo 107

Publicidad del planeamiento urbanístico y de las urbanizaciones de iniciativa particular

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

2. La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular debe expresar la fecha de aprobación definitiva del plan, y en su caso, del proyecto de urbanización y el órgano de la administración que la ha adoptado, y no puede contener ninguna indicación en contra de sus cláusulas. Los anuncios, los carteles,

las vallas y los folletos publicitarios tienen que indicar el lugar donde se pueden consultar los documentos anteriores y, en un lugar preeminente del ámbito de la urbanización, se tiene que fijar un cartel con los datos fundamentales del plan y la fecha de aprobación.

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

Artículo 108 **Certificación de régimen urbanístico y consulta urbanística**

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

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

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

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

Artículo 109 **Ejecutividad de los instrumentos de planeamiento urbanístico**

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico son ejecutivos a partir de la publicación en el Boletín Oficial de las Illes Balears de su acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas correspondientes. Con respecto al planeamiento urbanístico cuya aprobación definitiva corresponde a los municipios, es aplicable lo que establezca la legislación de régimen local. El órgano que ha otorgado la aprobación definitiva debe ordenar la publicación.

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

Si el plan de desarrollo de iniciativa privada integra el proyecto de urbanización, el importe de la garantía expresada es del 10% del valor de las obras de urbanización, y se debe formalizar en las condiciones establecidas en el artículo 118 de este Reglamento.

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

Artículo 110
Declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación

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

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

Artículo 111
Vinculación de las normas de aplicación directa al planeamiento y a los actos de intervención

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

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

3. Si corresponde aplicar las limitaciones establecidas en el apartado 2 anterior por falta o insuficiencia del planeamiento, en el procedimiento administrativo en todo caso se deben determinar y acreditar los valores de la zona y se tienen que ponderar igualmente, de forma razonada y objetivamente, las circunstancias concurrentes mediante la incorporación de los antecedentes, la documentación y los informes técnicos que sean apropiados.

TÍTULO III
Gestión y ejecución del planeamiento

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

Sección 1ª
Concepto, esferas de actuación y presupuestos de la ejecución

Artículo 112
Concepto de gestión y ejecución

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

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

Artículo 113
Esferas de actuación pública y privada

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

2. La actividad de ejecución corresponde a las administraciones públicas, directamente o por encomienda a entidades de naturaleza mixta sin cesión de la titularidad de la competencia, o a la iniciativa privada

según el sistema de gestión que se determine y de conformidad con lo que establece la LUIB y este Reglamento. A este efecto, se incluyen entre las entidades de naturaleza mixta las sociedades mercantiles con capital no íntegramente público que tienen por objeto llevar a cabo actividades en materia urbanística. En todo caso, la administración actuante tiene que facilitar y promover la iniciativa privada en las formas y el alcance que determina la LUIB y este Reglamento, cuando lo aconseje el cumplimiento de las finalidades y los objetivos del planeamiento urbanístico, mediante los diversos sistemas de actuación.

Artículo 114

Presupuestos de la ejecución

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

a) Las actuaciones en suelo urbano y en suelo urbanizable directamente ordenado requieren la aprobación previa del plan general y del plan de ordenación detallada.

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

2. Asimismo, la actividad de ejecución requiere, si procede, aprobar:

a) El proyecto de urbanización, en los supuestos de estas actuaciones urbanísticas.

b) El proyecto técnico de dotación de servicios o de obras ordinarias.

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

Artículo 115

Modalidades de la ejecución

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

a) Actuaciones edificatorias en suelo urbano consistentes en la edificación de la parcela; y en suelo urbano o suelo rústico consistentes en la rehabilitación edificatoria o la sustitución de la edificación, en los términos establecidos en el artículo 23.1 de la LUIB.

b) Actuaciones de transformación urbanística, en las modalidades de nueva urbanización, de renovación urbana, de dotación o de reforma interior, previstas en el artículo 23.2 de la LUIB; de naturaleza integral o sistemática en unidades de actuación en suelo urbano y en suelo urbanizable, a través de alguno de los sistemas de actuación previstos en la LUIB y en este Reglamento.

c) Actuaciones aisladas directas para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en todas las clases de suelo, o las dirigidas a la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas en suelo urbano que no tengan la consideración de actuaciones de dotación por no existir un incremento del aprovechamiento urbanístico, previstas en el artículo 23.3 de la LUIB; y en las cuales los terrenos y los derechos afectados se tengan que obtener por expropiación, por el hecho de que el suelo, los bienes y los derechos no estén incluidos o adscritos a actuaciones integradas o sistemáticas, o bien que la expropiación resulte innecesaria por ya pertenecer los terrenos afectados al dominio público.

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

1r. La realización de obras complementarias de urbanización que, referidas a una o distintas parcelas, hagan posible su edificación con la adquisición de la condición de solar, o para normalizar la forma o los límites con referencia al espacio público o privado.

2n. La realización de actuaciones aisladas mediante obra pública ordinaria, o que requieran expropiación para la destinación de los elementos afectados a patrimonio público de suelo o a otras finalidades previstas en la LUIB.

Artículo 116

Obras incluidas en el proyecto de urbanización

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

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

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

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

Artículo 117

Documentación de los proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización se integran de los documentos siguientes:

1. Memoria descriptiva de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación, con inclusión de la planta viaria prevista en el planeamiento que se ejecuta y del entorno inmediato.
3. Planos de proyecto y de detalle, con el contenido siguiente mínimo:
 - a) Planta viaria general a escala mínima 1:1000.
 - b) Plantas de pavimentación a escala mínima 1:1000.
 - c) Perfiles longitudinales de todo el viario público y planta de cotas, rasantes y perfiles de jardines y parques.
 - d) Perfiles transversales de todo el viario público, cada 20 metros como mínimo.
 - e) Plantas de la red de saneamiento, depuración y pluviales, y perfiles longitudinales de estas a escala mínima 1:1000.
 - f) Plantas de todas las redes de servicios previstas a escala mínima 1:2000.
 - g) Detalles constructivos de las diferentes redes y secciones tipos de aceras y calzadas con ubicación de los diferentes servicios.
 - h) Plantas de jardinería y de espacios libres con ajardinamiento, a escala mínima 1:500, con identificación de especies, localización de mobiliario urbano, elementos de juegos infantiles, alumbrado y el resto de elementos compositivos.
 - i) Red de riego, tanto jardines como, si es el caso, de las parcelas privadas restantes cuando se prevé una reutilización de aguas depuradas.
 - j) Red de alumbrado público, con detalles de luminarias.
 - k) Otros planos y detalles necesarios para definir completamente las obras.
4. Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.

5. Mediciones.
6. Cuadros de precios unitarios y descompuestos.
7. Presupuesto general y resumen de presupuesto.
8. Estudio de seguridad y salud.
9. Estudios específicos sobre movilidad y tráfico, inundabilidad, contaminación, reutilización de aguas, y otros que puedan ser necesarios o que la legislación sectorial aplicable exige.

Artículo 118 **Tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización**

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

a) La aprobación inicial corresponde al órgano municipal que, de acuerdo con la legislación sobre régimen local, tiene atribuida la competencia para aprobar los instrumentos de gestión y ejecución urbanística. El acto o acuerdo de aprobación, de denegación motivada o de suspensión por razón de deficiencias subsanables se tiene que producir en el plazo de tres meses desde la solicitud por la persona interesada, sin perjuicio que se le requiera la subsanación o mejora de dicha solicitud en los términos que prevé la legislación de procedimiento administrativo común.

b) Simultáneamente al acto o acuerdo de aprobación inicial, se tiene que someter el proyecto a información pública mediante un anuncio en *el Boletín Oficial de las Illes Balears* y en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente, con publicación en este último medio de la documentación íntegra. En el caso de proyectos de urbanización promovidos a iniciativa de personas particulares, se tiene que citar de manera personal a todas las personas interesadas con ofrecimiento de trámite de audiencia por el mismo plazo.

c) Aprobado inicialmente el proyecto, se tiene que solicitar un informe a los organismos públicos afectados y establecer un plazo de un mes para que las empresas de suministro de servicios afectadas se pronuncien sobre el proyecto.

d) La aprobación definitiva del proyecto de urbanización se tiene que producir en el plazo de un mes una vez cumplidos los trámites anteriores, y corresponde al órgano municipal que, de acuerdo con la legislación sobre régimen local, tiene atribuida la competencia para aprobar los instrumentos de gestión y ejecución urbanística. Este órgano tiene que disponer la publicación del acto o el acuerdo aprobatorio en *el Boletín Oficial de las Illes Balears* y en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente, con publicación en este último medio de la documentación íntegra que ha sido objeto de la aprobación definitiva mencionada.

e) Si el órgano ambiental determina que el proyecto de urbanización se tiene que sujetar a la evaluación de impacto ambiental, de acuerdo con las previsiones de la legislación sectorial, la tramitación del procedimiento sustantivo anterior se tiene que adecuar, en todo caso, a las exigencias del procedimiento ambiental.

2. El incumplimiento por el órgano municipal de cualquiera de los plazos de resolución que se prevén en el apartado anterior, permite a las personas que promuevan el proyecto de urbanización instar la subrogación del órgano competente del Consejo Insular de Mallorca, que tiene que requerir de manera previa el ayuntamiento correspondiente al ejercicio de su competencia en un plazo de quince días, transcurridos los cuales procede la subrogación expresada.

Acordada la subrogación se produce la pérdida de competencia municipal, y el órgano insular tiene que reclamar de manera simultánea al ayuntamiento correspondiente el envío de una copia certificada de la documentación que integra el expediente, si este existiera, la cual se le tiene que enviar en el plazo de los diez días siguientes a la reclamación. La falta de remisión del expediente no impide la tramitación ante el órgano del Consejo Insular de Mallorca, si bien tiene que requerir a las personas promotoras del proyecto de urbanización que presenten los ejemplares necesarios para tramitarlo.

La tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización por el Consejo Insular de Mallorca, cuando se ha acordado la subrogación de la competencia del ayuntamiento correspondiente, se rige por las mismas reglas establecidas en el apartado 1 anterior.

3. En los proyectos de urbanización relativos a urbanizaciones de iniciativa particular, es requisito para que sean eficaces que las personas promotoras, antes de empezar las obras, constituyan una garantía financiera prestada con los requisitos establecidos por la legislación reguladora de la contratación del sector público en un plazo máximo de dos meses desde la notificación de la aprobación definitiva. Esta garantía tiene carácter independiente de la establecida en el artículo 109 de este Reglamento para la publicación del instrumento de planeamiento de desarrollo que legitime el proyecto de urbanización.

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

La garantía se cancela con la resolución expresa previa de la administración actuante, a medida que se efectúan en plazo cada una de las obras que son objeto de la obligación garantizada correspondiente. Se puede acordar la cancelación parcial en proporción al precio de la obra efectuada de acuerdo con el presupuesto aprobado.

Sección 2ª **Ámbitos de ejecución, delimitación de unidades y tipo de ejecución**

Artículo 119 **Delimitación de las unidades de actuación**

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

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

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

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

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

Asimismo, en caso de que la delimitación propuesta afecte a un instrumento de planeamiento cuya aprobación definitiva corresponde al Consejo Insular de Mallorca, el ayuntamiento le tiene que conceder un trámite de audiencia en el mismo plazo.

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

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

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

Asimismo, el acto o acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación, junto con el contenido íntegro del proyecto, se tiene que publicar en la dirección o el punto de acceso electrónico municipal correspondiente; se tiene que integrar en el registro municipal de urbanismo a que se refiere el artículo 23 de este Reglamento, y se tiene que comunicar al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al Consejo Insular de Mallorca.

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

4. La modificación de la delimitación de las unidades de actuación previstas en los instrumentos de planeamiento o la supresión, que se tiene que justificar mediante la memoria correspondiente, se sujeta al mismo procedimiento y límites establecidos en los apartados anteriores; excepto que las modificaciones mencionadas se lleven a cabo en los procedimientos de alteración de los instrumentos, caso en el cual se aplican las reglas correspondientes a su tramitación.

Artículo 120

Ejecución sistemática y ejecución aislada

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

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

CAPÍTULO II

Sistema de actuación urbanística por reparcelación

Sección 1ª

Disposiciones generales

Subsección 1ª

Objeto de la reparcelación

Artículo 121

Objeto de la reparcelación

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

- a) La distribución justa entre las personas interesadas de los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística.
- b) La regularización de las fincas para adaptar la configuración a las exigencias del planeamiento.

c) La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento establece el planeamiento urbanístico, tanto el adjudicado a las personas propietarias como lo que corresponde a la administración actuante de acuerdo con los deberes de cesión de suelo con aprovechamiento establecidos legalmente.

d) La cesión gratuita, a favor de la administración municipal, de los terrenos destinados a sistemas urbanísticos, de acuerdo con lo que establece el planeamiento.

e) La determinación de las cuotas de urbanización a cargo de las personas propietarias y, en su caso, de la administración actuante, así como la forma de pago, que puede ser en metálico o mediante terrenos edificables de valor equivalente a las cuotas. Las cuotas de urbanización incluyen tanto el coste de la obra urbanizadora como las indemnizaciones y las compensaciones económicas que sean necesarias para hacer efectivo el principio de distribución equitativa de beneficios y de cargas.

f) La cuantificación de las cuotas de urbanización se determina de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$Q = \frac{GU}{AS}$$

Donde:

- Q: cuota de urbanización en €/unidades de aprovechamiento (ua).
- GU: totalidad de los gastos de urbanización establecidos en el artículo 76 de la LUIB, en €.
- AS: aprovechamiento subjetivo en los términos establecidos en el artículo 24.4 de la LUIB, en ua.

g) La cuantificación del porcentaje de aprovechamiento correspondiente a las parcelas edificables de valor equivalente a las cuotas de urbanización se determina de acuerdo a la fórmula siguiente:

$$P = \frac{GU}{VAS} \times 100$$

Donde:

- P: proporción de aprovechamiento de valor equivalente a las cuotas, en %.
- GU: totalidad de los gastos de urbanización establecidos en el artículo 76 de la LUIB, en €.
- VASO: Valor económico del aprovechamiento subjetivo en los términos establecidos en el artículo 24.4 de la LUIB, en €.

Artículo 122

Comunidad de reparcelación y personas interesadas

1. Integran la comunidad de reparcelación todos los propietarios y propietarias de fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación urbanística sometido a reparcelación.

2. Además de los propietarios y propietarias de las fincas afectadas, se consideran personas interesadas en un expediente de reparcelación las titulares de los derechos que pueden resultar afectados por la resolución, y también las personas titulares de intereses legítimos susceptibles de afectación que comparezcan en el procedimiento y acrediten esta condición.

Artículo 123

Procedimiento de reparcelación

1. El expediente de reparcelación se inicia en los términos que regula el artículo 79 de la LUIB. Sin embargo, la fecha de referencia de las valoraciones contenidas en el proyecto de reparcelación es la de la aprobación inicial, y se actualizan en la aprobación definitiva de acuerdo con el interés legal del dinero, a partir del transcurso del plazo de seis meses desde la aprobación inicial.

2. Iniciado el expediente de reparcelación, la entidad o persona a quien corresponda formularlo, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 79 de la LUIB, tiene que solicitar del Registro de la Propiedad la información correspondiente sobre titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en el sector o unidad de actuación urbanística. El registrador o la registradora, a solicitud de la administración actuante, tiene que extender al margen de cada finca nota expresiva acorde son objeto de reparcelación. Inscrita esta nota marginal, las personas interesadas sucesivas que hagan constar su derecho en el Registro no se tienen que citar preceptivamente en el expediente, excepto cuándo comparezcan expresamente.

3. El ayuntamiento aprueba los proyectos de reparcelación de acuerdo con el procedimiento siguiente:

a) La aprobación inicial se tiene que adoptar en el plazo de tres meses desde que se ha presentado la solicitud por la persona interesada, sin perjuicio que se le requiera la subsanación o mejora de dicha solicitud en los términos que prevé la legislación de procedimiento administrativo común.

b) El proyecto de reparcelación se tiene que someter a información pública durante el plazo de un mes, mediante edicto que se tiene que publicar en el Boletín Oficial de las Illes Balears y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo el contenido íntegro para facilitar la consulta, telemática, dentro de este plazo se tiene que conceder audiencia a las personas interesadas, mediante citación personal.

c) La aprobación definitiva y la notificación se tiene que producir en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de información pública. En caso contrario, se entiende que el proyecto de reparcelación ha quedado aprobado definitivamente por silencio positivo. El acto o acuerdo de aprobación definitiva se tiene que publicar en el Boletín Oficial de las Illes Balears y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo el contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente.

d) Si en la tramitación de los proyectos de reparcelación se produce el acuerdo unánime de todas las personas afectadas, que tiene que constar en un documento público, con la conformidad del ayuntamiento o con la incorporación de las enmiendas y prescripciones que sean procedentes, se puede proceder a la aprobación definitiva prescindiendo de la aprobación inicial, y no es necesario ningún otro trámite que el de información pública, con audiencia simultánea del resto de personas interesadas.

Subsección 2ª

Fincas aportadas y participación de las personas propietarias

Artículo 124

Obligaciones de información y supuestos de discrepancia

1. Las personas propietarias y titulares de derechos sobre las fincas objeto de reparcelación están obligadas a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones de hecho y jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

2. En caso de discrepancia entre la descripción de las fincas contenida en los títulos a que se refiere el apartado 1 anterior y la realidad física, se tiene que atender a la realidad física, y es de aplicación lo que establece la legislación aplicable sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

3. También es de aplicación la legislación sobre inscripción al Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística con respecto a los supuestos de inmatriculación de fincas, de reanudación del trato sucesivo, de discrepancias en cuanto a la titularidad, de persona titular en paradero desconocido o titularidad desconocida.

4. En el caso de titularidad desconocida, la administración actuante tiene la condición de titular fiduciaria de la finca y, a este efecto, puede llevar a cabo todas las operaciones propias de la reparcelación y, en especial, la cesión de la finca para el pago de los gastos de urbanización y la adjudicación fiduciaria a su favor de las fincas resultantes. Cuando, de acuerdo con el proyecto de reparcelación, corresponde a estas fincas la percepción de indemnizaciones económicas, el importe de estas se deposita en la Caja General de Depósitos de la administración actuante. Una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, la administración actuante tiene que poner el hecho en conocimiento de la administración competente para que proceda a la adjudicación que corresponda de acuerdo con las normas aplicables a los bienes vacantes. Una vez adoptada la indicada resolución, la administración actuante adjudica la finca, o bien la indemnización sustitutoria a quien corresponda, previa percepción de los gastos que se hubieran originado como consecuencia de la ejecución de la urbanización y de sus intereses legales.

Artículo 125

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

1. El derecho de las personas propietarias, si no hay acuerdo unánime, es proporcional en la superficie de las fincas originarias respectivas en el momento de la aprobación definitiva de la delimitación del sector o unidad de actuación urbanística.

2. En los supuestos en que, en el suelo urbano y de acuerdo con la legislación aplicable, el aprovechamiento de la parcela que resulta de la edificación y el uso existente es superior al

aprovechamiento que corresponde al derecho de participación que deriva de la superficie de la finca, se aplican las reglas siguientes:

- a) Si la edificación se tiene que demoler, el aprovechamiento diferencial se tiene que indemnizar pero no da lugar a una mayor adjudicación de aprovechamiento.
- b) Si la edificación y el uso son acordes con el planeamiento o no están sujetos a demolición, corresponde bien la adjudicación a la persona titular originaria, que participa en la comunidad de reparcelación con el porcentaje derivado del aprovechamiento que el planeamiento que se ejecute atribuya a la finca donde se encuentra la edificación, bien la exclusión de la finca de la reparcelación.

3. En los supuestos de sectores o unidades de actuación discontinuas, hay que tener en consideración la ponderación de valores que deriva de la localización de los terrenos a que se refiere la letra a) del punto 1 del artículo 80 de la LUIB.

Artículo 126

Supuestos de exclusión en la reparcelación

1. El ámbito de la reparcelación es el del sector o el de la unidad de actuación urbanística, y no se pueden excluir las fincas que los comprenden, salvo los supuestos que prevé el apartado 2 de este artículo.
2. La exclusión de determinados bienes de la comunidad de reparcelación se tiene que ajustar a lo que disponen las reglas siguientes:

- a) Las edificaciones y las instalaciones preexistentes compatibles con las determinaciones del plan de ordenación que sea objeto de ejecución se pueden excluir justificadamente del sistema de reparto y de la comunidad de reparcelación sin necesidad de alterar la delimitación de la unidad reparcelable, siempre que se demuestre, en aplicación de los criterios a que hace referencia la letra b) del apartado 2 del artículo 125 de este Reglamento, una desproporción sustancial respecto de los beneficios y las cargas del conjunto de la actuación.

El suelo que se excluya tiene que ser el indispensable en relación con las previsiones del plan sobre parcelas mínimas o en relación con la funcionalidad de las edificaciones que se mantienen, y la exclusión no tiene que dar lugar al enriquecimiento injusto de la persona propietaria. Cuando la ejecución de las obras de urbanización implique también un beneficio de las fincas excluidas, esta exclusión puede limitarse a la distribución de aprovechamientos y no impide la participación ponderada de la finca excluida en las cargas de urbanización del ámbito.

- b) Se tienen que excluir de la comunidad de reparcelación las superficies de dominio público que, de acuerdo con el artículo 127 de este Reglamento, no participan en el reparto de beneficios y de cargas.

Artículo 127

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

1. Las superficies de dominio público, así calificadas por la legislación sectorial aplicable sobre vías de comunicación o pecuarias, canales, carreteras, ferrocarriles u otras análogas, no participan en el reparto de beneficios y cargas si se mantiene la afectación y no experimentan variación en el planeamiento que se tenga que ejecutar.
2. Las superficies que forman parte del dominio público maritimoterrestre o hidráulico no participan en el reparto de beneficios y cargas, aunque generen gastos de urbanización a cargo de la comunidad de reparcelación.
3. Los otros bienes de dominio público, que ya lo son en el momento de la tramitación del proyecto de reparcelación, participan en el reparto de beneficios y cargas en los supuestos siguientes:
 - a) Si se han obtenido por expropiación, en razón de haberse adelantado la obtención.
 - b) En caso de que hayan sido adquiridos por cualquier título oneroso, o por cesión gratuita en una actuación no urbanística.
4. Los bienes de dominio público obtenidos gratuitamente en desarrollo de una actuación urbanística no dan lugar a atribución de aprovechamiento a la administración titular. No obstante, si la superficie de estos terrenos de dominio público incluidos en un sector o unidad de actuación urbanística es superior a la que

determina el plan urbanístico para la cesión gratuita y obligatoria con destino a dominio público, la administración titular se integra con este exceso en la comunidad de reparcelación.

Artículo 128

Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación

1. En la modalidad de compensación del sistema de reparcelación, las personas propietarias de las fincas afectadas pueden decidir incorporarse a la junta de compensación y manifestar la decisión mencionada en el trámite de audiencia durante la tramitación de las bases y los estatutos y, posteriormente, en cualquier momento hasta transcurrido un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos de la junta de compensación. Asimismo, en el indicado trámite de audiencia pueden comprometerse a participar en la ejecución, en los términos establecidos en el apartado siguiente.

2. En la modalidad de compensación, las personas propietarias de fincas afectadas pueden manifestar que se comprometen a participar en la ejecución en el trámite de audiencia de las bases de actuación y, en la modalidad de cooperación en el trámite de audiencia del proyecto de reparcelación.

3. En los supuestos de los apartados 1 y 2 de este artículo, se tiene que informar a las personas propietarias, con ocasión del trámite de audiencia que corresponda según la modalidad, de las alternativas previstas por la LUIB y por este Reglamento para el caso que no participen en la ejecución, a las cuales se refiere el apartado siguiente.

4. Cuando las personas propietarias no se incorporan a la junta de compensación, en la modalidad de compensación, y no garantizan que participarán en las modalidades de compensación y de cooperación, sus fincas pueden ser expropiadas o bien pueden ser objeto de reparcelación, sin expropiación previa, de acuerdo con lo que establezcan las bases o el proyecto de reparcelación, según corresponda y, en caso de que sean objeto de reparcelación, se puede prever la obligación de pago de los gastos de urbanización mediante la adjudicación de fincas resultantes, hasta cubrir la cuantía de los gastos, a favor de la junta de compensación o de alguno de sus miembros, de la empresa urbanizadora si forma parte, de la administración actuante o de la persona titular de la gestión urbanística integrada, según corresponda.

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

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

5. Cuando las personas propietarias se incorporan a la junta, en la modalidad de compensación o bien garantizan su participación, en las modalidades de compensación o cooperación, sus fincas son objeto de reparcelación y tienen que abonar las cuotas de urbanización correspondientes de acuerdo con su participación en el sector o unidad de actuación urbanística.

6. Cuando las personas propietarias, a pesar de haberse incorporado a la junta de compensación o haber garantizado que participan según la modalidad, incumplan la obligación de pago de las cuotas de urbanización, la administración competente, a instancia de la junta de compensación o de las personas interesadas que han asumido la gestión urbanística, según corresponda, puede acordar bien exigir el pago de las cuotas urbanísticas por la vía de apremio, bien la cesión de fincas resultantes en pago de las cuotas de urbanización, o bien la expropiación de la finca adjudicada. Cuando se opta por la cesión de fincas resultantes, se tiene que formular y tramitar la operación jurídica complementaria correspondiente.

Artículo 129

Expropiación de fincas en la reparcelación

1. Cuando, en los casos que prevé el artículo anterior, se aplique la expropiación de las fincas aportadas o resultantes, según corresponda, la expropiación se puede llevar a cabo a solicitud de la persona beneficiaria, si es el caso, bien como actuación aislada, bien por el procedimiento de tasación conjunta.

2. En la expropiación de las fincas aportadas, el ayuntamiento, con audiencia previa de la persona beneficiaria de la expropiación, puede dejar sin efectos el expediente de expropiación iniciado cuando la persona propietaria abone la parte proporcional de los gastos efectuados con los intereses legales correspondientes, así como los que se hubieran acreditado durante la tramitación del proyecto de expropiación, y garantice el pago del resto de gastos de urbanización que le correspondan en la forma establecida en el apartado 2 del artículo 128 de este Reglamento, siempre que no se haya otorgado todavía el acta de ocupación en supuestos de procedimiento de tasación conjunta, o que no se haya determinado el precio justo con carácter definitivo en vía administrativa en supuestos de expropiación por

el procedimiento ordinario. En los supuestos de expropiación por falta de adhesión a la junta de compensación, la propiedad tiene que solicitar, además, incorporarse a la junta si la expropiación indicada queda sin efectos.

Subsección 3ª **Adjudicación de fincas resultantes**

Artículo 130

Consideración de personas adjudicatarias e innecesariedad de nueva adjudicación

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

2. Sin perjuicio de lo que establece el artículo 126 de este Reglamento, el proyecto de reparcelación tiene que confirmar a favor de las personas propietarias la titularidad dominical de sus fincas de origen en los casos siguientes:

a) Fincas edificadas de conformidad con el planeamiento que se ejecuta, a las cuales se les aplica la letra b) del apartado 2 del artículo 125 de este Reglamento.

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

1r. Que no sea necesario demolerlas para ejecutar las obras de urbanización.

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

3r. Que el derecho de las personas propietarias en la reparcelación no sea inferior, en más del 15%, a lo que corresponda a la parcela mínima edificable, ni que el aprovechamiento que corresponda de acuerdo con el planeamiento a la superficie de la finca que se adjudica no exceda en más del 15% del derecho de la persona propietaria. A este efecto, se tiene que aplicar lo que establece la letra b) del apartado 2 del artículo 155 de este Reglamento.

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

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

Artículo 131

Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas

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

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

3. A excepción del supuesto previsto por la letra a) del apartado 2 del artículo 130 anterior, y a menos que haya acuerdo entre las personas propietarias afectadas, en el proyecto de reparcelación no se pueden hacer adjudicaciones que excedan el 15% de los derechos de las personas adjudicatarias.

4. Siempre que lo permitan las determinaciones del planeamiento urbanístico, la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de personas propietarias es preferente a la adjudicación de fincas pro indiviso, y esta última a la indemnización en metálico, sin perjuicio de lo que establece el

apartado siguiente. En la adjudicación proindiviso se tiene que procurar la creación de comunidades con el menor número posible de personas copropietarias.

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

Artículo 132 **Valoración de las fincas en la reparcelación**

La valoración de las aportaciones de suelo y de las fincas resultantes en la reparcelación se tiene que efectuar de acuerdo con las reglas establecidas en la legislación estatal a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, y con las contenidas en el artículo 80 de la LUIB que sean aplicables en cada caso.

Artículo 133 **Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización**

1. Corresponde al proyecto de reparcelación establecer la cesión y la adjudicación de fincas resultantes en pago de los gastos de urbanización, si procede. Cuando el proyecto de reparcelación contiene estas determinaciones, tiene que establecer la participación, en el aprovechamiento urbanístico del ámbito, de quien haga frente a los gastos de urbanización establecidos en el artículo 76 de la LUIB.

2. Las fincas se han adjudicar, según corresponda en función de la modalidad, a favor de la administración actuante, de la junta de compensación o de la persona titular de la gestión urbanística integrada. El proyecto de reparcelación puede adjudicar también las fincas a la empresa urbanizadora incorporada a la junta de compensación o a alguno de sus miembros.

3. Cuando la cesión de fincas resultantes en pago de obras de urbanización se produce una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, la adjudicación correspondiente se lleva a cabo mediante una operación jurídica complementaria de la reparcelación, de conformidad con la letra f) del apartado 1 del artículo 167 de este Reglamento.

4. La cesión de fincas que prevé este artículo da lugar a la liquidación total o parcial, según corresponda, de los gastos de urbanización imputables al resto de fincas resultantes adjudicadas a la persona propietaria originaria, las cuales no quedan afectas a los saldos de la liquidación provisional y definitiva en todo lo que haya sido abonado mediante la cesión de fincas.

Artículo 134 **Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico**

1. Corresponde al proyecto de reparcelación establecer el emplazamiento del suelo con aprovechamiento urbanístico que se tenga que ceder obligatoria y gratuitamente a la administración actuante.

2. Cuando son de aplicación las previsiones de la LUIB y de este Reglamento sobre la cesión de suelo en otros terrenos fuera del sector o de la unidad de actuación, esta cesión de terrenos fuera del ámbito se produce también con la aprobación del proyecto de reparcelación, que incorpora los terrenos referidos con el único efecto de adjudicarlos a favor de la administración actuante.

3. Cuando en aplicación de las previsiones referidas procede el pago total o parcial del equivalente económico del suelo de cesión con aprovechamiento, el importe del equivalente se fija también en el proyecto de reparcelación y su pago a favor de la administración actuante es preferente en el pago del resto de cargas urbanísticas.

Artículo 135 **Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones en régimen de propiedad horizontal**

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

Estas fincas resultantes pueden consistir, si procede, en edificaciones donde hay pendientes de ejecutar obras de rehabilitación, y se tiene que hacer constar, en este caso, la obligación de ejecutarlas.

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

Subsección 4ª **Contenido del proyecto de reparcelación**

Artículo 136 **Contenido de la memoria**

1. En la memoria del proyecto de reparcelación tiene que constar:

- a) El planeamiento que es objeto de ejecución.
- b) La identificación y la superficie de la unidad reparcelable.
- c) Los criterios aplicados para valorar, si procede, las fincas aportadas y las fincas resultantes y la distribución de beneficios y cargas.
- d) La justificación de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación con especificación de las partidas siguientes:
 - 1r. El presupuesto provisional de los gastos de urbanización.
 - 2n. Los gastos generados por la redacción del proyecto, y, si es el caso, del planeamiento que se ejecuta y del proyecto de urbanización, así como cualquier otro gasto previsto especificando su causa.
 - 3r. La previsión de los gastos necesarios para formalizar e inscribir el proyecto de reparcelación. La cuantía de las indemnizaciones en metálico para cancelar las cargas y otros derechos que se tienen que satisfacer a las personas que son titulares, los correspondientes a las personas titulares de derechos externos al ámbito por ocupaciones temporales requeridas para la ejecución de la obra urbanizadora, así como la previsión de las indemnizaciones que se tienen que satisfacer a determinadas personas propietarias a las cuales no se adjudica suelo o se les adjudica en menor proporción a la aportación, y la previsión de las personas titulares de restos de fincas externas en el sector por razón de su reducida superficie.
- e) La identificación de las cargas de urbanización que, de acuerdo con lo que establece el artículo 76 de la LUIB, no van a cargo de la comunidad reparcelatoria y que las personas propietarias de las fincas tienen que asumir de forma individualizada
- f) La cuantificación, si procede, del equivalente económico del deber de cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico.
- g) La identificación de los elementos que no se tienen que indemnizar porque se pueden conservar provisionalmente, ya sea por no ser radicalmente incompatibles con la ordenación, por no ser necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, o por estar situados en una superficie que se tenga que adjudicar íntegramente a su propietario o propietaria.
- h) La determinación de la existencia de derechos de realojamiento y las previsiones para hacerlo efectivo, tanto temporalmente como de forma definitiva.

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

Artículo 137 **Personas interesadas en el expediente**

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

Artículo 138 **Circunstancias de las fincas aportadas**

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

- a) La descripción de acuerdo con la realidad física y con las especificaciones requeridas por la legislación hipotecaria. Si la descripción de la finca en el Registro no coincide con la real, por razón de su extensión superficial, límites o edificaciones que se tengan que mantener, se hace constar así en el proyecto, a fin de que se lleve a cabo la rectificación registral que corresponda en cada caso. Si la finca no consta inscrita en el Registro, el proyecto lo tiene que hacer constar, a los efectos de su inmatriculación.
- b) La titularidad dominical, con especificación del título de adquisición. En caso de que la finca incluida se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad, en el proyecto se tiene que tener en cuenta como aportante a la persona titular registral, salvo el caso de que se aporte acta de notoriedad para reanudar el trato sucesivo, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Real decreto 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba las normas complementarias en el Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción al Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- c) En caso de titularidad desconocida, el proyecto tiene que hacer constar esta circunstancia y la titularidad fiduciaria de la administración actuante en aplicación de lo que establece el apartado 4 del artículo 124 de este Reglamento. La inmatriculación se practica de conformidad con la legislación hipotecaria.
- d) En el supuesto de que alguna de las fincas se incluya sólo parcialmente en la unidad reparcelable, la descripción de la porción afectada por la actuación. A este efecto, se tiene que especificar el límite por donde se practica la segregación respecto de la finca matriz, así como la reducción de la cabida de esta.
- e) En caso de que los servicios técnicos del órgano actuante aprecien la existencia de conflictos de titularidad sobre fincas no inscritas, o que hay supuestos de doble inmatriculación, esta situación se tiene que reflejar en el proyecto y las fincas tienen que constar como litigiosas. Cuando se trata de fincas inscritas en el Registro previamente, el proyecto sólo tiene que tener en cuenta situaciones litigiosas cuando se acredita delante del órgano actuante la existencia de anotación preventiva de la demanda correspondiente. Posteriormente, se adjudica la finca a quien acredita la titularidad de acuerdo con lo que establece la legislación aplicable.
- f) Las fincas que quedan excluidas de la reparcelación en aplicación de lo que establece el artículo 126 de este Reglamento.

Artículo 139

Definición y adjudicación de fincas resultantes

En cuanto a la definición y la adjudicación de las fincas resultantes, el proyecto tiene que hacer constar las circunstancias siguientes:

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

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

- b) El título de adjudicación, si se hace por subrogación real con las fincas o participaciones aportadas por la persona adjudicataria, o a título de adquisición originaria respecto de las cesiones que se hagan en cumplimiento de los deberes legales, y también en los supuestos de adjudicación de fincas en pago de las cargas de urbanización.
- c) La titularidad individual o proindiviso de la persona o personas adjudicatarias de cada finca resultante.
- d) En caso de que se aporten al proyecto fincas en régimen de comunidad de bienes, cualquiera de las personas aportantes puede solicitar, bien si es el caso, mediante la formulación del proyecto, bien mediante la alegación correspondiente en el periodo de información pública, que la adjudicación a cada una de las personas partícipes tenga lugar mediante la atribución de parcelas independientes, siempre que eso sea posible de acuerdo con las previsiones sobre parcela mínima y con su

participación en la comunidad reparcelatoria y consientan en la adjudicación propuesta las personas titulares de otros derechos o cargas preexistentes sobre la finca aportada.

e) La descripción de las edificaciones que se mantienen sobre las fincas resultantes cuando esta no conste en el Registro de la Propiedad, así como, si procede, su adjudicación en régimen de propiedad horizontal de acuerdo con lo que establece el artículo 135 de este Reglamento.

f) Si sobre la edificación existente en la finca aportada se hubiera constituido un régimen de propiedad horizontal y esta edificación se tuviera que derribar porque es incompatible con las determinaciones del plan que se ejecuta, la adjudicación de la finca resultante, cuando no es de aplicación lo que establece el artículo 80.1.d) de la LUIB, se efectúa en régimen de comunidad de bienes, y se fijan las participaciones de acuerdo con las cuotas en que correspondían a las personas propietarias en la propiedad horizontal extinguida. Esta adjudicación se entiende sin perjuicio de las indemnizaciones que pueden corresponder a alguna de las personas propietarias por haber cesado el uso o la explotación de los pisos o locales, o de las que puedan corresponder a todas ellas por el valor de la edificación a derribar, así como en aplicación de lo que establece el apartado 2 del artículo 155 de este Reglamento.

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

Artículo 140

Cargas preexistentes y derechos inscritos con posterioridad a la nota marginal

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

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

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

c) Si de la finca aportada resultan varias fincas resultantes, las cargas se trasladan a todas, si no se determina otra cosa por acuerdo unánime de las personas interesadas. Este acuerdo puede hacerse constar en el proyecto mediante comparecencia conjunta o sucesiva de las personas interesadas, de la que se tiene que extender la diligencia correspondiente.

La administración actuante tiene que comunicar a las personas interesadas esta posibilidad, con motivo de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación.

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

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

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

Artículo 141

Cuenta de liquidación provisional

1. En la determinación de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación, se tiene que especificar la responsabilidad que corresponde a cada finca resultante en razón de los gastos de urbanización y de los otros gastos del proyecto.

2. Los saldos de la cuenta de liquidación se entienden provisionales y a cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. La enmienda de errores y omisiones, así como las rectificaciones

que sean procedentes se tienen en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenden la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el proyecto de reparcelación.

3. Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada finca se compensan cuando sean de signo diferente, y se pueden exigir únicamente los saldos resultantes.

4. Se entiende, a todos los efectos, que los saldos de la cuenta de liquidación provisional son deudas líquidas y exigibles, a favor de la administración actuante, la junta de compensación o bien la persona titular de la gestión urbanística integrada, según sea el caso de acuerdo con la modalidad para la ejecución del planeamiento.

Artículo 142

Documentación gráfica del proyecto de reparcelación

1. El proyecto de reparcelación tiene que incorporar, como mínimo, la documentación gráfica siguiente:

- a) Plano de situación del sector o ámbito de actuación urbanística objeto de reparcelación.
- b) Plano que refleje la ordenación prevista en el planeamiento urbanístico objeto de ejecución.
- c) Plano de fincas aportadas.
- d) Plano de fincas resultantes y de adjudicaciones.
- e) Plano de superposición de fincas aportadas y resultantes.

2. Los planos señalados en las letras *b)* a *e)* del apartado anterior se tienen que redactar sobre cartografía topográfica digital del ámbito y a una escala entre 1:500 y 1:1.000.

Subsección 5ª

Efectos del proyecto de reparcelación

Artículo 143

Efectos y requisitos de eficacia del proyecto de reparcelación

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

Artículo 144

Afectación de las fincas en el pago de las cargas de urbanización

1. Quedan sujetos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y del resto de los deberes que derivan del proyecto y de la legislación urbanística, todas las personas titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas resultantes que resulten del proyecto de reparcelación, incluso aquellas cuyos derechos constaran inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación del proyecto, con las excepciones previstas en la legislación estatal.

2. Las fincas resultantes de los proyectos de reparcelación, de acuerdo con la legislación aplicable, quedan afectadas al pago de:

- a) El saldo de la liquidación definitiva.
- b) El importe que les corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.
- c) La cuota de participación que se les atribuye en el pago de la liquidación definitiva por las cargas de urbanización, sin perjuicio de la compensación que corresponde por razón de las indemnizaciones que pudieran tener lugar.

3. Esta afectación se tiene que inscribir en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la normativa reguladora de la inscripción de actos de naturaleza urbanística.

Artículo 145

Vigencia de la afectación

De acuerdo con lo que establece la legislación estatal aplicable sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la afección registral caduca, en cualquier caso, a los siete años de la inscripción. No obstante, si durante su vigencia se ha elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación, esta caducidad se produce a los dos años a contar desde la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo.

Artículo 146 **Solicitud de cancelación de la afección**

Se puede solicitar la cancelación de la afección, de acuerdo con la legislación aplicable, antes de la fecha de caducidad, a instancia de cualquiera de las personas titulares del dominio u otros derechos reales, acompañando la solicitud de un certificado de la administración actuante, de la junta de compensación, o de la persona titular de la gestión urbanística integrada, según corresponda en función de la modalidad, que exprese que se ha satisfecho la cuenta de la liquidación definitiva en lo referente a la finca de qué se trata. En las modalidades de compensación y cooperación con concesión de la gestión urbanística integrada, se tiene que acompañar también un certificado de la administración actuante que exprese que ha recibido la obra de urbanización en los términos previstos en este Reglamento.

Artículo 147 **Innecesaria de la afección**

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

Artículo 148 **Incumplimiento de la obligación del pago de la liquidación**

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

Artículo 149 **Concentración de responsabilidad**

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

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

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

Artículo 150 **Hipotecas en garantía de obras**

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

Artículo 151 **Cuenta de liquidación definitiva**

1. La liquidación definitiva de la reparcelación tiene lugar cuando concluye la urbanización y la administración actuante ha recibido la obra urbanizadora.

2. La liquidación definitiva tiene efectos económicos exclusivamente y no puede afectar a la titularidad de los terrenos, sin perjuicio de las alteraciones que se puedan producir en esta titularidad en los supuestos de expropiación o cesión de fincas en pago de obras de urbanización, cuando las personas propietarias incumplen sus obligaciones.

3. En la liquidación definitiva se tienen que tener en cuenta todos los gastos en los cuales se haya incurrido efectivamente durante el proceso de ejecución del planeamiento, incluyendo el coste efectivo de la obra urbanizadora y los errores y las omisiones que se hubieran podido producir en la cuenta de liquidación provisional.

4. La aprobación de la liquidación definitiva da lugar, si procede, a la liquidación de las cuotas correspondientes y se somete a la misma tramitación que el proyecto de reparcelación, con audiencia de las personas interesadas, pero sin que sea necesario someterlo a información pública.

Artículo 152

Rectificaciones derivadas de resoluciones administrativas o judiciales

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

Artículo 153

Certificación para la inscripción en el Registro de la Propiedad

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

a) La fecha en que se ha aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación.

b) Que el proyecto ha alcanzado firmeza en vía administrativa.

c) El detalle de las propiedades antiguas y de las personas propietarias, según los títulos aportados o, si no hay, describiendo las fincas e indicando las personas propietarias, si son conocidas, y describiendo las parcelas nuevas adjudicándolas a la persona titular respectiva. Alternativamente, los datos a que se refiere esta letra c) se pueden acreditar anexando al certificado una copia compulsada del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente.

d) La constancia de la notificación del acto o acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación a todas las personas titulares interesadas, y que se ha procedido al pago o al depósito de las indemnizaciones correspondientes.

e) En los supuestos en que la LUIB admita la compensación en metálico como sustitutiva del deber de cesión de suelo lucrativo libre de cargas de urbanización que comporte la actuación urbanística, la fecha de materialización efectiva del ingreso en la administración actuante de la totalidad de su importe.

2. En el supuesto de reparcelación voluntaria, la presentación de la escritura pública y el certificado del acuerdo de aprobación de la reparcelación a los cuales se refiere el artículo 164 de este Reglamento son suficientes para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

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

Sección 2ª

Modalidad de compensación

Artículo 154

Concepto e iniciativa de la modalidad

1. En la modalidad de compensación, las personas propietarias aportan los terrenos de cesión obligatoria, formulan el proyecto de reparcelación, y realizan a su cargo la urbanización en los términos y con las

condiciones que se determinen en el planeamiento urbanístico o, si procede, en el acto que apruebe la aplicación de esta modalidad, y se constituyen, mediante documento público, en junta de compensación.

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

a) Si hay una única persona propietaria o bien una única comunidad en proindiviso, siempre que esta situación se mantenga mientras se ejecuten las obras de urbanización.

b) Si lo acuerda el ayuntamiento correspondiente, siempre que el proyecto de reparcelación voluntaria cumpla los requisitos y los criterios de representación y de actuación que establece este Reglamento. No obstante, las personas propietarias pueden constituir en cualquier momento una junta de compensación.

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

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

Artículo 155 **Constitución de la junta de compensación**

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

Artículo 156 **Incorporación a la junta de compensación y supuestos de exclusión**

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

Si no se incorporan, la junta de compensación puede solicitar a la administración la expropiación de sus fincas, supuesto en el cual disfrutará de la condición de beneficiaria de la expropiación, o bien la ocupación de las fincas mencionadas a su favor, de acuerdo con lo que establece el artículo 174 de este Reglamento, para posibilitar la ejecución de las obras de urbanización.

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

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

4. Cuando las personas propietarias no se incorporan a la junta pero manifiestan en el trámite de audiencia de las bases su compromiso de participar en la ejecución del planeamiento, de acuerdo con el artículo 128 de este Reglamento, tienen que prestar la fianza por una cuantía del 10% de los gastos estimados de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, de acuerdo con la proporción de su superficie con respecto a la del total de la unidad de actuación, dentro del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la junta.

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

Artículo 157

Afectación de fincas y formulación del proyecto de reparcelación

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

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

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

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

Artículo 158

Ejecución de las obras de urbanización

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

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

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

Artículo 159

Potestades y reglas de disolución de la junta de compensación

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

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

2. La disolución de la junta de compensación sólo la puede acordar el órgano competente de la administración actuante con el cumplimiento de los requisitos que determina el artículo 87.4 de la LUIB, y se rige por las disposiciones generales establecidas en el artículo 175 de este Reglamento y de acuerdo con las reglas que, en aplicación del artículo 176, sus estatutos prevean. De acuerdo con el artículo 183 de este Reglamento, el acto o el acuerdo de disolución se tiene que comunicar al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras del Consejo Insular de Mallorca.

Sección 3ª

Modalidad de cooperación

Artículo 160

Iniciativa del proyecto de reparcelación en la modalidad de cooperación

1. En la modalidad de cooperación, corresponde formular el proyecto de reparcelación a:
 - a) Las personas propietarias de fincas cuya superficie represente más del 60% de la superficie total reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del sector o unidad de actuación urbanística, de acuerdo con el artículo 79.3.a) de la LUIB.
 - b) La asociación administrativa de cooperación, si se ha constituido, dentro del plazo que establece la letra a).
 - c) La administración actuante, de oficio o a instancia o a propuesta de alguna de las personas propietarias afectadas, si ni estas ni la asociación administrativa de cooperación han ejercido su prioridad o bien, habiendo formulado un proyecto y, habiéndose apreciado defectos, no los enmiendan dentro del plazo que se les conceda.
2. En el supuesto a que se refiere el artículo 161 de este Reglamento, la formulación del proyecto de reparcelación corresponde al concesionario o a la concesionaria de la gestión urbanística integrada.

Artículo 161

Concesión de la gestión urbanística en la modalidad de cooperación

1. A falta de la iniciativa a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 160 de este Reglamento, la modalidad de cooperación, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 4 de la LUIB, se puede desarrollar mediante la concesión por la administración actuante de la ejecución urbanística integrada. Esta adjudicación se rige por la legislación aplicable en materia de contratación de las administraciones públicas y por lo que establece este Reglamento.

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

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

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

Artículo 162

Especialidades del procedimiento de concesión de la gestión en la modalidad de cooperación

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

- a) La capacidad de disposición y la solvencia técnica y económica de las personas que ejercen la iniciativa.
- b) En caso de que se requiera la formulación de un instrumento urbanístico de desarrollo, los criterios que tiene que cumplir la ordenación detallada de la actuación de transformación urbanística, señalando los relativos a la ubicación de las zonas verdes, los equipamientos públicos y las parcelas donde se tiene que materializar el deber de cesión de suelo lucrativo libre de cargas de urbanización que corresponda, así como la concreción de las tipologías de la edificación en los márgenes que admite el planeamiento de jerarquía superior.

c) Los criterios relativos a la calidad de los elementos y materiales constructivos constituyentes de las obras de urbanización.

d) Los criterios para la selección de la persona concesionaria como son el menor importe de los gastos totales de ejecución, el menor plazo de finalización de las obras y las mayores garantías de la ejecución.

e) Las garantías que se tienen que formalizar, que en ningún caso pueden ser inferiores a las que, si procede, se exigen al resto de personas propietarias para garantizar su participación en la ejecución del planeamiento, ni tampoco menores que las establecidas en la legislación de contratos del sector público.

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

a) Si procede, un avance de la ordenación detallada de la actuación, y de los estudios que correspondan de acuerdo con la normativa sectorial que resulte de aplicación.

b) Una memoria de calidades de los elementos constructivos constituyentes de las obras de urbanización.

c) La cuantificación del importe total de los gastos de urbanización establecidos en el artículo 76 de la LUIB desagregando, como mínimo, el costes derivados de la ejecución material de las obras de urbanización y el beneficio empresarial que asume la persona concesionaria por la gestión y desarrollo de la actuación.

d) La identificación de las modalidades de abono de los gastos a cargo de las personas propietarias incluidas en el ámbito de la actuación, mediante la cuantificación de las cuotas de urbanización y del porcentaje de aprovechamiento de valor equivalente, en los términos establecidos en el artículo 121 de este Reglamento.

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

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

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

Sección 4ª **Especialidades de la reparcelación en actuaciones de dotación**

Artículo 163

Especialidades de la reparcelación en la gestión de actuaciones de dotación en régimen de complejos inmobiliarios

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

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

3. La constitución de un complejo inmobiliario tiene que cumplir los requisitos mínimos siguientes:
- a) Que se trate de usos compatibles socialmente; los usos privados tienen que respetar el interés general que representan los usos de dominio público.
 - b) Que se trate de usos compatibles funcionalmente; se tiene que cumplir que las instalaciones técnicas y estructurales de ambos usos coexistan de manera correcta.
 - c) Que, para el caso de la constitución de un complejo inmobiliario a partir de un suelo ya calificado como uso dotacional público, se conforme una actuación de dotación que tiene que satisfacer las cargas y los deberes legales que comporta la incorporación de los usos privativos, hace falta determinar los estándares correspondientes al suelo dotacional y al porcentaje público de plusvalías en función del aprovechamiento derivado del uso lucrativo privado atribuido.
4. Para el caso establecido en los artículos 29.5 y 91.3 de la LUIB, se pueden sustituir las cesiones de suelo por la entrega de una superficie edificada destinada a equipamiento público integrada en el complejo inmobiliario mismo de valor equivalente al valor legal del suelo sustituido, pudiendo incrementarse, en su caso, con el valor de un aprovechamiento adicional atribuido con la finalidad de coadyuvar en la financiación de su ejecución constructiva.

Sección 5ª **Otros supuestos de reparcelación**

Artículo 164 **Reparcelación voluntaria**

1. Al efecto previsto en los artículos 75.6 y 78.4 de la LUIB, las personas propietarias que representen la totalidad de la superficie del ámbito objeto de reparcelación y el resto de titulares de derechos reales en la modalidad de compensación, juntamente, si procede, con la persona titular de la concesión de la gestión urbanística integral en la modalidad de cooperación, pueden formular, siempre de común acuerdo y con el otorgamiento de escritura pública, una propuesta de reparcelación voluntaria.
2. En estos supuestos, sin necesidad de aprobación inicial, la administración actuante tiene que someter la propuesta de reparcelación voluntaria a información pública en los términos que prevé la letra b) del apartado 3 del artículo 123 de este Reglamento, y simultáneamente tiene que dar audiencia al resto de personas interesadas con citación personal. La aprobación definitiva del proyecto se tiene que ajustar a lo que establece la letra c) del apartado 3 del artículo 123 de este Reglamento, y el certificado del acto o acuerdo de aprobación definitiva posibilita la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad, una vez haya adquirido firmeza en vía administrativa.
3. La escritura pública de reparcelación voluntaria se puede complementar, cuando se aplica la modalidad de compensación, con un apoderamiento especial a favor de una o más personas propietarias o gestoras para que, en representación de la comunidad de reparcelación, puedan desarrollar las tareas que de otra manera corresponderían a una junta de compensación.
4. El apoderamiento a que se refiere el apartado anterior tiene que fijar un plazo de mandato coincidente con el necesario para la ejecución de las determinaciones del planeamiento y de las previsiones del proyecto de urbanización, y tiene que incorporar un presupuesto orientativo con respecto al caso, y también unas reglas de funcionamiento del conjunto de personas poderdantes para facilitar y garantizar que la administración actuante pueda fiscalizar las tareas de las personas apoderadas.
5. La aprobación del apoderamiento se produce con la del proyecto de reparcelación. En este caso, no se requiere la constitución de una junta de compensación. La revocación del poder otorgado por cualquiera de las personas poderdantes supone la necesidad de constituir una junta de compensación.
6. Si los terrenos incluidos en el ámbito de actuación urbanística pertenecen a una única persona propietaria, es de aplicación lo que establecen los puntos 1 y 2 de este artículo. En este caso, si la modalidad es la de compensación, recae en la persona propietaria única la responsabilidad propia de la junta de compensación.
7. También se aplica el procedimiento de reparcelación voluntaria regulada en este artículo cuando todos los terrenos incluidos en el ámbito de actuación urbanística pertenecen a una comunidad de bienes y esta formula el proyecto de reparcelación por unanimidad. En caso contrario, se aplica el procedimiento ordinario.

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

Artículo 165

Reparcelación económica

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

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

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

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

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

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

5. El proyecto de reparcelación económica se tramita de acuerdo con el apartado 3 del artículo 123 de este Reglamento, salvo los supuestos de reparcelación voluntaria. El certificado del acto o el acuerdo de aprobación definitiva que haya ganado firmeza en vía administrativa posibilita el acceso de la reparcelación económica en el Registro de la Propiedad, a efectos de hacer constar la afectación de las fincas al saldo de la cuenta de liquidación provisional.

Artículo 166

Regularización de fincas

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

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

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

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

f) La cuenta de indemnizaciones económicas sustitutorias, si procede.

4. El proyecto se tramita de acuerdo con el apartado 3 del artículo 123 de este Reglamento, salvo los supuestos de reparcelación voluntaria. El certificado del acto o el acuerdo de aprobación definitiva posibilita la inscripción del proyecto al Registro de la Propiedad, cuando el acuerdo ha adquirido firmeza en vía administrativa.

Artículo 167

Operaciones jurídicas complementarias

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

a) Si la rectificación tiene por objeto la formalización del acuerdo unánime con respecto al traslado de las cargas preexistentes compatibles, la tramitación se limita a la comparecencia de las personas interesadas y a reflejar el acuerdo adoptado en el acto de aprobación.

b) Si la rectificación tiene por objeto las circunstancias descriptivas de las fincas aportadas o resultantes, siempre que no afecten a la participación de las personas titulares de fincas aportadas en la comunidad reparcelatoria o la cuantificación del aprovechamiento urbanístico atribuido a las fincas resultantes, la tramitación del expediente se limita a la aprobación del órgano actuante, con la comparecencia previa de las personas titulares interesadas o, de lo contrario, con la notificación previa a las personas interesadas del contenido de la rectificación, y fijando un plazo de veinte días para presentar las alegaciones que estimen oportunas.

c) Si la rectificación consiste en la realización de alguna notificación que se había omitido en el proyecto, se aplica lo que dispone el párrafo anterior, y el certificado de la aprobación de la operación jurídica complementaria se limita a especificar que la notificación ha sido realizada y, si procede, a dar cuenta del contenido del acuerdo o la resolución adoptados sobre las alegaciones formuladas.

d) Si la rectificación tiene por objeto la distribución entre todas o alguna de las fincas resultantes de su responsabilidad provisional para el pago de los gastos de urbanización y los otros gastos del proyecto o la alteración de su cuantía, la tramitación del expediente se limita a la notificación a las personas interesadas, sin que se tenga que someter el acuerdo a una nueva información pública.

e) Si, en el caso previsto a la letra e) del apartado 1 del artículo 140 de este Reglamento, el expediente tiene por objeto la determinación de la cuota a que se refiere la letra d) del mismo apartado, es suficiente la comparecencia o notificación de las personas titulares activas y pasivas de las cargas y derechos no dominicales que hubieran sido objeto de traslado.

f) Si la rectificación trae causa de la adjudicación de fincas en pago de las obras de urbanización, es suficiente un trámite de audiencia a las personas titulares afectadas por la rectificación, tanto las que ceden las fincas como las que resultan adjudicatarias.

g) En todo caso, el certificado correspondiente se emite cuando el acto de aprobación de la operación jurídica complementaria es firme en vía administrativa.

2. Cuando los cambios exceden de los aspectos a los cuales se refiere el apartado anterior, se tiene que formular una modificación del proyecto de reparcelación, que se somete al mismo procedimiento y tiene los mismos efectos que la aprobación originaria.

Sección 6ª **Entidades urbanísticas colaboradoras**

Subsección 1ª **Disposiciones generales**

Artículo 168

Definición, tipos y normas aplicables a las entidades urbanísticas colaboradoras

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras están integradas por las personas propietarias de fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación urbanística, así como por las personas titulares de aprovechamiento urbanístico a que se refiere el artículo 190 de este Reglamento, y se constituyen para participar en la gestión urbanística del ámbito en los términos establecidos por el ordenamiento jurídico.

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

2. Son entidades urbanísticas colaboradoras:

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

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

Artículo 169

Naturaleza jurídica de las entidades urbanísticas colaboradoras

Las entidades urbanísticas colaboradoras tienen naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para cumplir sus fines. Adquieren personalidad jurídica al inscribirse en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras del Consejo Insular de Mallorca, en los términos regulados en el artículo 172 de este Reglamento.

Artículo 170

Funciones de las entidades urbanísticas colaboradoras

1. Las juntas de compensación formulan el proyecto de reparcelación y, si procede, el proyecto de urbanización, y gestionan y ejecutan la urbanización completa del ámbito de actuación urbanística que desarrollan.

2. Las asociaciones administrativas de cooperación pueden ejercer todas las funciones que sean necesarias para colaborar con la administración actuante o con el concesionario o la concesionaria de la gestión urbanística integrada en la ejecución del ámbito de actuación, y entre otros, las siguientes:

- a) Formular el proyecto de reparcelación.
- b) Formular el proyecto de urbanización.
- c) Formular a la administración actuante sugerencias en relación a la ejecución del ámbito de actuación de que se trate.
- d) Auxiliar a la administración a la hora de vigilar la ejecución de las obras y dirigirse a ella denunciando los defectos que se observen y proponiendo medidas para desarrollar correctamente las obras.
- e) Colaborar con la administración para cobrar las cuotas de urbanización.
- f) Examinar el destino otorgado a la inversión de las cuotas de urbanización, formulando ante la administración actuante las objeciones oportunas.

3. Las entidades de conservación tienen las funciones relativas a la conservación de las obras de urbanización y al mantenimiento de las dotaciones y las instalaciones de los servicios públicos, en los términos que establezca el planeamiento.

Artículo 171

Constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras

1. Una vez aprobados definitivamente los estatutos y, si es el caso, las bases de actuación, de conformidad con el procedimiento previsto por el artículo 155 de este Reglamento, la administración actuante tiene que ordenar su publicación en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* y lo tiene que notificar de manera individual a las personas propietarias para que puedan manifestar su decisión de adherirse a la futura entidad durante el plazo de un mes, informando al ayuntamiento, en caso de que no sea la administración actuante.

En el caso de las juntas de compensación, la notificación tiene que advertir a las personas propietarias de las consecuencias de no adherirse a la entidad, de conformidad con lo que establezcan las bases de actuación.

2. La constitución de la entidad se lleva a cabo con un documento público otorgado por las personas propietarias que hayan tomado la iniciativa válidamente o bien que se hayan adherido en los plazos que establece este Reglamento, y las empresas urbanizadoras, si procede. De la constitución se da cuenta al resto de personas propietarias afectadas, para que puedan adherirse con la comparecencia ante el notario o la notaria o la persona fedataria que haya autorizado la escritura o el documento público de constitución, a fin de que protocolice o incorpore las adhesiones que se reciban.

3. El documento público de constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras tiene que incluir lo siguiente:

a) La relación de las personas propietarias y, si procede, de las empresas urbanizadoras, y la relación de las fincas incluidas en el ámbito de actuación urbanística, y tiene que especificar los porcentajes de participación en función de la superficie de terrenos que aportan. En estas relaciones, se tienen que hacer constar los datos identificativos y las direcciones de las personas o entidades, así como las descripciones y datos registrales de las fincas.

b) El acuerdo de constitución.

c) Las personas designadas para ocupar los cargos del órgano rector.

4. El documento público de constitución se tiene que entregar a la administración actuante, que tiene que adoptar el acuerdo de aprobación de constitución de la entidad en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente de haber recibido el documento público y tiene que designar a la persona que la representa en la entidad.

También se tiene que entregar una copia al ayuntamiento, si no es la administración actuante, para que designe a la persona que lo representa.

En el supuesto que la administración actuante no resuelva en el plazo mencionado, la escritura de constitución se entiende aprobada por silencio administrativo positivo. Si el ayuntamiento no ha designado a una persona que lo represente, se entiende otorgada esta condición al alcalde o la alcaldesa del municipio. Si la administración actuante distinta del ayuntamiento no designa a ninguna persona representante, se entiende representada por quién legalmente tiene atribuida la representación.

Artículo 172

Inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras

1. Aprobada la constitución, la administración urbanística actuante competente, por conducto del ayuntamiento, tiene que comunicarlo al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras del Consejo Insular de Mallorca, a efectos de su inscripción. A esta comunicación se tiene que adjuntar la documentación siguiente:

a) Un ejemplar de los estatutos y, si procede, de las bases de actuación.

b) Una copia autorizada del documento público de constitución de la entidad.

c) Un certificado del acuerdo de aprobación de la constitución adoptado por la administración actuante.

d) Un certificado municipal que acredite la ejecutividad del planeamiento de aplicación, y el sistema y la modalidad de actuación.

e) Un plano de emplazamiento y ámbito del sector o unidad de actuación urbanística donde la entidad urbanística colaboradora tiene que desarrollar su actividad.

f) Un certificado municipal que acredite que el plano a que hace referencia la letra anterior corresponde con el sector o unidad de actuación urbanística aprobado.

g) Un certificado del acuerdo de designación de la persona representante del ayuntamiento y de la otra administración urbanística actuando, si es el caso, en la entidad urbanística colaboradora.

2. Si transcurre el plazo para que la administración actuante adopte el acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad y se producen los efectos del silencio positivo, la comunicación en el Registro

de entidades urbanísticas colaboradoras a efectos de la inscripción de la entidad la puede llevar a cabo su presidente o su presidenta, adjuntando los documentos relacionados en las letras a), b) y e) del apartado anterior de este artículo. Es suficiente, para acreditar la producción de los efectos del silencio positivo en relación a la aprobación de la constitución de la entidad, la presentación ante el Registro del certificado correspondiente de la administración actuante, o bien la acreditación que el certificado se ha solicitado, y la manifestación de que han transcurrido más de 15 días desde la solicitud sin que el órgano competente lo haya expedido.

3. La comunicación al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras a los efectos de la inscripción de la entidad la puede llevar a cabo también su presidente o su presidenta o la persona competente de acuerdo con los estatutos o reglas de funcionamiento de la entidad, si la administración urbanística actuante no actúa de acuerdo con lo que establece el apartado 1 de este artículo en el plazo máximo de un mes desde que se ha notificado el acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad a su presidente o a su presidenta.

4. El Registro de entidades urbanísticas colaboradoras tiene que notificar la inscripción de la entidad al presidente o a la presidenta y al ayuntamiento y a la otra administración actuante, si procede, en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la documentación completa requerida para inscribirla, sin perjuicio de las interrupciones que puedan producirse en razón de la enmienda de defectos. Si transcurrido el plazo mencionado no se ha llevado a cabo la referida notificación, se entiende que la entidad ha adquirido personalidad jurídica.

5. Se tienen que comunicar al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras los nombramientos y los ceses de las personas que ocupan los diferentes cargos de la entidad, así como la modificación de sus estatutos, que tiene que ser aprobada por la administración urbanística actuante.

Artículo 173

Acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras

1. Los actos y los contratos suscritos antes de inscribir la entidad urbanística colaboradora al Registro se ajustan al régimen establecido por la legislación aplicable en materia de sociedades anónimas sobre sociedades en formación.

2. La adopción de acuerdos por parte de las asambleas generales de las juntas de compensación y de las entidades de conservación se hace en función de los derechos de cada miembro, salvo acuerdo unánime en otro sentido. En situaciones de proindiviso tienen que nombrar una sola persona representante, y en caso de usufructo, esta persona representante es la titular de la nuda propiedad. La adopción de acuerdos requiere el voto favorable de los miembros que asistan a la sesión correspondiente del órgano colegiado que representen la mayoría de sus derechos. Antes de la aprobación del proyecto de reparcelación, los derechos son proporcionales, en defecto de acuerdo unánime respecto de ello, a la superficie de las fincas aportadas y, posteriormente, al valor de las fincas adjudicadas.

3. Las asambleas generales de las asociaciones administrativas de cooperación adoptan sus acuerdos en función de los derechos de cada miembro, de conformidad con las reglas contenidas en el apartado anterior de este artículo, o bien por mayoría de sus miembros que ejercen el voto personal, si así se establece en los estatutos.

4. Los órganos colegiados de administración de las juntas de compensación, de las asociaciones administrativas de cooperación y de las entidades de conservación adoptan sus acuerdos por la mayoría de personas asistentes, que ejercen el voto personal, a menos que los estatutos fijen reglas de ponderación del voto.

5. Los cuórumos que recogen los apartados anteriores de este artículo para la adopción de acuerdos se entienden fijados sin perjuicio de lo que dispongan a este respecto los estatutos de la entidad, que pueden establecer cuórumos reforzados para materias determinadas.

6. Los estatutos de las entidades urbanísticas colaboradoras pueden exigir, para el ejercicio del derecho de voto, que las personas propietarias estén al corriente en el pago de las cuotas vencidas, a menos que las hayan impugnado y hayan garantizado su pago o bien que lo hayan consignado notarialmente o judicialmente. En estos supuestos, el acta de la sesión tiene que reflejar a las personas propietarias privadas del derecho de voto; tanto estas personas propietarias como sus cuotas de participación no se computan a efectos de alcanzar las mayorías que correspondan.

7. Los acuerdos de carácter administrativo que adopten los órganos de las entidades urbanísticas colaboradoras se pueden impugnar en alzada ante la administración actuante respectiva.

Artículo 174

Transmisión de la condición de miembro de la entidad urbanística colaboradora

1. La transmisión de la titularidad que fundamente la pertenencia a cualquiera de las entidades urbanísticas colaboradoras implica la subrogación en los derechos y obligaciones de la persona causante, y se entiende que la persona adquirente se incorpora a la entidad desde el momento de la transmisión sustituyendo a su persona causante.

2. A efectos de lo que dispone el apartado anterior, en la escritura pública de alienación la persona transmitiendo tiene que manifestar expresamente que está al corriente del pago de las cuotas aprobadas y notificadas por la entidad, tanto ordinarias como extraordinarias, que hayan vencido, o bien tiene que expresar las que debe, y lo tiene que acreditar aportando en el acto de formalización de la escritura un certificado sobre el estado de deudas con la comunidad que coincida con su declaración, a menos que haya sido exonerada expresamente de esta obligación por la persona adquirente.

Artículo 175

Disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras

1. La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras se produce por el cumplimiento de las finalidades por las cuales fueron creadas y requiere, en todo caso, un acuerdo del ayuntamiento o de la otra administración urbanística actuante competente.

2. No se puede aprobar la disolución de la entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que quedan pendientes, ni cuando la entidad tenga procedimientos judiciales pendientes de sentencia firme.

3. Acordada la disolución, el órgano rector de la entidad se transforma en órgano de liquidación para hacer frente al pago de las deudas y al cobro de ingresos pendientes y para la distribución del remanente, si procede, de acuerdo con lo que prevén los estatutos o las reglas de funcionamiento.

Subsección 2ª

Juntas de compensación

Artículo 176

Estatutos de las juntas de compensación

Los estatutos de las juntas de compensación tienen que incluir, como mínimo, los datos siguientes:

- a) Nombre, domicilio, objeto y finalidades.
- b) El ayuntamiento y, si procede, la otra administración urbanística actuante, bajo la tutela o cuya intervención, respectivamente, actúa la junta de compensación.
- c) Expresión del sector o la unidad de actuación que constituye su ámbito territorial.
- d) Las condiciones o los requisitos para incorporarse a la junta de compensación, que no pueden ser más gravosos para unas personas propietarias que para otras. Las personas cotitulares de una finca o derecho tienen que designar a una única persona para ejercer sus facultades como miembro de la junta, respondiendo solidariamente ante la junta de todas las obligaciones que deriven de su condición. Si no designan a ninguna persona representante en el plazo que se señale a este efecto, la nombra la administración actuante. En caso de usufructo, la representación corresponde a la persona nuda propietaria.

Si las fincas pertenecen a personas menores de edad o a personas que tienen limitada la capacidad de obrar, están representadas en la junta de compensación por las personas que son sus representantes legales.

e) Las condiciones o los requisitos para que las empresas urbanizadoras se incorporen a la junta de compensación, si se prevé expresamente la posibilidad de su participación.

Estas empresas están representadas en la junta de compensación por una única persona.

f) Los órganos de gobierno y de administración y, si procede, de gerencia, la manera de designarlos y las facultades de cada uno.

Como mínimo, se tiene que prever un órgano colegiado de gobierno del cual formen parte todos los miembros, un presidente o una presidenta y un secretario o una secretaria.

- g) Los requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y de administración, los requisitos y la forma de adopción de los acuerdos, el quórum mínimo y la manera de computarse los votos, que tiene que ser proporcional a los derechos de cada una de las propiedades, salvo acuerdo unánime en otro sentido.
- h) Los derechos y las obligaciones de sus miembros.
- i) Los medios económicos y las reglas para la exacción de las aportaciones que se puedan acordar con carácter ordinario o extraordinario.
- j) Expresión de los recursos que, de acuerdo con la LUIB y este Reglamento, sean procedentes contra los acuerdos de la junta.
- k) Las reglas sobre la disolución y liquidación de la junta de compensación.

Artículo 177

Bases de actuación de las juntas de compensación

1. Las bases de actuación pueden incluir las determinaciones siguientes:

- a) Los criterios del proyecto de reparcelación, cuando no sean los que prevén la LUIB y este Reglamento, y se establezcan por acuerdo de todas las personas propietarias del sector o unidad de actuación urbanística.
- b) Los criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, las servidumbres prediales y los derechos personales que puedan estar constituidos sobre las fincas.
- c) Los criterios de valoración de edificaciones, las obras, las plantaciones y las instalaciones que se tengan que derribar.
- d) Los criterios de selección de las empresas urbanizadoras que se puedan incorporar a la junta de compensación, y para valorar las aportaciones de estas.
- e) El procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, si procede, las de edificación de las fincas resultantes adjudicadas a la junta, así como los criterios para la selección de las personas o empresas contratistas que garanticen la adjudicación en las condiciones mejores para la comunidad de reparcelación desde el punto de vista técnico y económico.
- f) Las actuaciones que hay que llevar a cabo con relación a las personas propietarias que no se adhieran a la junta de compensación, con especificación de sí se prevé la expropiación o el pago de los gastos de urbanización con terrenos, así como las que se tienen que llevar a cabo en relación con los miembros de la junta de compensación que no cumplan sus obligaciones, de acuerdo con lo que establece el apartado 6 del artículo 128 de este Reglamento.
- g) Las reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la junta esté facultada para edificar, y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.
- h) La forma y los plazos en que las personas propietarias de terrenos o titulares de otros derechos tienen que hacer aportaciones en metálico para el pago de las cuotas de urbanización y para atender el sostenimiento y el funcionamiento de la entidad.
- i) Las reglas para la distribución de los beneficios y las pérdidas.
- j) La forma y los plazos de pago de las cuotas de conservación, hasta la recepción de las obras de urbanización por el ayuntamiento.

2. Las bases de actuación pueden incluir, además, las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para ejecutar correctamente el sistema y las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que tienen que incluir los proyectos de las obras presupuestadas que se redacten. En cualquier caso, tienen que incluir las determinaciones del apartado anterior que sean necesarias en congruencia con la naturaleza de la actuación.

Subsección 3ª

Asociaciones administrativas de cooperación

Artículo 178

Estatutos de las asociaciones administrativas de cooperación

1. Las asociaciones administrativas de cooperación son de carácter voluntario, se constituyen a instancia de las personas particulares o de la administración urbanística actuante, y sólo se puede constituir una por cada sector o ámbito de actuación.
2. Los estatutos de las asociaciones administrativas de cooperación tienen que contener las mismas circunstancias pronunciadas en el artículo 176 de este Reglamento, con las peculiaridades derivadas de las funciones que les son propias.

Subsección 4ª **Las entidades de conservación**

Artículo 179

Supuestos de obligatoriedad de conservación de las obras de urbanización

1. Cuando el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre las personas propietarias en los supuestos que determina el artículo 120.3 de la LUIB, estas personas se constituyen en entidad urbanística de conservación para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del deber mencionado.
2. En el supuesto a que se refiere el apartado anterior, si las personas propietarias no se constituyen en entidad urbanística de conservación, la administración actuante conserva las obras de urbanización a su cargo, exigiéndoles las cuotas de conservación correspondientes. También se exige el pago de cuotas de conservación a las personas propietarias que no se hayan adherido a la entidad de conservación constituida.
3. En caso de incumplimiento de la obligación de conservar las obras de urbanización, la administración actuante puede aplicar la ejecución subsidiaria, con la declaración previa de incumplimiento de esta obligación.
4. La entidad de conservación tiene que formalizar una garantía financiera prestada con los requisitos establecidos en la legislación reguladora de la contratación del sector público, que no puede ser inferior al 3% del coste de ejecución material de las obras de urbanización.

Artículo 180

Supuestos de asunción voluntaria del deber de conservación de las obras de urbanización

1. Si el planeamiento urbanístico no establece la obligación de las personas propietarias de conservar las obras de urbanización, la constitución de las entidades urbanísticas de conservación exige, previa o simultáneamente, el otorgamiento de un convenio con el ayuntamiento.
2. El convenio tiene que establecer las funciones de la entidad de conservación, el plazo de vigencia y las condiciones de entrega al ayuntamiento, al vencimiento del plazo, de las obras, las instalaciones y los servicios, que han constituido el objeto de los deberes de conservación, además de los otros aspectos que se consideren adecuados.

El convenio se tiene que someter a la publicidad que corresponde a los estatutos de la entidad de conservación proyectada.

3. El deber de conservación sólo lo asumen las personas propietarias que se incorporen a la junta de conservación que se constituya.

Artículo 181

Estatutos de las entidades de conservación

1. Los estatutos de la entidad de conservación tienen que contener las precisiones que prevé el artículo 176 de este Reglamento, con las peculiaridades que sean necesarias visto el objeto social y las funciones. El alcance de los deberes de conservación lo determina el planeamiento, o bien el convenio correspondiente.
2. Los estatutos de la entidad de conservación determinan la participación de las personas propietarias en la obligación de conservar y mantener las obras de urbanización, las dotaciones y las instalaciones de los servicios públicos en función de los coeficientes de participación en los gastos de urbanización que les haya correspondido en el proyecto de reparcelación, a menos que se disponga otra cosa en los estatutos, y si no hay previsión, sobre la base de criterios objetivos y generales para todo el ámbito de actuación.

Si sobre los solares resultantes se han constituido regímenes de propiedad horizontal, la participación de las personas propietarias en la obligación de conservación y mantenimiento se determina por la cuota de

participación con relación al total del valor del inmueble que tiene asignada a cada comunidad, la cual es la entidad obligada inicialmente.

Artículo 182

Transformación de las juntas de compensación y de las asociaciones administrativas de cooperación en entidades de conservación

1. Las juntas de compensación y las asociaciones administrativas de cooperación se pueden transformar en entidades de conservación, con la tramitación previa de la adaptación de los estatutos, de acuerdo con lo que establece el apartado 4 del artículo 83 de la LUIB, y es necesaria la modificación, mediante un documento público, del acuerdo de constitución, que se tiene que aprobar según lo que prevé el artículo 171 de este Reglamento.

2. Si los estatutos ya prevén la transformación de la entidad en otra de conservación, cuando el ayuntamiento ya ha recibido las obras de urbanización, la transformación se produce automáticamente. A este efecto, la administración actuante tiene que enviar una copia del acta de recepción de las obras y un certificado acreditativo del hecho de que se han cumplido los requisitos de transformación previstos en los estatutos, si procede, en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras para la inscripción de la transformación de la junta de compensación o asociación administrativa de cooperación en entidad de conservación.

Subsección 5ª

Funcionamiento del Registro de entidades urbanísticas colaboradoras

Artículo 183

Actos inscribibles

1. En el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras del Consejo Insular de Mallorca se inscriben los acuerdos de la administración urbanística actuante, en el ámbito territorial de esta isla, por los cuales se aprueban:

a) La constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras. El asiento en el Registro tiene que contener:

1r. La referencia al acuerdo de aprobación de los estatutos, así como, si procede, de las bases de actuación.

2n. La referencia al acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad de que se trate.

3r. Los nombramientos de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad urbanística colaboradora.

4t. El nombre de la persona representante del ayuntamiento y, si procede, de la otra administración urbanística actuante, que puede recaer en una misma persona.

b) La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras.

c) La modificación del título constitutivo o de los estatutos y de las bases de actuación de las entidades urbanísticas colaboradoras.

d) La transformación de una entidad urbanística colaboradora en otra entidad urbanística colaboradora.

2. También se inscriben en el Registro los acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras sobre nombramiento y cese de las personas encargadas de su gobierno y administración.

3. Si la administración urbanística actuante no solicita la inscripción de los actos enumerados en el apartado 1 de este artículo a los plazos establecidos en este Reglamento, puede solicitarlo la persona que resulte competente de acuerdo con los estatutos o reglas de funcionamiento de la entidad.

Artículo 184

Procedimiento para la inscripción

1. Si la documentación presentada al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras, a efectos de su inscripción, no es completa, o tiene defectos formales, se tiene que requerir a la administración actuante o a la persona que haya instado la inscripción, al supuesto a que hace referencia el apartado 2 del artículo 172 de este Reglamento, a que se enmienden los defectos detectados con la advertencia que se

producirá la caducidad del expediente transcurridos tres meses sin que se presente nuevamente la documentación enmendada o completa. Este requerimiento se tiene que notificar al ayuntamiento, si no es la administración actuante, y al presidente o la presidenta de la entidad.

2. La falta de nombramiento de la persona representante del ayuntamiento y de la otra administración urbanística actuante, si procede, en el órgano rector de la entidad urbanística colaboradora no es causa de denegación de la inscripción, sino que causa los efectos que prevé el apartado 4 del artículo 171 de este Reglamento.

3. El órgano competente del Consejo Insular de Mallorca tiene que llevar a cabo la inscripción si la documentación es completa y no tiene defectos formales. Únicamente se puede denegar la inscripción, mediante resolución, en los casos siguientes:

- a) Si el planeamiento urbanístico no es ejecutivo.
- b) Si la entidad constituida no se corresponde con el sistema y la modalidad de actuación aplicables.
- c) Si el ámbito de la entidad constituida no se corresponde con un sector o unidad de actuación urbanística.

4. El plazo para efectuar la inscripción y su notificación es de un mes desde la presentación de la documentación completa. Este plazo se interrumpe en caso de que se requiera la enmienda de defectos.

5. La inscripción se tiene que notificar al ayuntamiento, a la administración actuante, si esta no es el ayuntamiento, al presidente o a la presidenta de la entidad y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

6. En todo caso, la entidad urbanística colaboradora adquiere personalidad jurídica desde que se inscribe o una vez transcurrido el plazo máximo de notificación que establece el apartado 4 de este artículo.

Artículo 185

Documentación anexa a los asientos registrales

1. El asiento de constitución de cualquier entidad urbanística colaboradora en el Registro, comporta la apertura de un expediente para la entidad respectiva, que da lugar al asiento mencionado y a los sucesivos de disolución, o si procede, modificación o transformación, para archivar la documentación que dé lugar en los asientos en el libro registral.

2. Son públicos, y se pueden consultar, el libro del Registro y la documentación relativa a los acuerdos administrativos. El órgano responsable del Registro de entidades urbanísticas colaboradoras tiene que entregar los certificados que se pidan en relación con las inscripciones practicadas.

CAPÍTULO III **Sistema de expropiación**

Artículo 186

Efectos del sistema de expropiación sobre los bienes de dominio público

1. Si un sector o unidad de actuación urbanística que se sujete al sistema de expropiación incluye bienes de dominio público a los cuales corresponda, según el planeamiento, un destino diferente al que motivó la afectación o la adscripción al uso general o a los servicios públicos, la tramitación de la mutación demanial o de la desafectación tiene que seguir el procedimiento determinado por la legislación que regula el patrimonio de la administración pública a la cual corresponda la titularidad del bien.

2. Los caminos rurales que se encuentran comprendidos en un ámbito de actuación urbanística sujeto al sistema de expropiación, se entiende que son de propiedad municipal, salvo prueba en contra.

3. Si la ejecución de un sector o unidad de actuación urbanística por el sistema de expropiación supone la desaparición de vías urbanas, se entiende que estas son transmitidas de pleno derecho al organismo expropiante y que quedan subrogadas por las nuevas vías que resulten del planeamiento.

Artículo 187

Administración expropiante y formas de gestión del sistema de expropiación

En el sistema de actuación urbanística por expropiación, la condición de administración expropiante recae en la administración actuante con potestad expropiatoria que tiene encomendada la ejecución del planeamiento que da lugar a la expropiación. El ayuntamiento competente o la administración actuante puede llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento por medio de:

- a) La gestión directa.
- b) La gestión por medio de una entidad de derecho público o una sociedad privada de capital íntegro del ayuntamiento o de la administración actuante.
- c) El encargo de la gestión, mediante un convenio de colaboración administrativa, a otra administración pública territorial o a una entidad de derecho público o una sociedad privada de capital íntegro de otra administración pública territorial.
- d) La atribución a personas concesionarias, en los términos que fija el artículo 188 de este Reglamento y la legislación en materia de contratación de las administraciones públicas.

Artículo 188

Gestión del sistema de expropiación por concesión administrativa

1. La atribución a una persona concesionaria de la condición de beneficiaria de la expropiación, cuando el planeamiento se ejecute por este sistema, requiere un procedimiento de licitación pública mediante concurso, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de contratación de las administraciones públicas, en el cual se fijen sus derechos y sus obligaciones.

2. La concesión tiene que concretar, al menos, los aspectos siguientes:

- a) El objeto de la concesión.
- b) El plazo de ejecución y, si procede, de explotación de los servicios públicos en el ámbito que se tiene que urbanizar.
- c) La cuantía y la forma de pago del canon de la concesión que se tiene que abonar a la administración concedente.
- d) Las facultades de vigilancia que corresponden a la administración concedente.
- e) Los factores que se tienen que tener en cuenta para la fijación de los precios de venta o la constitución de otros derechos sobre los solares resultantes y, si procede, de los precios de venta, alquiler o constitución de otros derechos sobre las edificaciones que tiene que ejecutar la persona concesionaria.
- f) Los criterios para fijar los precios públicos para la explotación de los servicios públicos concedidos.
- g) Los deberes urbanísticos de cesión gratuita de terrenos que tiene que asumir la persona concesionaria.
- h) Los deberes de conservación de la urbanización y la fijación de los plazos, que pueden coincidir con el plazo concesional.
- i) Las relaciones entre la persona concesionaria y las personas propietarias que puedan quedar liberadas de la expropiación, de acuerdo con lo que establece la LUIB.
- j) Las condiciones de venta o la constitución de otros derechos sobre los solares resultantes, con especial referencia a los plazos para la construcción de las edificaciones previstas.
- k) Las sanciones por incumplimientos y demoras.
- l) Los supuestos de resolución y caducidad y sus efectos.
- m) Las garantías que tiene que prestar la persona concesionaria para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones así como, si procede, para la gestión de los servicios públicos.

3. A no ser que se produzca el incumplimiento de los deberes que fija la resolución de liberación, caso en el cual se procede en los términos establecidos al apartado 6 del artículo 95 de la LUIB, la persona concesionaria puede incorporar a la gestión a las personas propietarias de terrenos para las cuales se acuerde la liberación de la expropiación, en los términos y proporción de vinculación a la gestión urbanística que detalle la resolución de liberación a qué se refieren los apartados 4 y 5 del mencionado artículo 95 de la LUIB.

Artículo 189

Requisitos de las solicitudes en el procedimiento para la liberación de bienes

Las solicitudes de liberación de bienes en la aplicación del sistema de gestión por expropiación a que se refiere el artículo 95.3 de la LUIB, las pueden formular las personas interesadas durante el periodo de información pública del proyecto de tasación conjunta, o del procedimiento de tasación individual, así como en cualquier momento anterior o posterior hasta el pago y la toma de posesión, y tienen que contener:

- a) Una exposición razonada de los motivos en que se fundamente y, en particular, la justificación de la compatibilidad entre el mantenimiento del bien y la ordenación urbanística aplicable y su ejecución.
- b) La especificación de los deberes vinculados al proceso de urbanización a los cuales se encuentren afectados los bienes y que estén pendientes de cumplimiento, así como las condiciones resolutorias de liberación en caso de incumplimiento de sus términos y las garantías que hay que prestar para asegurar el cumplimiento.

CAPÍTULO IV **Ocupación directa**

Artículo 190 **Concepto de ocupación directa**

De acuerdo con el artículo 96 de la LUIB se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos para la administración que, estando afectados por el planeamiento urbanístico a cualquier tipo de sistema urbanístico, general o local, o a dotaciones públicas, e incluidos en un ámbito sujeto a reparcelación se tengan que incorporar por cesión obligatoria al dominio público, antes de la aprobación definitiva de la reparcelación. La ocupación directa comporta el reconocimiento de la administración actuante del derecho de las personas propietarias a participar en el reparto justo de los beneficios y las cargas del sector o de la unidad de actuación sujeta a reparcelación, de acuerdo con el aprovechamiento urbanístico subjetivo que les corresponda.

Artículo 191 **Procedimiento de la ocupación directa**

1. Corresponde acordar la ocupación directa a quien disfrute de la condición de administración actuante en el desarrollo urbanístico del ámbito donde se encuentren los terrenos. El procedimiento se inicia de oficio o bien a instancia de la administración competente para la ejecución de la obra o la implantación del servicio que motiva la ocupación y sin perjuicio, si es el caso, de la existencia de personas beneficiarias, que participan también en el procedimiento en los mismos términos que en una actuación expropiatoria.
2. Corresponde a la administración actuante, a instancia, si procede, de las personas beneficiarias de la ocupación, formular la relación, concreta e individualizada, de los bienes y de los derechos afectados por la ocupación, con descripción de todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes y los derechos que sean de necesaria ocupación.
3. La relación de bienes y derechos tiene que justificar la necesidad de ocupación y las causas que la motivan y tiene que concretar el sector de planeamiento o la unidad de actuación urbanística en el cual las personas propietarias tienen que hacer efectivos sus derechos y sus obligaciones, tanto si corresponde en el mismo ámbito en que se ubican los terrenos a ocupar, como si se trata de otro ámbito que permita compensar el aprovechamiento subjetivo. También tiene que determinar el aprovechamiento urbanístico subjetivo que se atribuye a las propiedades objeto de ocupación y cuantificar las indemnizaciones que sean procedentes por la ocupación y la extinción de derechos que comporte la ocupación.
4. La relación de bienes y derechos se tiene que exponer al público por un plazo mínimo de veinte días mediante un anuncio en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*, con audiencia simultánea durante el mismo plazo a las personas propietarias y titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, y al resto de personas titulares de derechos que sean conocidas, para que puedan formular alegaciones. Cuando el ayuntamiento no es la administración actuante, se le otorga simultáneamente el mismo trámite de audiencia.
5. La formulación de la relación de bienes y derechos permite solicitar al Registro de la Propiedad la práctica de una nota marginal a la inscripción de las fincas afectadas.
6. Una vez informadas las alegaciones, se aprueba la relación de bienes y derechos, hecho que comporta la declaración de la necesidad de la ocupación directa, y que habilita a la administración actuante o, si es el caso, a la administración competente señalada en el apartado 1 de este artículo o bien las personas

beneficiarias, para la ocupación inmediata de las fincas afectadas. El acuerdo se tiene que publicar en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* y se tiene que notificar a las personas interesadas.

7. La aprobación de la necesidad de la ocupación directa implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y de los derechos afectados. Para llevar a cabo la ocupación efectiva de la finca, la administración actuante tiene que extender un acta de ocupación en la cual se tiene que hacer constar, como mínimo:

- a) El lugar y la fecha del otorgamiento y la determinación de la administración actuante con potestad expropiadora.
- b) La identificación de las personas titulares del dominio y del resto de derechos.
- c) La identificación de los derechos, las plantaciones y del resto de bienes susceptibles de indemnización, existentes en los terrenos ocupados y, si es el caso, situación registral de estos.
- d) La superficie ocupada.
- e) La determinación del aprovechamiento urbanístico subjetivo que corresponde a los terrenos ocupados, identificando el sector o unidad de actuación urbanística donde se tiene que hacer efectivo este aprovechamiento mediante una reparcelación.

8. También como requisito previo la ocupación de la finca, la administración actuante tiene que entregar a cada una de las personas propietarias de los terrenos objeto de ocupación, un certificado de los puntos consignados en el acta de ocupación, que se tiene que ajustar a lo que establece la legislación aplicable para la inscripción al Registro de la Propiedad. Simultáneamente, la administración actuante tiene que remitir una copia de las actas al Registro de la Propiedad para inscribir a su favor las fincas ocupadas y a favor de las personas propietarias afectadas, y en folio independiente, el aprovechamiento correspondiente a las fincas ocupadas.

CAPÍTULO V **Derecho de realojo**

Sección 1ª **Contenido del derecho de realojo**

Artículo 192

Naturaleza del derecho de realojo y requisitos para su ejercicio

1. El derecho de realojo es personal e intransferible, excepto en el caso de las personas herederas forzosas o de la persona cónyuge superviviente, siempre que acrediten que comparten con la persona titular, en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.
2. En la ejecución del planeamiento urbanístico mediante un sistema de actuación o en el caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa, tienen derecho a ser realojadas las personas que acrediten el cumplimiento de los requisitos siguientes:

- a) Que sean ocupantes legales de una vivienda afectada por la ejecución del planeamiento, en virtud de un título de propiedad, de otro derecho real, de un derecho de arrendamiento o de otro derecho personal de uso de la vivienda.
- b) Que ocupen el inmueble como residencia habitual. La demostración del carácter de residencia habitual se puede llevar a cabo por cualquier medio admitido en derecho. En todo caso se presume la residencia habitual, salvo prueba en contrario, cuando la vivienda afectada consta como a domicilio de la persona ocupante en el padrón municipal y también a efectos fiscales.
- c) Que en la ejecución del planeamiento mediante el sistema de reparcelación la vivienda afectada constituya su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación si se trata de ámbitos de actuación urbanística en suelo urbano delimitados directamente por el plan general o por el plan de ordenación detallada.

En los sectores de suelo urbanizable directamente ordenado, y en los sectores objeto de planeamiento derivado parcial o especial, así como cuando la delimitación del ámbito de actuación urbanística en suelo urbano se efectúe mediante una modificación puntual del plan o mediante el procedimiento previsto en el artículo 73 de la LUIB y el artículo 119 de este Reglamento, la vivienda afectada tiene que constituir su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del plan de

ordenación detallada o del planeamiento derivado, de la modificación puntual o del procedimiento de delimitación del ámbito.

d) Que en la ejecución del planeamiento mediante el sistema de expropiación o, en el caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, la vivienda afectada constituya su residencia habitual en el momento de la aprobación inicial de la relación de bienes y derechos si se trata de actuaciones aisladas o de ámbitos de actuación urbanística en suelo urbano delimitados directamente por el planeamiento general o por el plan de ordenación detallada.

En los sectores de suelo urbanizable directamente ordenado, y en los sectores de planeamiento derivado parcial o especial, así como cuando la delimitación del ámbito de actuación urbanística en suelo urbano o la afectación por actuación aislada se efectúe mediante una modificación puntual del planeamiento general o del plan de ordenación detallada, o mediante el procedimiento previsto en el artículo 73 de la LUIB y el artículo 119 de este Reglamento, la vivienda afectada tiene que constituir su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del planeamiento, de la modificación puntual o del procedimiento de delimitación del ámbito.

e) Que en la ejecución del planeamiento por el sistema de reparcelación si las personas ocupantes son propietarias, no resulten adjudicatarias de aprovechamiento urbanístico o de una indemnización sustitutoria equivalente o superior en el proyecto de reparcelación.

3. Para que sea ejecutable el derecho de realojo, la residencia habitual en la vivienda afectada se tiene que mantener hasta el momento en que se entregue la posesión de la vivienda de sustitución, salvo causa justificada y de la posibilidad de alojamiento transitorio mientras no se hace efectivo el realojo.

Artículo 193

Sujetos obligados a hacer efectivo el derecho de realojo

La obligación de hacer efectivo el derecho de realojo de las personas ocupantes legales de viviendas que reúnan los requisitos del artículo 192 de este Reglamento corresponde:

a) En el sistema de actuación urbanística por reparcelación, a la comunidad reparcelatoria, al propietario o propietaria únicos, a la comunidad de bienes que formule reparcelación de común acuerdo o, si es el caso, a la persona o entidad concesionaria de la gestión urbanística integrada.

b) En el sistema de actuación urbanística por expropiación, o en caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa, a la administración actuante o, en el caso que así se determine, a la persona beneficiaria de la expropiación.

Artículo 194

Obligaciones de los sujetos que tienen que hacer efectivo el derecho de realojo

1. Para hacer efectivo el derecho de realojo, se tiene que ofrecer una vivienda de sustitución por cada una de las viviendas originarias afectadas por la actuación de acuerdo con lo que establecen los artículos siguientes de esta sección.

2. En el supuesto de que no se pueda realizar directamente el realojo definitivo porque no se disponga de las viviendas de sustitución en el momento de ocupación física de la vivienda afectada, las personas titulares del derecho de realojo tienen derecho al alojamiento transitorio, o a su equivalente económico, mientras no se haga efectivo el realojo definitivo.

El alojamiento transitorio se tiene que realizar en una vivienda de realojo transitorio que, en todo caso, tiene que ser adecuado a las necesidades de la persona titular del derecho de realojo o, como mínimo, con condiciones similares a las de la vivienda afectada. Si el inmueble destinado a hacer efectivo el alojamiento transitorio se ocupa en régimen de alquiler, el sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojo tiene que satisfacer el importe íntegro de la renta, así como los gastos de traslado de domicilio y las altas de aquellos servicios y suministros necesarios que ya existieran en la vivienda afectada.

Artículo 195

Condiciones de la vivienda de sustitución

Las viviendas de sustitución tienen que cumplir las condiciones que determina el apartado 6 del artículo 76 de la LUIB; tienen que disponer de la superficie adecuada a las necesidades de las personas titulares del derecho de realojo y, en caso de que estas sean personas con discapacidad, tiene que ser una vivienda accesible o concorde con las necesidades derivadas de su discapacidad, a este efecto la vivienda se considera accesible si reúne los requisitos establecidos en la legislación que regula la

supresión de barreras arquitectónicas. Las viviendas de sustitución pueden ser de nueva construcción o de segunda mano en condiciones de uso inmediato.

Artículo 196

Condiciones y título de adjudicación de las viviendas de sustitución

1. La adjudicación de las viviendas de sustitución en alguna de las tipologías de vivienda con protección oficial se produce en las condiciones de precio, para la venta o para el alquiler, y otras condiciones que establece la normativa en materia de vivienda.

2. En caso de que la persona titular del derecho de realojo lo sea en virtud de título de propiedad o de otro derecho real, la adjudicación se produce por el mismo título, a menos que sobre la finca concurren otras personas no titulares del derecho de realojo que sean copropietarias de la finca o titulares de un derecho real. En este último caso la persona propietaria titular del derecho de realojo tiene la doble opción de acceder al realojo en régimen de propiedad o en régimen de alquiler en las condiciones que establece la normativa en materia de vivienda.

3. Cuando la ocupación tiene lugar en virtud de un derecho de arrendamiento u otro derecho personal de uso de la vivienda, el realojo se produce en virtud del mismo derecho, con una duración coincidente con el plazo que restara de vigencia de su título originario y en las condiciones de renta que establece la normativa en materia de vivienda. A efectos del plazo de duración del realojo en virtud de títulos de carácter personal, no se tiene en cuenta el plazo de alojamiento transitorio.

4. Lo que establecen los apartados 2 y 3 se entiende sin perjuicio de la posibilidad de que, por acuerdo entre las partes, se establezcan otras condiciones o títulos para hacer efectivo el derecho de realojo.

Artículo 197

Indemnizaciones por la extinción de los derechos preexistentes

El reconocimiento del derecho de realojo es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, si procede, por la extinción de los derechos preexistentes, sin perjuicio de la incidencia que el reconocimiento del derecho de realojo pueda tener en la determinación de la indemnización que corresponda por la extinción de los derechos afectados. Cuando el realojo se produce en régimen de propiedad u otros derechos reales, la administración actuante, con el acuerdo previo con la persona ocupante legal, puede retener las indemnizaciones que tiene que percibir como pago a cuenta para la adquisición de la vivienda de sustitución en la que se hace efectivo el derecho de realojo.

Sección 2ª

Procedimiento de realojo en actuaciones por el sistema de reparcelación

Artículo 198

Constancia en el proyecto de reparcelación

El proyecto de reparcelación objeto de aprobación inicial tiene que contener las condiciones y las características del derecho de realojo y la relación de las personas ocupantes de viviendas que se puedan convertir en titulares de este derecho, de las cuales se tenga constancia por el padrón municipal de habitantes o por cualquier otro medio admitido en derecho.

Artículo 199

Notificación de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación a las personas ocupantes

1. La aprobación inicial del proyecto de reparcelación se tiene que notificar a todas las personas ocupantes de las viviendas afectadas por la actuación, otorgándoles un trámite de audiencia por el mismo periodo de información pública al efecto que, si son ocupantes legales con residencia habitual en la vivienda afectada que reúnen los requisitos necesarios, procedan a solicitar el reconocimiento fehaciente del derecho de realojo o a renunciar a su ejercicio.

2. La notificación a que hace referencia el apartado 1:

a) Tiene que especificar que es en este trámite de audiencia en el cual corresponde solicitar el reconocimiento del derecho de realojo o renunciar a su ejercicio y tiene que incluir la advertencia de las consecuencias en caso de no hacerlo.

b) Tiene que hacer mención de los requisitos legales necesarios para ser titular del derecho de realojo, con especificación de la fecha concreta en que la vivienda tenía que constituir la residencia habitual de acuerdo con el artículo 192 de este Reglamento.

c) Tiene que requerir la aportación, dentro del plazo de audiencia, del título que legitime la ocupación y cualquier otra documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos a que hace referencia el apartado b).

d) Tiene que informar de las condiciones y las características del derecho de realojo.

Artículo 200

Renuncia o falta de pronunciamiento sobre el ejercicio del derecho de realojo

Se considera que la persona titular renuncia a su derecho de realojo tanto si lo hace de forma expresa, como si, dentro del plazo de audiencia previsto en el artículo anterior, no solicita su reconocimiento. En este caso, las personas ocupantes tienen derecho a percibir la compensación por su derecho y las indemnizaciones para la extinción de los derechos que correspondan.

Artículo 201

Reconocimiento del derecho de realojo

1. La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación comporta el reconocimiento del derecho de realojo para las personas que lo hayan solicitado expresamente en el trámite de audiencia derivado de la aprobación inicial del proyecto y han acreditado los requisitos legales establecidos.

2. El proyecto de reparcelación aprobado definitivamente tiene que incluir la relación de las personas titulares del derecho de realojo y las condiciones y las características en que se hará efectivo este derecho.

3. El acuerdo de aprobación definitiva se tiene que notificar a las personas ocupantes de las viviendas afectadas.

4. No obstante lo que disponen los apartados anteriores, se puede reconocer el derecho de realojo de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos para tener este derecho.

Artículo 202

Momento de efectividad del derecho de realojo

Una vez firme en vía administrativa el proyecto de reparcelación se tiene que poner a disposición de las personas titulares del derecho de realojo la vivienda de sustitución o la vivienda de alojamiento transitorio. La persona titular del derecho de realojo tiene el plazo de un mes para trasladarse a la vivienda de sustitución desde que el sujeto obligado la ponga a su disposición, transcurrido el cual tiene que entregar la posesión material de la vivienda afectada.

Sección 3ª

Procedimiento de realojo en actuaciones por el sistema de expropiación o en caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa

Artículo 203

Constancia en la relación de los bienes y de los derechos de los procedimientos expropiatorios

En las actuaciones urbanísticas que se gestionen por el sistema de actuación por expropiación o, en caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, en la relación de bienes y derechos objeto de aprobación inicial si se sigue el procedimiento individualizado previsto en la legislación aplicable en materia de expropiación forzosa, o bien dentro de la relación de bienes y derechos que forma parte del proyecto de tasación conjunta aprobado inicialmente, la administración actuante tiene que hacer constar las situaciones de ocupación de las viviendas afectadas por la actuación de las que tenga constancia por el padrón municipal de habitantes o por cualquier otro medio admitido en derecho.

Artículo 204

Notificación a las personas ocupantes de la aprobación inicial de la relación de bienes y derechos

1. La aprobación inicial de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta se tiene que notificar a todas las personas ocupantes de las viviendas afectadas por la actuación, otorgándoles un trámite de audiencia por el mismo plazo de información pública al efecto que, en caso de que sean ocupantes legales con residencia habitual en la vivienda afectada y que reúnan los requisitos necesarios, procedan expresamente a solicitar el reconocimiento del derecho de realojo o a renunciar a él.

2. La notificación a que hace referencia el apartado 1:

- a) Tiene que especificar que es en este trámite de audiencia en que corresponde solicitar el reconocimiento del derecho de realojo o renunciar a su ejercicio y tiene que incluir la advertencia de las consecuencias en caso de no hacerlo.
- b) Tiene que hacer mención de los requisitos legales necesarios para ser titular del derecho de realojo, con especificación de la fecha concreta en que la vivienda tenía que constituir la residencia habitual de acuerdo con el artículo 192 de este Reglamento.
- c) Tiene que requerir la aportación, dentro del plazo de audiencia, del título que legitime la ocupación y cualquier otra documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos a que hace referencia el apartado b).
- d) Tiene que informar de las condiciones generales y de los plazos previstos de realojo.

Artículo 205

Renuncia o falta de pronunciamiento sobre el ejercicio del derecho de realojo en los procedimientos expropiatorios

1. En el supuesto de que las personas titulares del derecho de realojo renuncien expresamente a este derecho o que, habiendo sido notificadas, no soliciten expresamente el reconocimiento del derecho de realojo en el trámite de audiencia otorgado al efecto, la administración actuante continúa las actuaciones sin tenerlas en consideración a efectos del reconocimiento del derecho de realojo.
2. La entrega de la vivienda de sustitución, en el régimen en que la esté ocupando la persona expropiada, tiene que equivaler al abono del precio justo expropiatorio, a menos que la persona expropiada opte por percibirlo en metálico, y en este caso no tiene derecho de realojo.

Artículo 206

Reconocimiento del derecho de realojo en los procedimientos expropiatorios

1. La aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta comporta el reconocimiento del derecho de realojo para las personas que hayan acreditado los requisitos legales establecidos.
2. La relación definitiva de bienes y derechos afectados y el proyecto de tasación conjunta objeto de aprobación definitiva tiene que incluir la relación de las personas titulares del derecho de realojo, las condiciones generales y los plazos previstos de realojo y tiene que indicar que el reconocimiento del derecho de realojo queda sujeto a la condición resolutoria de ocupación de la vivienda afectada como residencia habitual de manera continuada hasta el momento en que se entregue la posesión de la vivienda de sustitución. Esta condición resolutoria no opera en los supuestos de causa justificada, ni en los casos en que hay un alojamiento transitorio en otra vivienda mientras no se haga efectivo el realojo.
3. El acuerdo de aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta se tiene que notificar a las personas ocupantes de las viviendas afectadas.
4. La administración actuante o la persona beneficiaria de la expropiación, en cualquier otro momento del procedimiento expropiatorio, puede reconocer el derecho de realojo a las personas que, con posterioridad al momento procedimental oportuno, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener derecho de realojo.
5. La administración actuante o la persona beneficiaria de la expropiación, en cualquier momento antes de la entrega de la vivienda de realojo definitivo, si la persona afectada deja de ocupar la vivienda afectada o la vivienda de realojo transitorio durante un plazo superior a seis meses y sin causa justificada, puede declarar incumplida la condición resolutoria a que hace referencia el apartado 1 y sin efectividad el reconocimiento del derecho de realojo.

Artículo 207

Acta de ocupación y efectividad del derecho de realojo

El sujeto obligado al realojo tiene que poner a disposición de la persona titular del derecho de realojo la vivienda de sustitución o la vivienda de alojamiento transitorio, en el momento de la formalización del acta de ocupación.

Artículo 208

Compromisos, formalización y límites de los convenios

1. Los compromisos y obligaciones asumidos por las personas particulares en los convenios urbanísticos a que se refiere el artículo 97 de la LUIB pueden ser trasladados a las nuevas personas adquirentes de las fincas, las cuales quedan obligadas en cumplir los deberes establecidos por la legislación de aplicación o que se pueden exigir por los actos de ejecución, y quedan igualmente subrogadas en los derechos y deberes establecidos en el convenio por la anterior persona propietaria cuando han sido objeto de inscripción registral, siempre que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

2. Las estipulaciones de los convenios urbanísticos no pueden establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más onerosas que las que correspondan de acuerdo con los términos de la LUIB y la legislación estatal de aplicación en perjuicio de las personas propietarias afectadas o titulares de otros derechos que no son parte del convenio.

3. La formalización de un convenio con personas particulares de forma conjunta entre el Consejo Insular de Mallorca y los ayuntamientos, requiere la aprobación previa del instrumento interadministrativo de actuación conjunta, en los términos previstos a la legislación de régimen jurídico de aplicación, mediante el cual se determina el desarrollo coordinado de las competencias respectivas.

4. En el caso que un instrumento de planeamiento o de gestión o sus alteraciones no puedan ser aprobadas definitivamente por el Consejo Insular de Mallorca cuando le corresponde esta competencia, sea por infracción de la legislación urbanística, de la normativa sectorial aplicable, de las determinaciones del planeamiento territorial o de las figuras de planeamiento urbanístico de superior jerarquía o cualquier principio objetivo o norma imperativa, las responsabilidades administrativas eventuales derivadas de incumplir convenios urbanísticos entre un ayuntamiento y las personas particulares, corresponden estrictamente a la corporación municipal que lo ha suscrito.

En todo caso, los convenios de planeamiento sólo obligan a las partes que los suscriben en los términos previstos en el artículo 209 de este Reglamento.

Artículo 209

Convenios sobre planeamiento

1. Los convenios sobre planeamiento urbanístico se pueden referir también a la ejecución del planeamiento, en los términos que establece el apartado 2 del artículo 98 de la LUIB.

2. Los convenios sobre planeamiento:

a) Sólo pueden contener acuerdos o pactos que, afectando única y exclusivamente a las partes que los suscriban, sean preparatorios y no vinculantes de la resolución que se tiene que adoptar en el procedimiento de aprobación de la innovación o alteración del planeamiento en vigor.

b) Tienen que cuantificar todos los deberes legales de entrega a la Administración y determinar la manera como se tienen que cumplir.

3. La aprobación de estos convenios corresponde al pleno del ayuntamiento, que tiene que establecer previamente un periodo de información pública de un plazo mínimo de un mes, y anunciarlo en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* y en la web o punto de acceso electrónico oficial correspondiente. El anuncio tiene que incluir el texto íntegro del convenio o indicar expresamente el punto de acceso electrónico a una dirección en que figure el contenido íntegro. En los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 98 de la LUIB, se tiene que solicitar en este trámite de información pública el informe preceptivo del Consejo Insular de Mallorca.

4. El ayuntamiento tiene que tramitar la aprobación o la alteración de la figura o figuras de planeamiento a que se ha comprometido, pero conserva inalterada la plena potestad de planeamiento por razones de interés público. A este efecto, el convenio sólo vincula a las partes que lo suscriben para la iniciativa y tramitación del procedimiento correspondiente, sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de soluciones concretas de ordenación. Si finalmente no se aprueba el cambio de planeamiento, el convenio se entiende automáticamente resuelto sin derecho a indemnización, pero sin que en ningún caso pueda comportar enriquecimiento injusto de ninguna de las partes.

Artículo 210

Disposiciones sobre procedimiento de formalización de convenios con personas particulares

1. En todo procedimiento de formalización de un convenio urbanístico promovido por personas particulares que afecte, total o parcialmente, terrenos de propiedad de otras personas o titulares de derechos, la administración actuante que corresponda les tiene que conceder un trámite de audiencia para que puedan manifestar o la opción de adhesión al convenio o para que puedan presentar las alegaciones que correspondan en defensa de sus derechos e intereses.

En este trámite, el órgano de la administración actuante tiene que informar adecuada y claramente las personas propietarias o titulares de derechos mencionadas que el convenio está sujeto a los límites establecidos en el artículo 97 de la LUIB y en el artículo 208 de este Reglamento.

2. Cuando las partes hayan negociado y asumido el contenido, los convenios urbanísticos se tienen que someter, antes de suscribirlos, al trámite de información pública en el plazo y en las condiciones reguladas en la LUIB y en los artículos anteriores, así como, si procede, al trámite de informe del Consejo Insular de Mallorca en el supuesto del apartado 1 del artículo 98 de la LUIB. El anuncio tiene que incluir el texto íntegro del convenio o indicar expresamente el lugar o el punto de acceso electrónico donde se puede consultar íntegramente, y tiene que hacer constar la identidad de las partes que se han comprometido a firmarlo y, si procede, de todas las personas que hayan expresado hasta el momento la intención de adherirse; se tiene que precisar el objeto, y se tiene que identificar gráfica y descriptivamente el ámbito espacial a que se refiere.

3. Durante todo el periodo de información pública, el texto íntegro del convenio para suscribir, que tiene que contener la identificación gráfica y descriptiva del ámbito espacial a que se refiere, ha de:

- a) Estar depositado en las dependencias correspondientes de la administración que firma el convenio para que se pueda consultar, junto con el resto del expediente administrativo.
- b) Ser accesible directamente, para consultarlo, con medios telemáticos, con indicación de la dirección completa de la página web o punto de acceso electrónico oficial que permita localizarlo.

4. Cuando la negociación de un convenio urbanístico coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de planeamiento o de gestión o ejecución con el cual tenga una relación directa, y en todo caso en el supuesto de los convenios de planeamiento, se tiene que incluir el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, y sustituir en este caso el trámite de información prevista en el apartado anterior por el previsto en el procedimiento de aprobación de la figura de planeamiento o de gestión.

5. Después del trámite de información pública, el órgano de la administración que ha negociado el convenio, a la vista de las alegaciones, tiene que elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, y se tiene que dar traslado a las personas que hayan negociado y asumido el texto inicial para que lo acepten, formulen observaciones o, si procede, renuncien.

Si se formulan observaciones, el órgano de la administración que ha negociado el convenio, una vez analizadas, tiene que ratificar la propuesta de texto definitivo o rectificarla. En este último caso, lo tiene que trasladar a las personas que han negociado y asumido el texto inicial para que lo acepten o, en su caso, renuncien, sin que sea posible una nueva formulación de observaciones.

Artículo 211

Perfeccionamiento de convenios urbanísticos con personas particulares

1. El texto definitivo del convenio urbanístico ratificado por la administración se tiene que firmar dentro de los quince días siguientes a la notificación a la persona o personas interesadas. Transcurrido este plazo sin que se haya formalizado, la administración entenderá que renuncian a suscribirlo. La formalización se tiene que hacer en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar la elevación a escritura pública.

2. Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su firma, que se tiene que hacer, en todo caso, después de la ratificación por la administración del texto definitivo. En función del instrumento de ordenación o de gestión afectado por el convenio, la ratificación corresponde al Pleno en los casos de convenios sobre planeamiento, o al órgano municipal que tiene atribuida la competencia para aprobar el instrumento de gestión afectado por el convenio, con los informes técnicos y de legalidad previos sobre la adecuación del documento que hay que ratificar a lo que disponen la LUIB y este Reglamento.

3. Cuando los convenios urbanísticos prevén entre sus estipulaciones que la administración perciba alguna cantidad económica, se aplican las reglas siguientes:

- a) Si la cantidad deriva de la sustitución en metálico del deber de cesión de terrenos con aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías

urbanísticas en los términos previstos en la LUIB y en este Reglamento, la entrega de la cantidad que corresponde no se puede exigir ni efectuar hasta la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento en el cual se justifique la sustitución en metálico.

b) Si las aportaciones económicas que se prevén tienen por objeto pagar gastos de urbanización asumidos en virtud del convenio, no se pueden exigir ni efectuar hasta que no se haya aprobado definitivamente el instrumento que contiene la ordenación detallada del ámbito de actuación.

c) Cualquier cantidad anticipada que se haya entregado antes de las aprobaciones indicadas se considera de depósito constituido ante la caja de la administración actuante. Estos depósitos quedan afectos al cumplimiento del convenio, y las cantidades correspondientes no pueden en ningún caso ser objeto de disposición hasta la aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente y, si procede, de gestión.

Artículo 212

Publicidad de los convenios

1. El registro de convenios administrativos urbanísticos del municipio a que se refiere el apartado 2 del artículo 99 de la LUIB se puede constituir de manera autónoma o bien integrarse y sujetarse al régimen del registro municipal de urbanismo a que se refiere el artículo 4 de este Reglamento.

2. Los convenios regulados en los artículos 97 a 99 de la LUIB se pueden inscribir en el Registro de la Propiedad en los términos previstos a la legislación hipotecaria. En particular, los compromisos adquiridos en convenios urbanísticos por las personas propietarias de terrenos y el resto de bienes inmuebles vinculan a las terceras personas adquirentes, cuando estos compromisos han sido inscritos en el Registro de la Propiedad, siempre que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

TÍTULO IV

Instrumentos de intervención en el mercado de suelo

CAPÍTULO I

Patrimonio público de suelo

Artículo 213

Inventario del patrimonio público de suelo

1. El inventario del patrimonio público municipal de suelo se constituye en el registro que prevé el artículo 101.2 de la LUIB. Tiene carácter público y cualquier persona puede consultar los asientos y los documentos que lo conforman, presencialmente o de manera telemática, y solicitar la obtención de copias. Una vez aprobado como inventario separado, se une como anexo del inventario general del patrimonio de la entidad local.

2. La verificación de los datos relativos a la inclusión, baja o cualquier otra modificación que afecte bienes o derechos que integran el patrimonio público de suelo, se ejerce por la intervención general del ayuntamiento, de acuerdo con lo que se dispone en la legislación reguladora de las haciendas locales. Sin perjuicio de lo anterior, trimestralmente se tienen que comunicar a la intervención general las altas, las bajas y las otras modificaciones que se efectúan en las inscripciones de los inventarios del patrimonio público de suelo.

El inventario del patrimonio público municipal de suelo se aprueba anualmente, de forma simultánea con el inventario general, y se tienen que reflejar todas las incidencias de los bienes y derecho que incluye durante este período.

3. La comprobación del inventario del patrimonio público de suelo se efectúa por el pleno de la corporación que se constituye después de renovarse, y el resultado se consigna en un acta formalizada con este fin. Con carácter previo a la comprobación, los órganos administrativos responsables de los inventarios emiten un informe respecto de la situación actual de estos.

4. En el inventario del patrimonio público municipal de suelo, los bienes y derechos que lo integran se reseñan por separado, según su naturaleza, y se agrupan en los epígrafes de bienes inmuebles, bienes y derechos revertibles y otros ingresos y derechos.

5. Se aplican al patrimonio público de suelo del Consejo Insular de Mallorca lo que prevén los artículos incluidos en este capítulo, sin perjuicio de las especialidades que se establezcan de acuerdo con sus normas de organización, y, en todo caso, teniendo en cuenta que los bienes que definen las letras b), d) y e) del artículo 103 de la LUIB y que conforman este patrimonio especial, se integran en el patrimonio público municipal de suelo correspondiente o eventualmente en el de la administración pública actuante.

Artículo 214

Contenidos del epígrafe de bienes inmuebles

1. El epígrafe de bienes inmuebles incluye estos tipos de bienes de propiedad municipal que, de acuerdo con la LUIB y con la legislación estatal, integran el patrimonio público de suelo. Estos bienes, a no ser que la normativa de organización propia prevea reglas diferentes, se adscriben al área municipal competente en materia de urbanismo o de política de suelo, que es la responsable del mantenimiento del inventario del patrimonio público de suelo.
2. En este epígrafe se inscriben igualmente todas las ampliaciones, mejoras y otras obras de inversión cuando comportan incremento del valor del inmueble.
3. En cada uno de estos bienes se expresan los datos siguientes:
 - a) El nombre con el que se conoce la finca, si tiene alguno especial o se le hubiera otorgado por la corporación.
 - b) La naturaleza del bien inmueble.
 - c) La situación, con indicación concreta del lugar de ubicación, vía pública con la cual linda y números que le corresponden con respecto a los ubicados en suelo urbano, o con expresión del polígono y parcela catastral de los ubicados en suelo rústico.
 - d) Los límites y la superficie.
 - e) En los edificios, las características de la construcción, la fecha de antigüedad y su estado de conservación.
 - f) En las fincas clasificadas como suelo rústico, su tipo de aprovechamiento.
 - g) El título de acuerdo con el cual se atribuye la titularidad a la corporación, y los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - h) El destino del bien y el acuerdo que lo hubiera establecido.
 - i) Los derechos reales constituidos a favor de la corporación, los derechos reales que afecten a la finca, y los derechos personales constituidos con relación a la finca; así como los frutos y rentas que produce.
 - j) La fecha de adquisición y su coste, si fuera a título oneroso, y de las inversiones y de las mejoras efectuadas.
 - k) El valor del bien inmueble, de acuerdo con los criterios de valoración que determina la legislación estatal en materia de patrimonio de las administraciones públicas.
 - l) Los otros datos que, con carácter general, exige la legislación aplicable en materia de inventario de bienes de las corporaciones locales y que no se incluyen en los apartados anteriores.

Artículo 215

Contenidos del epígrafe de bienes y derechos revertibles

1. El epígrafe de bienes y derechos revertibles incluye todos los bienes incluidos en el patrimonio público municipal de suelo, el uso del cual, y en cualquier modalidad jurídica, se cede de manera condicional o por un plazo determinado a otras entidades públicas o privadas.
2. Las inscripciones en el epígrafe de bienes y derechos revertibles reflejan los datos del título jurídico en virtud del cual se produce la cesión. La identificación del bien afectado por la cesión se realiza por referencia a la inscripción al epígrafe de bienes inmuebles.
3. En particular, en el caso de otorgamiento de derechos de superficie sobre inmuebles de propiedad municipal, todas las incidencias posteriores, como las modificaciones subjetivas, de las condiciones económicas o de los plazos, se registran en el mismo número de inscripción en el apartado correspondiente del epígrafe de bienes y derechos revertibles.

Artículo 216

Contenidos del epígrafe de otros ingresos y derechos

El epígrafe de otros ingresos y derechos incluye cualquier otro ingreso o derecho no comprendido en los epígrafes anteriores, que, de acuerdo con la LUIB y con la legislación estatal, integran el patrimonio público municipal de suelo. Asimismo, se inscriben todos los fondos que, de conformidad con la legislación mencionada, queden adscritos en este patrimonio, e igualmente las transferencias y las consignaciones presupuestarias del Consejo Insular de Mallorca o de cualquiera de los municipios de esta isla cuya finalidad sea la conservación, la ampliación o la gestión del patrimonio público de suelo respectivo.

Artículo 217

Bajas en el inventario del patrimonio público municipal del suelo

1. Una vez que se materializa el destino que justificó la inclusión de un bien o de un derecho en el inventario del patrimonio público municipal del suelo, se da de baja en el inventario mencionado.
2. Los bienes integrantes del patrimonio público municipal de suelo sobre los cuales se constituyan derechos de superficie o cualquier otro derecho de goce y disfrute a favor de otra administración pública para la prestación de un servicio público, se dan de baja en el inventario. Si el derecho de superficie o el derecho de goce y disfrute se otorgan a favor de personas o entidades particulares, sujeto a contraprestación u otorgado gratuitamente, se mantiene en el inventario.
3. En la inscripción de baja en el inventario del patrimonio público municipal de suelo se hace constar, en cualquier caso, el destino final de los bienes y derechos.
4. Cuando el nuevo destino de estos bienes y derechos exige la incorporación al inventario general de la corporación, o eventualmente en otro inventario separado, se remiten al órgano responsable del inventario correspondiente los títulos y todos los antecedentes que resultan necesarios para la inscripción.
5. Todas las actuaciones que regula este artículo se tienen que comunicar oportunamente al servicio de contabilidad de la intervención municipal.

CAPÍTULO II

Derechos de tanteo y retracto

Artículo 218

Áreas de tanteo y retracto y procedimiento de delimitación

1. Los municipios, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 107 de la LUIB, pueden delimitar, a efectos de lograr las finalidades que se prevén, áreas en cualquier clase de suelo en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedan sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración actuante, por un plazo máximo de diez años, a menos que al delimitar el área se haya fijado otro menor.
2. Al delimitarse estas áreas tiene que establecerse, si procede, si las transmisiones sujetas al ejercicio de estos derechos son sólo las de los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solar, o si incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconformes con la ordenación aplicable.
3. La delimitación de estas áreas se puede hacer, indistintamente, por los procedimientos que determina el artículo 107.2 de la LUIB. En cualquier caso, el procedimiento exige:
 - a) La justificación tanto de la necesidad y la oportunidad de la medida y de las previsiones económico-financieras correspondientes como del ámbito delimitado, que tiene que constar en una memoria justificativa.
 - b) La determinación de las fincas afectadas y de las personas propietarias correspondientes, mediante una relación de los bienes afectados y un plano de delimitación, a escala adecuada, con expresión de las calles, los sectores, las unidades o las fincas afectados.
 - c) La determinación, con respecto a cada área, de cuál es la administración municipal o actuante que puede ejercer los derechos de tanteo y retracto.
 - d) La notificación a las personas propietarias afectadas y la anotación en el Registro de la Propiedad, con expresión en los dos casos de lo que prevé la letra c) anterior.
4. Se aplica el mismo procedimiento establecido en los apartados anteriores con respecto a la sujeción a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de inmuebles de determinadas características a las

cuales se refiere el artículo 107.3 de la LUIB, sin perjuicio de las modulaciones que se requieran en cuanto a la identificación específica de los inmuebles afectados.

5. La falta de acreditación por parte de las personas propietarias de haberse notificado la alienación de bienes afectados por delimitaciones de áreas impide la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión efectuada.

Artículo 219

Comunicación al Registro de la Propiedad

1. El acuerdo de delimitación de áreas sujetas al ejercicio de los derechos de adquisición preferente a que se refiere el artículo 218 de este Reglamento, se tiene que inscribir en el Registro de la Propiedad de acuerdo con el artículo 112 de la LUIB. Su eficacia queda condicionada a la práctica de la anotación correspondiente en el mencionado Registro, en la cual tiene que constar la administración o la entidad urbanística que los puede ejercer.

2. Al efecto previsto en el apartado 1, el ayuntamiento tiene que enviar al Registro de la Propiedad que corresponde copia certificada de los planos georeferenciados en soporte físico y en formato digital interoperable que reflejen la delimitación y la relación detallada de las calles o los sectores comprendidos en aquellas áreas y de las personas propietarias y los bienes concretos afectados, mediante traslado de una copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y la extensión del derecho de adquisición preferente. La documentación tiene que incluir una descripción de las fincas afectadas suficiente para hacer la identificación registral, en los términos de la legislación estatal hipotecaria.

Artículo 220

Destino de los bienes adquiridos

El ayuntamiento o la administración actuante que haya adquirido un bien como consecuencia del ejercicio de los derechos de adquisición preferente está obligada a incorporarlo en el patrimonio público de suelo correspondiente o, en todo caso, a darle el destino de acuerdo con las finalidades establecidas en el apartado 1 del artículo 107 de la LUIB. El apartamento manifiesto de estos destinos otorga el derecho a la anterior persona propietaria de instar la resolución de la transmisión realizada a favor de la administración.

TÍTULO V

Ejercicio de las facultades relativas al uso y la edificación del suelo

CAPÍTULO I

Obligación de urbanizar, de edificar y de rehabilitar y consecuencias de su incumplimiento

Artículo 221

Obligación de urbanizar y consecuencias del incumplimiento

1. Para acreditar el cumplimiento de los plazos de iniciación y finalización de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 113.1 de la LUIB, se aplican las reglas siguientes:

a) Las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez sea aprobado y eficaz el instrumento de ordenación urbanística y el instrumento de gestión y ejecución requeridos por la LUIB y por este Reglamento para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material. La iniciación se presume cuando hay un acta administrativa o notarial que da fe del comienzo de las obras. A este efecto, la representación de la junta de compensación o las personas promotoras pueden requerir al ayuntamiento que el secretario o la secretaria, o la persona en quien delegue, levante acta.

b) La finalización de las actuaciones de urbanización se produce cuando concluyen las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, una vez cumplidos los deberes y levantadas las cargas correspondientes. La finalización se presume cuando la administración recepciona las obras o, si no, cuando finaliza el plazo en que se tendría que haber producido la recepción desde su solicitud acompañada de la documentación preceptiva, de acuerdo con lo que establece el artículo 229 de este Reglamento.

2. La incoación de expediente de declaración del incumplimiento de la obligación de urbanizar a que se refiere el artículo 113.2 de la LUIB se puede inscribir en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria y, a este efecto, el órgano competente tiene que interesar del registrador o de la registradora de la propiedad la práctica de una nota marginal a la inscripción de la finca para hacer

constar la incoación acordada. La declaración posterior, a cargo del ayuntamiento, de oficio o a instancia de la administración actuante, del incumplimiento de la obligación de urbanizar, además de las consecuencias que determina el artículo 113.2 de la LUIB mencionada, comporta la confiscación o ejecución inmediata de la garantía constituida para satisfacer las responsabilidades derivadas de la ejecución de las obras de urbanización a las cuales se refiere el apartado 3 del artículo 118 de este Reglamento.

Artículo 222

Declaración del incumplimiento de la obligación de edificar o de rehabilitar

La obligación de edificar o de rehabilitar se incumple, y es procedente la declaración correspondiente:

- a) En caso de que no se inicie la edificación de los solares sujetos a esta obligación dentro de los plazos fijados por el planeamiento o lo que determina el apartado 2 del artículo 114 de la LUIB.
- b) En caso de que no se finalice la edificación de los solares a los cuales se refiere la letra a) anterior dentro de los plazos fijados por la licencia municipal o por las prórrogas acordadas.
- c) En caso de que no se inicien o finalicen las obras o actuaciones para la rehabilitación de edificios en los plazos fijados en la orden de ejecución correspondiente.

Artículo 223

Ejecución expropiatoria

1. La aplicación de la ejecución expropiatoria a que se refiere el artículo 116.2 de la LUIB, habilita la expropiación de los solares para su edificación, o la de las edificaciones en caso de incumplimiento del deber de rehabilitación fijado en la orden de ejecución correspondiente.
2. La gestión de esta modalidad expropiatoria se puede hacer directamente por el ayuntamiento, utilizando recursos económicos propios, o bien mediante gestión indirecta, a través de una persona o entidad promotora privada, que tendrá la condición de beneficiaria de la expropiación. En caso de gestión indirecta, la adjudicación se lleva a cabo aplicando las reglas que determina el apartado 2 del artículo 117 y el artículo 118 de la LUIB.

Artículo 224

Procedimientos para la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar o de rehabilitar y consecuencias de la declaración

1. La competencia para incoar el expediente para la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar o de rehabilitar corresponde al órgano que tiene atribuida la competencia para el otorgamiento de las licencias de edificación o para dictar las órdenes de ejecución de rehabilitación correspondientes.
2. La declaración de incumplimiento, en el supuesto de aplicación de la modalidad de ejecución sustitutoria forzosa, tiene que seguir el procedimiento que establece el artículo 117.1 de la LUIB, y comporta la inscripción en el Registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar, en caso de que el ayuntamiento lo haya creado. En el supuesto de aplicación de la modalidad de ejecución por expropiación, se tiene que seguir el procedimiento siguiente:
 - a) La incoación se tiene que notificar a las personas propietarias, arrendatarias y ocupantes del inmueble para otros títulos, si se conocen, y a las personas titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritas o anotadas en el Registro de la Propiedad, con advertencia de los efectos que comporta la declaración. El órgano competente tiene que instar al registrador o la registradora de la propiedad la práctica de una nota marginal en la inscripción de la finca para hacer constar la incoación acordada.
 - b) Instruido el procedimiento y antes de redactarse la propuesta de resolución, se tiene que poner de manifiesto a la persona propietaria y a otras personas interesadas por un plazo de diez días para que puedan alegar y presentar los documentos y las justificaciones que consideren adecuados.
 - c) La resolución del expediente corresponde al ayuntamiento y se tiene que notificar a la persona propietaria y a las otras personas interesadas dentro de los cuatro meses siguientes a la fecha de incoación. La falta de resolución y notificación en el plazo mencionado produce la caducidad del procedimiento, de acuerdo con la legislación de procedimiento administrativo común.
 - d) En caso de que la resolución consista en la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar o de rehabilitar, se tiene que practicar la inscripción correspondiente en el Registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar, en caso de que este registro haya sido creado por

el ayuntamiento. Practicada la inscripción, esta se tiene que hacer constar en el Registro de la Propiedad mediante una nota marginal, de acuerdo con la legislación hipotecaria.

Artículo 225

Registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar

1. Los ayuntamientos pueden crear un registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar, el cual tiene por objeto la inscripción de las declaraciones de incumplimiento de la obligación de edificar o de rehabilitar referidas a solares o edificios concretos y tiene que expresar, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

- a) La fecha de la declaración de incumplimiento de la obligación.
- b) Los datos del Registro de la Propiedad, en cuanto a descripción, número de finca, tomo, libro, hoja, número de inscripción, cargas, gravámenes, situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad y circunstancias de las personas titulares.
- c) La situación, el nombre de la calle o la plaza y el número correspondiente y, si procede, el nombre de la finca.
- d) La referencia catastral de la finca.
- e) Los linderos actualizados de la finca, por referencia a las calles, las plazas o las vías o bien a otras fincas limítrofes.
- f) El nombre, los apellidos y el domicilio de la persona propietaria.
- g) La calificación urbanística de la finca.
- h) Las edificaciones existentes no descritas en la inscripción registral y usos constatados.
- i) Los plazos de edificación impuestos por el planeamiento urbanístico y prórrogas acordadas, si procede. En el caso de las órdenes de ejecución para la rehabilitación de edificios, los plazos que se hayan fijado.
- j) Las personas arrendatarias y ocupantes para otros títulos de los inmuebles, si se conocen o comparecen en el expediente.
- k) El precio justo de la finca, una vez determinado.
- l) Los datos de las personas adquirentes de las fincas, por los sistemas que determina el artículo 116 de la LUIB.

2. El Registro municipal de solares sin edificar está a cargo del secretario o de la secretaria de la corporación y está sujeto a la inspección del alcalde o de la alcaldesa, y se gestiona por los medios adecuados que permitan tener constancia de la orden de las inscripciones y de su contenido. Se tienen que archivar los documentos que dan lugar a los asientos o anotaciones.

La diligencia de apertura, la autoriza el secretario o la secretaria de la corporación, mediante la firma, con el visto bueno del alcalde o la alcaldesa. El secretario o la secretaria también autoriza cada uno de los asientos o anotaciones en el Registro.

3. Las inscripciones al Registro municipal de solares sin edificar se cancelan mediante la inscripción del cumplimiento de la obligación de que se trate. El registro es público, y todo el mundo tiene derecho de examinarlo y de obtener certificados de las inscripciones que consten.

4. Los asientos en el Registro de la Propiedad de los acuerdos relacionados con el Registro municipal de solares sin edificar se tienen que ajustar a lo que establece la legislación estatal aplicable.

Artículo 226

Transmisiones de fincas incluidas en el Registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar

1. La transmisión de una finca incluida en el Registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar, o por algunos de los sistemas que determina el artículo 116.2 de la LUIB, se produce con todas las cargas vigentes cuando no impidan el ejercicio de la obligación de edificar o de rehabilitar de acuerdo con el planeamiento urbanístico, siempre que las mencionadas cargas se hayan constituido por

un título anterior a la notificación, y a la anotación en el Registro de la Propiedad, de la declaración de incumplimiento de la obligación de edificar o rehabilitar. En estos casos, del precio que tiene que pagar la persona adquirente se tiene que descontar el valor de las cargas que graben la finca y subsistan. La persona adquirente tiene que asumir expresamente, en la escritura de adquisición, el cumplimiento de las obligaciones garantizadas con las cargas expresadas.

2. Las cargas posteriores a la fecha de notificación y de anotación a que hace referencia el apartado 1 o las que sean incompatibles con la obligación de edificar o de rehabilitar quedan extinguidas de pleno derecho por el hecho de la transmisión, y el registrador o la registradora de la propiedad las tiene que cancelar a solicitud de las personas interesadas, de acuerdo con la legislación hipotecaria. Los derechos personales que afecten a la finca e impliquen su ocupación se extinguen con la indemnización previa correspondiente, y sin perjuicio del derecho de realojo, si corresponde.

3. Si son las personas propietarias las que se proponen iniciar o acabar la edificación o la rehabilitación, el otorgamiento de la licencia o el orden de ejecución correspondiente comporta también la extinción definitiva de los arrendamientos y otros derechos personales, en los mismos términos a que se refiere el apartado 2, sin perjuicio del derecho de retorno regulado por la legislación de arrendamientos urbanos.

4. El pago o el depósito de la indemnización a que se refiere el apartado 2 tiene que ser siempre previo a la cancelación del derecho de que se trate y al ulterior desalojo.

Artículo 227

Selección de la persona operadora responsable de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora

1. La selección de la persona operadora responsable de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora, en los supuestos que derivan del incumplimiento del deber de edificar y rehabilitar de las personas propietarias, se lleva a cabo de acuerdo con la regulación establecida en los artículos 117 a 119 de la LUIB, y con las determinaciones que se establecen en los apartados siguientes de este artículo.

2. El pliego de condiciones que tiene que regir la adjudicación del programa a que se refiere la letra a) del apartado 2 del artículo 117 de la LUIB, además de los factores a tener en cuenta para ponderar la adjudicación de la persona operadora responsable de la edificación o rehabilitación sustitutoria, tiene que prever los aspectos siguientes:

a) Los criterios de diseño que tiene que cumplir la ordenación y la distribución de los usos previstos en las diferentes plantas del anteproyecto de edificación o de rehabilitación.

b) Los criterios relativos a la calidad de los elementos y los materiales constructivos constituyentes de la edificación o rehabilitación.

3. La propuesta jurídico-económica que determina el epígrafe iii de la letra b) del apartado 2 del artículo 117 de la LUIB tiene que incorporar, en función de la modalidad de ejecución establecida por el ayuntamiento, una propuesta de precio de adquisición del inmueble en la modalidad de expropiación forzosa, o bien una propuesta de adjudicación de partes de la edificación de valor equivalente a la totalidad de los costes de ejecución, en la modalidad de aportación.

4. La propuesta de precio de adquisición del inmueble se tiene que determinar de acuerdo con los criterios que establece la legislación estatal de valoración de suelo, integrado en la formulación de la memoria de viabilidad económica, del cual se tiene que deducir, en el caso de declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar, la aminoración del 25% del precio que establece el artículo 116.1 de la LUIB.

5. La propuesta de adjudicación de partes de la edificación, en la modalidad de aportación, se tiene que determinar de acuerdo con los requisitos siguientes:

a) Se tienen que identificar los precios de venta de los usos y los productos inmobiliarios a situar en la edificación, en función de su localización en las diferentes plantas que constituyen la construcción objeto del programa de actuación edificatoria o rehabilitadora, sobre la base de la formulación de un estudio de mercado riguroso, en los términos establecidos en el artículo 47.4 de la LUIB.

b) Con la finalidad de homogeneizar las ofertas eventuales que se presenten al concurso, se tienen que determinar coeficientes de ponderación, dividiendo los diferentes precios de venta de los diversos productos inmobiliarios por el correspondiente a lo que disponga de mayor edificabilidad en el edificio, al cual se le atribuye el coeficiente de la unidad.

c) Se tiene que determinar el aprovechamiento homogeneizado correspondiente a la edificación objeto del programa, mediante la suma de los productos de las edificabilidades de cada uso por su coeficiente de ponderación, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Donde:

AE = Aprovechamiento de la edificación objeto del programa, en ua

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada producto inmobiliario, en m²

C_{pi} = Coeficiente de ponderación correspondiente a cada producto inmobiliario, en ua/m²

d) En último término, se tiene que proponer la proporción de aprovechamiento correspondiente a la persona operadora responsable del programa, de acuerdo a la siguiente expresión:

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

Donde:

PAE = Proporción de aprovechamiento que le corresponde a la persona adjudicataria del programa de edificación o rehabilitación, en %.

CP = Coste total de la ejecución sustitutoria, en €.

VAE = Valor económico del aprovechamiento total de la edificación objeto de programación.

6. La aprobación del programa de actuación edificatoria o rehabilitadora produce los efectos siguientes:

a) En la modalidad de expropiación, la obtención de la parcela o de la edificación por la persona operadora adjudicataria del concurso, con la deuda previa de su importe.

b) En la modalidad de aportación, la adjudicación de la parcela o de la edificación en régimen de proindiviso a la persona operadora adjudicataria del concurso y a las personas propietarias originarias, a efectos de la distribución de las partes de la edificación final resultante en régimen de propiedad horizontal, en los términos establecidos en el artículo 135 de este Reglamento y en la proporción que resulte del concurso.

c) La aprobación del programa se tiene que publicar en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*, y se tiene que comunicar al Consejo Insular de Mallorca para su conocimiento; así como en el Registro de la Propiedad, con las formalidades establecidas por la legislación hipotecaria, para la inscripción de las nuevas fincas resultantes y de las personas titulares.

CAPÍTULO II

La conservación de obras y construcciones

Sección 1ª

Cesión y recepción de las obras de urbanización

Artículo 228

Cesión y entrega de las obras de urbanización

1. La cesión de obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviera prevista en el plan urbanístico y en el proyecto de urbanización aplicables, cuando su ejecución no corresponde directamente al ayuntamiento, se tiene que efectuar a favor del ayuntamiento dentro de un plazo no superior a tres meses, contador desde que la persona responsable de la ejecución ha recibido la obra.

2. La mencionada cesión se puede referir a una parte del sector o unidad de actuación urbanística, aunque no se haya completado la urbanización de su totalidad, si se corresponde con una fase determinada a estos efectos por el instrumento de planeamiento o por el proyecto de urbanización, o si el área ya urbanizada constituye una unidad funcional directamente utilizable porque dispone de todos los servicios urbanísticos.

3. La cesión tiene que ser formalizada en un acta que tienen que suscribir el ayuntamiento y la persona responsable de la ejecución de la urbanización, en los términos que prevén los artículos siguientes.

Artículo 229

Procedimiento de recepción de las obras de urbanización

1. El procedimiento de recepción de las obras de urbanización, en el caso de ejecución del planeamiento por el sistema de reparcelación en la modalidad de compensación o en los otros casos en que la ejecución de la urbanización no corresponde al ayuntamiento, se rige por las reglas siguientes:

a) Concluida la obra, la persona responsable de la urbanización tiene que notificar este hecho al ayuntamiento, con la solicitud para incoar el expediente de recepción.

b) En la solicitud se tiene que adjuntar el certificado que ha expedido la dirección técnica de las obras y, si procede, una copia de las actas de recepción de la obra realizada por la persona o empresa contratista de que se trate y descripción de los servicios a que se refiere.

Con esta finalidad, también se tiene que adjuntar la documentación gráfica donde se concrete la obra realmente ejecutada con una memoria justificativa de las posibles modificaciones que se han tenido que realizar respecto del proyecto aprobado, y la valoración económica de los diferentes servicios a ceder al ayuntamiento; así como la acreditación de la puesta en servicio por las compañías suministradoras.

c) El ayuntamiento, mediante la inspección y el informe de los servicios técnicos municipales, tiene que comprobar en el plazo de dos meses que la obra realizada ha sido ejecutada de conformidad con las previsiones de urbanización del planeamiento y del proyecto de urbanización.

d) En caso de que se constaten deficiencias en relación a las mencionadas previsiones, se tienen que notificar a la persona o la entidad solicitante con indicación de un plazo de enmienda, y una vez enmendadas en el plazo que se les haya concedido, se tiene que proceder de conformidad con lo que establecen las normas anteriores. El ayuntamiento no puede, en esta fase, señalar otras deficiencias diferentes que las apreciadas con anterioridad, a no ser que hayan sobrevenido.

De forma subsidiaria, transcurrido el plazo concedido a la persona o a la entidad solicitante para enmendar las deficiencias, el ayuntamiento puede enmendarlas y proceder a la recepción de acuerdo con lo que prevé este artículo. En este caso, los gastos derivados de la enmienda son a cargo de la persona o la entidad solicitante.

e) El procedimiento de recepción finaliza mediante la resolución o el acuerdo expreso que dicta el órgano municipal competente, de acuerdo con la legislación de régimen local.

f) Si el órgano actuante no resuelve expresamente sobre la recepción de las obras en el plazo de cuatro meses desde la solicitud acompañada de la documentación a que se refiere la letra b) anterior, se entiende estimada la petición y producida la recepción por ministerio de ley, y la persona solicitando queda relevada del deber de conservación y, entonces, empieza, a partir de este momento, el cómputo del plazo de garantía a que se refiere el artículo 121.2 de la LUIB.

El plazo para resolver el procedimiento de recepción se puede prorrogar por dos meses adicionales mediante el acuerdo que se tiene que adoptar dentro de los dos primeros meses, motivado en el número de solicitudes pendientes, en la entidad, en la complejidad de las obras que se tienen que recibir o en las comprobaciones necesarias del estado de las obras, las construcciones o las instalaciones.

g) La resolución o acuerdo municipal se tiene que notificar en el plazo máximo de diez días desde su adopción, y se tiene que indicar a la persona o la entidad responsable de la ejecución la fecha de formalización del acta correspondiente, que tiene que tener lugar dentro de los tres días siguientes a la notificación de la resolución o el acuerdo de recepción.

Tienen que suscribir conjuntamente el acta la persona o la entidad responsable de la ejecución, asistida de personal facultativo si lo considera oportuno; el alcalde o la alcaldesa o la persona en quien deleguen; el personal facultativo municipal o designado al efecto por el ayuntamiento en caso de no disponer de servicios técnicos; el personal facultativo encargado de la dirección de las obras, y el secretario o la secretaria de la corporación; para dar fe y emitir el certificado administrativo correspondiente.

Si la persona o la entidad responsable de la ejecución de la urbanización no asiste al acto de recepción, el ayuntamiento le tiene que remitir un ejemplar del acta levantada para que en un plazo de diez días pueda formular las alegaciones que considere oportunas. En este caso, la recepción de las obras requiere la resolución de las alegaciones eventualmente presentadas.

El certificado administrativo del acta se tiene que enviar al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes de acuerdo con la legislación aplicable.

h) En ningún caso, se entiende que el ayuntamiento recepcione las obras de urbanización de forma tácita por actuaciones propias que no hayan seguido el procedimiento establecido en este artículo, sin perjuicio de su obligación de instruir el expediente correspondiente.

i) La urbanización ejecutada se encuentra sujeta al plazo de garantía que establece el artículo 121.2 de la LUIB, desde el día siguiente de la formalización del acta a que se refiere el apartado g) anterior o de la fecha en que se entiende producida la recepción por ministerio de ley, sin perjuicio que el municipio o la entidad responsable asuman la conservación.

Durante este plazo, la persona o la entidad que ha entregado las obras al municipio responde de todos los defectos y los vicios de construcción que sean apreciados y les tiene que reparar o enmendar. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio puede ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización.

Acabado el plazo de garantía, en el caso de no existir deficiencias en la ejecución de la urbanización o bien enmendadas oportunamente en el plazo concedido, la persona responsable queda relevada de responsabilidad y se dispone la devolución de las garantías depositadas para responder de la ejecución correcta de las obras de urbanización, sin perjuicio de la aplicación del régimen sobre los vicios ocultos de acuerdo con la legislación de contratos de las administraciones públicas.

2. Cuando las obras de urbanización se han ejecutado por el mismo municipio, la recepción se tiene que realizar de conformidad con lo que prevé la legislación de contratos del sector público.

Artículo 230

Recepción de oficio o a instancia de las personas afectadas

1. En caso de que la persona o la entidad responsable de la urbanización, una vez concluidas las obras correspondientes, no comunique la finalización de las obras y solicite la recepción en el plazo establecido en el artículo 228 de este Reglamento, el ayuntamiento, por iniciativa propia o a instancia de las personas propietarias afectadas, le tiene que notificar esta circunstancia para que solicite en un plazo de dos meses la mencionada recepción, de acuerdo con lo que establece el artículo anterior. Transcurrido este plazo sin haber efectuado la solicitud, el ayuntamiento, de oficio, tiene que recepcionar las obras de urbanización.

2. La recepción de las obras tiene que tener lugar incluso si la persona o la entidad que tiene que entregarlas no es localizable y se produce mediante el procedimiento siguiente:

a) El órgano municipal competente ordena que los servicios técnicos emitan informe sobre la situación en que se encuentran las obras de urbanización, con relación al cumplimiento de los requisitos exigidos en el planeamiento, y si procede, en el proyecto de urbanización, así como su idoneidad para su finalidad.

b) Se cita a la persona o la entidad promotora de la urbanización, mediante anuncios en el tablero edictal único, en la dirección o el punto de acceso electrónico del ayuntamiento que inicia el procedimiento, y en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*, con advertencia de la iniciación del expediente de recepción de las obras de urbanización. En el supuesto de que la persona o la representación de la entidad promotora comparezca a la cita, se aplican los mismos trámites previstos en los artículos precedentes.

Si no comparece a la cita se tienen que seguir los trámites siguientes:

c) Se inicia de oficio la recepción mediante la resolución o el acuerdo del órgano municipal competente, en el cual expresamente se tiene que hacer constar:

1º. La denominación de la urbanización, la situación geográfica y la expresión de sus particiones.

2º. El nombre y los apellidos o la identificación y el último domicilio conocido de la persona o de la entidad promotora.

3º. La advertencia de que las obras de la urbanización que no se hayan acabado, que no se ajusten a las previsiones contenidas en los planes o que no sean susceptibles de servir al destino urbanístico establecido, serán a cargo de las personas propietarias adquirentes de terrenos a la urbanización por medio de la exacción de las cuotas de urbanización correspondientes.

4º. La relación de bienes y servicios de cesión obligatoria que tienen que ser objeto de recepción.

d) Se publica el acto o el acuerdo municipal de iniciación de la recepción en el tablero edictal único, en la dirección o el punto de acceso electrónico del ayuntamiento y en el *Boletín Oficial de las Illes*

Balears, y se concede un plazo de un mes para que las personas interesadas puedan alegar aquello que consideran conveniente en defensa de sus intereses legítimos.

e) Se procede a la recepción de la urbanización mediante la resolución o el acuerdo del órgano municipal competente que se tiene que adoptar en un plazo no superior a los cuatro meses, a contar desde la finalización del periodo de información pública.

La aplicación del procedimiento regulado en este apartado se entiende sin perjuicio que el ayuntamiento acabe las obras de urbanización no ejecutadas mediante el sistema de reparcelación con modalidad de cooperación previsto en la LUIB y en este Reglamento.

Artículo 231 **Incorporación de las obras en el inventario de bienes**

La recepción de obras de urbanización que tengan carácter inventariable y, si procede, las de mejora, implica su incorporación en el inventario municipal de bienes y derechos correspondiente, a no ser que ya se haya materializado dicha incorporación mediante el proyecto de reparcelación. A este efecto, el acta de recepción tiene que adjuntar, adicionalmente a la documentación a la que se refiere el artículo 229 de este Reglamento, un estado de las dimensiones y las características de las obras ejecutadas que tienen que ser objeto de alta en el inventario de bienes, que las defina con el detalle suficiente en el momento de la recepción.

Artículo 232 **Requisitos para el otorgamiento de licencias de primera ocupación**

El ayuntamiento no puede otorgar la licencia de primera ocupación o utilización a que se refieren los artículos 146.1.m) y 158 de la LUIB y el artículo 267 de este Reglamento, a ninguna edificación o instalación hasta que no se cumplan los requisitos siguientes:

- a) La recepción de las obras de urbanización que afecten la edificación o instalación de que se trate, previa la tramitación del procedimiento que proceda de entre los regulados en los artículos anteriores de esta sección.
- b) La prestación, de manera efectiva, y por parte de las compañías suministradoras, de los servicios urbanísticos correspondientes.

Sección 2ª **Las obras de edificación y obras en bienes inmuebles en general**

Subsección 1ª **Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación, y órdenes de ejecución**

Artículo 233 **Límite del deber de conservación de edificios**

1. A efectos del deber legal de conservación de edificaciones para las personas propietarias que establece el artículo 122 de la LUIB, este alcanza el importe de los trabajos y las obras que no supere el límite de su contenido normal, constituido, de acuerdo con el artículo 126.2.b) de la LUIB mencionada, y en el caso de viviendas u otras de similares para otros usos, por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con características similares que la preexistente con respecto a su dimensión y uso, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, si procede, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

2. Cuando se ordene o imponga a la persona propietaria la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan el límite expresado en el apartado anterior, puede requerir a la administración que abone el exceso. En todo caso, la administración puede establecer, de acuerdo con la legislación aplicable, ayudas públicas o bonificaciones en los tributos por otorgamiento de licencias.

Artículo 234 **Deber de conservación del suelo rústico y del suelo urbanizable**

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico, como suelo urbanizable mientras no se haya iniciado su proceso de transformación, y en el suelo vacante de edificación, el deber de conservación a que se refiere el artículo 122 de la LUIB computa para las personas propietarias y a su cargo:

- a) La ejecución de las obras o actuaciones necesarias para mantener los terrenos y la suya demasiado vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, de incendio o de inundación, así como daños o perjuicios a terceras personas o al interés general, incluidos los medioambientales.
- b) Garantizar la seguridad o salud públicas.
- c) Prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, si ocurre, recuperarlos de estas en los términos que dispone la legislación específica.

2. El cumplimiento del deber de conservación de los terrenos a que se refiere el apartado anterior no exime de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

Artículo 235 **Órdenes de ejecución**

1. Los ayuntamientos, de acuerdo con lo que determina el artículo 15.4 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, tienen que ordenar de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, y mediante la orden correspondiente, la ejecución de las obras o de las actuaciones necesarias para conservar las condiciones a que se refiere el artículo 122 de la LUIB. Asimismo, los ayuntamientos tienen que dictar las órdenes de ejecución que sean necesarias para las finalidades que señala el artículo 124.1 de la LUIB.

2. Son órganos competentes para incoar y resolver el procedimiento correspondiente los que se determinen de conformidad con la legislación sobre régimen local.

3. Las órdenes de ejecución obligan a las personas físicas o jurídicas propietarias del suelo y de las construcciones afectadas. De acuerdo con la LUIB, la transmisión de fincas no modifica la situación de la persona titular respecto de los deberes de la persona propietaria establecidos en la legislación urbanística o exigibles por sus actos de ejecución. En consecuencia, en relación con las órdenes de ejecución que se tienen que adoptar o han sido adoptadas, la nueva persona propietaria queda subrogada en la obligación de la persona propietaria anterior.

En caso de que la orden de ejecución se haya dirigido a la persona propietaria anterior, corresponde cumplirla a la persona que sea propietaria en el momento de ejecutarla, que tiene que disponer del periodo de ejecución voluntaria correspondiente.

Artículo 236 **Procedimiento para dictar órdenes de ejecución**

1. El procedimiento para ordenar el cumplimiento del deber legal de conservación, mantenimiento, restauración y rehabilitación de un inmueble mediante órdenes de ejecución, con observancia siempre del principio de proporcionalidad administrativa, lo puede iniciar de oficio el órgano competente de acuerdo con la normativa de régimen local, por iniciativa propia o como consecuencia de una orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.

Antes del acuerdo o la resolución de iniciación, el órgano competente puede llevar a cabo las actuaciones previas necesarias para conocer las circunstancias del caso y, en función del resultado, decidir motivadamente sobre la conveniencia de iniciar el procedimiento o archivar las actuaciones.

2. El procedimiento a que hace referencia el apartado 1 se puede iniciar también a solicitud de una o varias personas interesadas. Se consideran personas interesadas las que sean titulares de derechos reales sobre el inmueble de que se trate o tengan su derecho de uso y las terceras personas que puedan resultar perjudicadas en sus bienes, los derechos o los intereses legítimos por el estado de conservación y rehabilitación del inmueble mencionado.

3. Cuando se haya abierto un periodo de información previa a la iniciación de oficio del procedimiento, los servicios técnicos y, si procede, los servicios jurídicos del municipio competente para dictar la orden de ejecución de que se trate, con las inspecciones previas pertinentes, tienen que informar sobre las actuaciones correspondientes.

Estos informes, conjuntamente con las otras actuaciones previas que se han practicado, se tienen que incorporar al procedimiento cuando se acuerde o se resuelva su iniciación de oficio.

4. Cuando no se hayan practicado actuaciones previas, las inspecciones y los informes a que hace referencia el apartado 3 se tienen que efectuar y emitir después de iniciado el procedimiento, de oficio o a solicitud de una o varias personas interesadas. Estas inspecciones e informes se pueden reiterar a criterio de los técnicos informantes o a petición de la persona instructora, en particular cuando, vista la dinámica

de las deficiencias analizadas, puedan repercutir en la salud de las personas o en la seguridad de las personas o de las cosas.

5. Cuando el orden de ejecución afecte a un inmueble catalogado o declarado bien de interés cultural, o que sea objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración, es preceptivo y vinculante el informe del órgano competente del Consejo Insular de Mallorca en materia de patrimonio histórico y cultural. El informe se tiene que emitir en el plazo máximo de un mes y tiene que establecer los efectos de la orden de ejecución en relación con los bienes protegidos.

6. Instruido el procedimiento e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución correspondiente, se tiene que dar audiencia del procedimiento a las personas interesadas para que puedan alegar y presentar los documentos que consideren procedentes en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince.

7. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución expresa que pone fin al procedimiento para dictar una orden de ejecución es de seis meses desde el acuerdo o la resolución de la iniciación de oficio o, si se inició a solicitud de una o varias personas interesadas, desde la recepción de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación.

8. Transcurrido el plazo a que hace referencia el apartado 7 sin que se haya notificado la resolución expresa, se produce la caducidad del procedimiento iniciado de oficio. Cuando el procedimiento se haya iniciado a solicitud de una o varias personas interesadas y comporte la afectación de los bienes, los derechos o los intereses legítimos de terceras personas, las personas solicitantes pueden entender desestimada la solicitud por silencio administrativo a partir del vencimiento del plazo máximo sin que se haya notificado la resolución expresa.

Artículo 237

Resolución del procedimiento

1. La resolución que pone fin al procedimiento para dictar una orden de ejecución, que se tiene que formalizar por escrito, tiene que ser motivada, con referencia sucinta a los hechos y con referencia explícita a la norma o las normas que la justifican.

2. Las órdenes de ejecución tienen que precisar y señalar los extremos siguientes:

a) El plazo específico para la presentación de la documentación que sea necesaria para el cumplimiento del orden, adecuado a la actuación en concreto que se tenga que llevar a cabo, sin que en ningún caso pueda exceder de seis meses.

b) Detallar con claridad y precisión las obras, las actuaciones o los actos que las personas obligadas tienen que ejecutar.

c) Establecer el plazo para la iniciación de las obras o las actuaciones ordenadas, así como el plazo para su cumplimiento efectivo, este último en proporción a su entidad y complejidad, pero sin que en ningún caso pueda exceder de un año desde el inicio de las obras.

3. Las resoluciones que dicten las órdenes de ejecución tienen que advertir que su incumplimiento habilita la administración para adoptar cualquiera de las medidas que prevén los artículos 123.2 o 132.1.e) iii) de la LUIB.

Artículo 238

Efectos de las órdenes de ejecución

1. El acto administrativo firme que dicte la orden de ejecución que corresponda comporta la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. De acuerdo con la legislación estatal, esta afección real se tiene que hacer constar, mediante una nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

2. De acuerdo con lo que prevén la LUIB y este Reglamento, en los casos de inejecución injustificada de las obras o actuaciones ordenadas, dentro del plazo conferido a este efecto, la administración las puede llevar a cabo subsidiariamente o, alternativamente, puede aplicar cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa de las previstas en el artículo 237.3 de este Reglamento, a elección de esta. En estos supuestos, el límite máximo del deber de conservación se puede elevar hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente.

3. Cuando la persona propietaria incumple lo que ha acordado la administración, una vez dictada la resolución que declara el incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, el órgano competente tiene que remitir al Registro de la Propiedad el certificado del acto o actos correspondientes para que conste en una nota al margen de la última inscripción de dominio.

Subsección 2ª **Supuestos de ruina de inmuebles**

Artículo 239 **Inicio del procedimiento para la declaración de estado ruinoso**

1. El procedimiento para la declaración de estado ruinoso se puede iniciar de oficio, por acuerdo del órgano municipal competente, como consecuencia del informe de los servicios técnicos municipales, o bien como consecuencia de la petición razonada de otro órgano o de una denuncia. En este último caso, presentada la petición o la denuncia, se tiene que acordar la realización de actuaciones previas consistentes en la emisión de un informe por parte de los servicios técnicos municipales y, en atención a su contenido, se tiene que decidir, si procede, el inicio del expediente o bien el archivo de las actuaciones.

2. El procedimiento para la declaración de estado ruinoso se puede iniciar también a solicitud de la persona interesada. A tal efecto, se consideran personas interesadas, además de las propietarias o titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, las personas arrendatarias y otros ocupantes, y las personas físicas o jurídicas que aleguen la existencia de daño o peligro en sus bienes, derechos o intereses legítimos.

3. Las solicitudes de iniciación del procedimiento de declaración de estado ruinoso a instancia de persona interesada tienen que identificar el inmueble a que se refieren, el motivo o los motivos en que se basa el estado de ruina, las personas propietarias y las eventuales titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, así como la relación de personas arrendatarias y de otros ocupantes.

Al escrito de solicitud de iniciación también se tiene que adjuntar un certificado expedido por el personal técnico competente en el cual se tiene que justificar la causa de instar la declaración de estado ruinoso, se tiene que describir el estado físico del inmueble y se tiene que acreditar si, en el momento de la solicitud, el edificio reúne las condiciones de seguridad y la habitabilidad suficientes que permitan a las personas ocupantes permanecer hasta que se adopte el acuerdo correspondiente.

Cuando la solicitud de inicio del expediente para la declaración de estado ruinoso se ampare en lo que se establece en la letra b) del apartado 2 del artículo 126 de la LUIB, se tiene que adjuntar la valoración a la que se hace referencia.

Artículo 240 **Tramitación del procedimiento**

1. Iniciado el expediente, se tiene que poner de manifiesto a las personas interesadas que no hayan instado el inicio, y se les tiene que dar traslado literal del informe o los informes técnicos, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a un mes, puedan alegar y presentar por escrito los documentos y las justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos o intereses respectivos.

2. Cuando la declaración de estado ruinoso afecte un bien catalogado o declarado de interés cultural, o bien cuando sea objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración, se tiene que remitir el expediente al órgano del Consejo Insular de Mallorca competente en materia de patrimonio histórico y cultural, para que emita informe dentro del mismo plazo, para determinar los efectos de la declaración de ruina.

Si la declaración no afecta a un bien de los expresados en el párrafo anterior, pero afecta un bien objeto de protección en virtud del planeamiento urbanístico o del catálogo municipal de elementos y de espacios protegidos vigentes, o que esté afectado por algunos de los actos de suspensión de actuaciones de demolición adoptados de acuerdo con lo que se establece en el artículo 51 de la LUIB, los informes municipales que se tienen que emitir en el procedimiento tienen que valorar los efectos que la declaración de ruina puede comportar.

3. Transcurrido el plazo otorgado, los servicios técnicos municipales, previa inspección del inmueble, tienen que evacuar el informe técnico correspondiente, y tienen que remitirlo, con la propuesta de resolución que consideren adecuada, al órgano competente para resolverlo.

4. El plazo para dictar y para notificar la resolución expresa que ponga fin al procedimiento de declaración de estado ruinoso es de seis meses desde la fecha de acuerdo de inicio del expediente, en los

procedimientos iniciados de oficio, o desde la fecha en la cual la petición tuvo entrada en el registro competente en los casos de procedimientos iniciados a instancia de la persona interesada.

Si dentro del plazo mencionado no se ha notificado la resolución expresa, se entiende que se ha denegado la declaración, en los casos que el expediente se ha iniciado a solicitud de la persona interesada, o bien que el procedimiento ha caducado, en los casos que se ha iniciado de oficio.

Artículo 241

Contenido de la resolución que pone fin al procedimiento

1. La resolución que ponga fin al procedimiento tiene que señalar si procede o no la declaración de estado ruinoso del inmueble.

2. Si se declara el estado ruinoso del inmueble, la resolución que pone fin al procedimiento tiene que tener el contenido siguiente:

a) Si el inmueble no está catalogado o declarado bien de interés cultural, o no es objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración, la resolución tiene que determinar la obligación de las personas propietarias de rehabilitarlo o derribarlo, a su elección, a menos que, de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico, la rehabilitación del inmueble no sea autorizable, supuesto en que se tiene que derribar necesariamente, y se tiene que establecer el plazo para solicitar la licencia de obras o de derribo correspondiente.

b) Tiene que ordenar la ejecución de las obras y otras medidas que resulten pertinentes para mantener la seguridad, la salubridad y las condiciones mínimas de habitabilidad del inmueble, y también las necesarias para evitar daños eventuales a las personas y a los bienes mientras no se rehabilite o derribe el inmueble, y tiene que fijar el plazo para la iniciación y para la ejecución de estas obras, que, como máximo, tiene que ser de un año, con la advertencia expresa que, si se incumple, se tiene que llevar a cabo la ejecución subsidiaria a cargo de la persona interesada.

c) Cuando la declaración de estado ruinoso es parcial, la resolución tiene que ordenar, además, la ejecución de las obras de rehabilitación, de conservación y de otras medidas que resulten pertinentes, para mantener la seguridad, la salubridad y las condiciones mínimas de habitabilidad de la parte del inmueble no afectado por la declaración de estado ruinoso.

3. Cuando la declaración de estado ruinoso afecte un bien catalogado o declarado de interés cultural, o bien sea objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración, la resolución que pone fin al procedimiento tiene que determinar los efectos de la declaración de estado ruinoso de conformidad con el informe a que se refiere en el apartado 2 del artículo 240 de este Reglamento, sin perjuicio de la obligación de las personas propietarias de adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

En todo caso, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 42 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears, se tiene que notificar la resolución que pone fin al procedimiento al órgano competente del Consejo Insular de Mallorca, y queda prohibido el derribo de estos bienes inmuebles sin la autorización previa y el informe favorable al menos de una institución consultiva de las previstas en el artículo 96 de la Ley mencionada.

Cuando la declaración de estado ruinoso afecte un bien objeto de protección, en virtud del planeamiento urbanístico o del catálogo municipal de elementos y de espacios protegidos vigentes, o que esté afectado por algunos de los actos de suspensión de actuaciones de demolición adoptados de acuerdo con el artículo 51 de la LUIB, la resolución que pone fin al procedimiento tiene que determinar los efectos de la declaración de estado ruinoso, de conformidad con lo que se señale en los informes municipales emitidos y de acuerdo con las previsiones del régimen de protección correspondiente, sin perjuicio de la obligación de las personas propietarias de adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

4. La resolución que ponga fin al procedimiento de declaración de estado ruinoso se tiene que notificar a todas las personas propietarias, ocupantes y titulares de cualquier derecho real sobre el inmueble, así como a todas las personas que hayan sido parte del procedimiento. Si la resolución declara el estado ruinoso y acuerda desalojar a las personas ocupantes, la notificación tiene que expresar el plazo para el desalojo voluntario del inmueble, advirtiendo expresamente de su desahucio por vía administrativa en caso de incumplimiento.

5. Si se acuerda que no procede la declaración de estado ruinoso del inmueble, la resolución que ponga fin al procedimiento puede ordenar, si es el caso, la ejecución de las obras que resulten pertinentes para

mantener la seguridad, la salubridad y las condiciones objetivas de habitabilidad o de funcionalidad del inmueble.

Artículo 242

Efectos de la declaración de estado ruinoso

1. La declaración de estado ruinoso no exime a las personas propietarias del inmueble del deber de obtener licencia previa para ejecutar las actuaciones que se tengan que realizar, ni de las responsabilidades de todo orden que se les puede exigir con respecto a los deberes de conservación que les corresponden.
2. La declaración de estado ruinoso de edificios en situación de fuera de ordenación determina la obligación de llevar a cabo su derribo, sin posibilidad de rehabilitación.

Artículo 243

Supuesto de ruina física inminente

1. En los supuestos de ruina física inminente, se aplican las medidas que determina el artículo 127 de la LUIB. Si el informe técnico al cual se refiere el apartado 2 del artículo 127 de la LUIB mencionada expresa la posibilidad de seguir ocupando el inmueble previa adopción de las medidas de apuntalamiento pertinentes, se tiene que ordenar la adopción de estas medidas y se prosigue el expediente por los trámites normales.
2. Las medidas acordadas se tienen que notificar al órgano del Consejo Insular de Mallorca competente en materia de patrimonio histórico y cultural cuando resulten afectados los inmuebles catalogados o declarados bien de interés cultural, o sean objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración.
3. En todo caso, se tienen que llevar a cabo las visitas de inspección necesarias y, como mínimo, las indicadas en el informe de los servicios técnicos, por si varían las circunstancias o aparecen nuevas que aconsejen un fallo diferente. Finalizado el expediente, se tiene que mantener la vigilancia, en los mismos términos que durante la tramitación, hasta el desalojo total del inmueble, si es el caso.

Sección 3ª

Régimen de uso provisional del suelo

Artículo 244

Usos y obras provisionales

1. Sin perjuicio de lo que dispone el planeamiento para cada clase y categoría de suelo con respecto al destino y régimen urbanístico de los terrenos, de manera excepcional y en los términos que prevé el artículo 128.1 de la LUIB, se pueden admitir y autorizar los usos, las obras o las instalaciones de carácter provisional que no sean residenciales o fabriles o no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística, la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación territorial o por el planeamiento urbanístico aplicable, y, siempre que no dificulten su ejecución, se justifique su necesidad y su carácter no permanente, vistas sus características técnicas o la temporalidad de su régimen de titularidad o explotación.
2. Se pueden autorizar mediante la licencia municipal urbanística correspondiente, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 271 de este Reglamento, los usos y las actuaciones a que se refiere el apartado anterior, tanto en suelo urbanizable como en suelo urbano sujeto a actuaciones urbanísticas, o que esté afectado por sistemas urbanísticos generales o locales, mientras no se haya iniciado un procedimiento de reparcelación, de ocupación directa o de expropiación. Este tipo de autorización en ningún caso da derecho a percibir indemnización.
3. Las obras ejecutadas con vistas a los usos provisionales mencionados tienen que ser las mínimas que sean imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, con una proporción debida entre los medios utilizados y el uso propuesto, pero no tienen que omitir ninguna de las garantías de seguridad establecidas por la legislación sectorial, que se tienen que acreditar en la memoria justificativa que se tiene que presentar a este efecto.
4. Los terrenos destinados a sistemas urbanísticos generales o locales ya adquiridos por la administración pública se pueden utilizar de manera temporal y esporádica, para instalar mercados ambulantes o para desarrollar actividades de ocio, deportivas, recreativas, culturales y similares. La autorización de estos usos no comporta incumplir la obligación de destinar los terrenos a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico.

5. En suelo rústico sólo se tienen que admitir, como usos provisionales, las actividades puntuales de ocio, deportivas, recreativas, culturales y de creación o producción audiovisual de duración eventual y por el tiempo indispensable, siempre que se garantice que no supondrán la alteración del estado natural de los terrenos afectados una vez finalizadas. Se tienen que autorizar de acuerdo con lo que dispone la legislación sectorial aplicable en materia de actividades no permanentes, con un informe técnico y jurídico integrado previo, y la prestación, si procede y en función del uso concreto provisional solicitado, de la garantía de que puedan determinar los informes mencionados de acuerdo con criterios de proporcionalidad.

En ningún caso, los usos provisionales en suelo rústico se pueden autorizar de manera reiterada y acumulativa en una misma ubicación, de manera tal que suponga el ejercicio sucesivo o continuado de una actividad.

6. De acuerdo con la legislación estatal, el arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este artículo, o de las construcciones provisionales que se levanten, están excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos. En estos supuestos no hay derecho de realojo, ni de retorno.

Sección 4ª **Edificios fuera de ordenación**

Artículo 245

Construcciones, edificaciones, instalaciones y usos fuera de ordenación

1. Las edificaciones o las instalaciones que se encuentran en situación de fuera de ordenación de acuerdo con la letra a) del apartado 2 del artículo 129 de la LUIB, para quedar sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo, se someten a las limitaciones que se establecen expresamente, así como a las siguientes previsiones:

a) La autorización municipal de las obras únicamente admisibles de acuerdo con la letra a) del apartado 2 del artículo 129 de la LUIB mencionada, tiene que acondicionar su eficacia a la formalización de la renuncia expresa al incremento del valor de expropiación derivado de su ejecución, y a la anotación de esta condición en el Registro de la Propiedad.

b) En estas edificaciones o instalaciones se pueden mantener los usos preexistentes implantados legalmente hasta la ejecución de la expropiación, cesión o derribo, además de los usos y obras con carácter provisional en las condiciones que regula el artículo 128 de la LUIB y el artículo 244 de este Reglamento.

c) Si la edificación o la instalación está en situación de fuera de ordenación porque resulta afectada parcialmente por una nueva alineación de vial sujeto a cesión gratuita, pero no está incluida en ningún ámbito de actuación o de gestión urbanística, se le aplica, si funcionalmente y técnicamente es posible y en la parte no afectada por la cesión de vial, el régimen que establece el artículo 129.1 de la LUIB.

2. Las edificaciones o construcciones que se encuentran en situación de fuera de ordenación de acuerdo con la letra b) del apartado 2 del artículo 129 de la LUIB, por haberse ejecutado sin licencia o con licencia anulada aunque ya no proceda la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición aplicables en cada caso, se someten a las prohibiciones que se establecen expresamente. En la misma parcela o solar en que existan edificaciones o construcciones en la situación de fuera de ordenación regulada en la mencionada letra b) del apartado 2 del artículo 129 de la LUIB, en ningún caso se puede autorizar la realización de ninguna obra de nueva planta cuando la mencionada parcela o solar constituya un único inmueble.

3. Las edificaciones o las construcciones que se encuentran en situación de fuera de ordenación, por el hecho que, a pesar que se hubieran implantado legalmente, se hayan ejecutado obras, de ampliación o de reforma, o cambio de uso sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada, de acuerdo con la letra c) del apartado 2 del artículo 129 de la LUIB, se someten a las limitaciones y prohibiciones que se establecen expresamente. En ningún caso se puede autorizar la realización de ninguna obra de nueva planta o de ampliación de la edificación o la construcción implantada legalmente cuando, dentro de la misma parcela o solar, se hubieran ejecutado obras de edificación o ampliación sin licencia o con licencia que haya sido anulada, mientras no se proceda, según corresponda, a la legalización o a la demolición de estas.

4. Con respecto a los usos en situación de fuera de ordenación a los cuales se refiere el apartado 2 del artículo 129 de la LUIB, tienen esta consideración aquellos que el nuevo planeamiento declare

tajantemente como incompatibles y los sujete a cese de forma expresa, y se someten al régimen siguiente:

- a) Los usos en situación de fuera de ordenación no pueden ser objeto de cambios de titularidad ni de renovación de las licencias de uso u otras autorizaciones sometidas a plazo, y en estos supuestos se tiene que acordar el cese inmediato.
- b) Cuando la autorización de estos usos no está sometida a plazo, se pueden revocar las autorizaciones correspondientes, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan de acuerdo con la legislación aplicable.
- c) En el resto de casos de disconformidad, los usos preexistentes se pueden mantener y pueden ser objeto de cambios de titularidad.

Asimismo, tiene la consideración de uso en situación de fuera de ordenación el cambio de uso de edificaciones o construcciones que se haya ejecutado sin contar con la licencia urbanística preceptiva o, si procede, con infracción de las determinaciones de la legislación sectorial reguladora de actividades.

TÍTULO VI

Expropiación forzosa por razón de urbanismo

Artículo 246

Supuestos de expropiación por razón de urbanismo

1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo, además de los supuestos que determina el artículo 132 de la LUIB, se aplica también para la imposición de servidumbres o para la modificación o supresión de servidumbres preexistentes, cuando así lo requiera la ejecución del planeamiento.
2. Las personas físicas o jurídicas subrogadas en las facultades de los organismos competentes para la ejecución de planes urbanísticos o de las obras correspondientes pueden ser beneficiarias de las expropiaciones que deriven.
3. El coste de las expropiaciones llevadas a cabo por razones urbanísticas se puede repercutir sobre las personas propietarias que resulten especialmente beneficiadas por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.
4. El precio justo de una expropiación llevada a cabo por razones urbanísticas se puede constituir, si hay acuerdo entre las partes, por una finca futura, que la administración expropiadora o bien la persona beneficiaria de la expropiación tiene que transmitir a la persona expropiada. No es necesario el consentimiento de la persona propietaria en el supuesto previsto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 140 de la LUIB.

Artículo 247

Administración expropiante y personas beneficiarias de la expropiación

1. En el sistema de expropiación, la condición de administración expropiante recae en la administración actuante con potestad expropiatoria que tiene encomendada la ejecución del planeamiento que da lugar a la expropiación. En las actuaciones aisladas, la condición de administración expropiante recae en el ente público con potestad expropiatoria a quien corresponde la obtención del suelo de acuerdo con el destino o con la causa que legitima la expropiación, según las previsiones establecidas en la LUIB, en otra legislación aplicable y, si procede, en el planeamiento urbanístico.
2. Para llevar a cabo las actuaciones expropiatorias por razones urbanísticas, la administración expropiante puede utilizar las formas de gestión previstas en la legislación aplicable, encomendar mediante convenio el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras administraciones públicas o utilizar fórmulas asociativas con otras administraciones públicas.
3. En los supuestos previstos en la LUIB y en este Reglamento, la condición de beneficiario o beneficiaria en las expropiaciones urbanísticas corresponde a:
 - a) Las entidades urbanísticas especiales, cuando no tienen potestad expropiatoria y les corresponde la ejecución del planeamiento o se les encomienda la gestión de la expropiación en los supuestos establecidos en los apartados b) y c) del artículo 187 de este Reglamento.
 - b) Las entidades urbanísticas colaboradoras que lleven a cabo la ejecución del planeamiento.

- c) Los sujetos titulares de la gestión urbanística integrada.
- d) Las personas concesionarias de la ejecución del planeamiento mediante el sistema de expropiación.
- e) El resto de personas físicas o jurídicas que disfruten de esta condición en los términos y de acuerdo con los procedimientos establecidos por la legislación aplicable.

Artículo 248

Formulación y contenido del proyecto de tasación conjunta

Cuando la expropiación se lleva a cabo por el procedimiento de tasación conjunta, la administración actuante tiene que aprobar un proyecto que, si procede, tiene que formular la persona beneficiaria de la expropiación, y que además de las determinaciones que establece el artículo 135.1 de la LUIB tiene que incorporar:

- a) La causa de la expropiación, entre las establecidas en la LUIB, así como, si procede, la referencia al instrumento de planeamiento la ejecución del cual da lugar a la actuación expropiatoria.
- b) La identificación y la determinación del ámbito territorial, mediante plano de emplazamiento y plano parcelario, elaborados sobre los planos de ordenación del instrumento de planeamiento.
- c) Una relación de bienes y de derechos concreta e individualizada, con la descripción de todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes y derechos que sean de necesaria expropiación. La relación de bienes y de derechos no es necesaria cuando ya consta en el planeamiento o en la delimitación del sector o de la unidad objeto de ejecución, sin perjuicio de las rectificaciones que, si procede, corresponda introducir.

Artículo 249

Tramitación del procedimiento de tasación conjunta

1. El proyecto de expropiación por tasación conjunta, formulado con el contenido establecido en el artículo 248 de este Reglamento, lo tiene que aprobar inicialmente la administración actuante con competencia expropiatoria, y se tramita de acuerdo con lo que determina el artículo 135 de la LUIB y las reglas previstas en los apartados siguientes.
2. El expediente de expropiación se tiene que exponer al público en el plazo y al efecto que dispone el apartado 2 del artículo 135 de la LUIB. Los anuncios de este trámite en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* tienen que señalar oportunamente la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente de la administración expropiadora, en los cuales se puede consultar íntegramente el contenido del expediente y del proyecto de expropiación aprobado inicialmente.
3. En el trámite de notificación individual a que se refiere el apartado 4 del artículo 135 de la LUIB, las personas titulares de los bienes y de los derechos afectados pueden formular su propia hoja de aprecio, a efectos de su consideración en la aprobación definitiva del proyecto así como, si procede, para la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears.

Cuando el ayuntamiento no es la administración expropiante, se le tiene que dar audiencia del proyecto, que puede ser simultánea con la de las personas interesadas.

4. El procedimiento de expropiación de tasación conjunta caduca si la administración expropiadora no dicta una resolución expresa de aprobación definitiva y no la notifica en el plazo de un año desde su iniciación.

Artículo 250

Procedimiento de tasación individual

1. Cuando no se siga el procedimiento de tasación conjunta, la administración actuante o, si procede, el beneficiario o la beneficiaria de la expropiación, tiene que formular la relación de personas propietarias afectadas y la descripción de los bienes y de los derechos afectados por la actuación expropiatoria.
2. La relación de bienes y de derechos tiene que ser concreta e individualizada, con descripción de todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes y de los derechos que sean de necesaria expropiación. Asimismo, la relación tiene que identificar la causa de la expropiación, de entre las establecidas en la LUIB y, si procede, el instrumento de planeamiento la ejecución del cual da lugar a la actuación expropiatoria.

3. Una vez se ha formulado la relación de personas propietarias y la descripción de bienes y de derechos, se somete a información pública por un plazo de veinte días, a menos que esta relación se contenga ya en la delimitación de la unidad de actuación, en el proyecto de urbanización o en el proyecto de obra pública ordinaria. El trámite de información pública se efectúa mediante la inserción de un anuncio en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*, que tiene que señalar la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente de la administración expropiadora, en los cuales se puedan consultar la relación. Asimismo, la relación se somete a trámite de audiencia de las personas interesadas en el mismo plazo.

4. La aprobación de la relación de bienes y de derechos, una vez examinadas las alegaciones, corresponde a la administración que ejerza la potestad expropiatoria y comporta la concreción de la necesidad de ocupación, hecho que da lugar al inicio del expediente expropiatorio, que se tiene que seguir con quien figure como titular en la relación aprobada.

5. Las rectificaciones en la relación de bienes y de derechos requieren la tramitación del procedimiento establecido en los apartados anteriores, pero es suficiente el trámite de audiencia a las personas interesadas, sin necesidad de información pública.

6. En caso de declaración de urgencia en la ocupación en este procedimiento, se aplica lo que dispone el artículo 137.2 de la LUIB.

TÍTULO VII **Intervención preventiva en la edificación y en el uso del suelo**

CAPÍTULO I **Disposiciones generales**

Artículo 251 **Actividad de intervención preventiva**

1. Los actos de edificación, de construcción o de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en la LUIB y en este Reglamento se encuentran sujetos a la intervención preventiva de la administración.

2. Mediante los instrumentos que regula este título, los municipios o las administraciones públicas competentes ejercen una potestad reglada que los faculta para intervenir en la actividad de las personas particulares, con la finalidad de preservar la legalidad urbanística, que está constituida por el conjunto de normas legales y reglamentarias, incluidas las normas de los instrumentos de planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales, que ordenan los usos y los aprovechamientos urbanísticos del suelo, en las cuales se sujetan los actos de utilización del suelo y las obras que se implantan.

3. Todas las personas tienen el deber de colaborar en el desarrollo de las funciones de la intervención preventiva que corresponden a la administración, y tienen que facilitar la información verídica y suficiente que los requiera.

CAPÍTULO II **Licencia urbanística**

Sección 1ª **Objeto, alcance de la licencia urbanística y actuaciones sujetas**

Artículo 252 **Objeto y alcance de la licencia urbanística.**

1. La licencia urbanística, en los términos que define el artículo 145.4 de la LUIB, tiene por objeto la comprobación, por el órgano municipal competente, que las actuaciones sujetas se adecuan a la legislación y a la ordenación territorial y urbanística vigente. Por eso, esta actividad de intervención preventiva se tiene que dirigir a comprobar el cumplimiento de las determinaciones de la legalidad urbanística aplicable siguientes:

a) El cumplimiento de los requisitos exigibles legal y reglamentariamente para la ejecución de los actos sujetos a licencia.

b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento y a las normas y ordenanzas que contienen, así como, si procede, en los instrumentos de planificación de ordenación territorial. A este efecto se tiene que verificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos siguientes:

- 1º. La clasificación y la calificación del suelo en donde se ubica la parcela objeto del acto.
 - 2º. Las condiciones de parcelación.
 - 3º. Los usos urbanísticos, las intensidades y las densidades, estas últimas, tanto en valores absolutos como relativos.
 - 4º. La edificabilidad y la ocupación permitida de la edificación, tanto en valores absolutos como relativos.
 - 5º. La altura de las edificaciones, tanto la reguladora y la total, como el número de plantas.
 - 6º. La tipología de la situación de las edificaciones dentro de la parcela, y ocurre el fondo edificable y el retroceso de las edificaciones.
 - 7º. Las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación territorial que, de acuerdo con sus términos, comporten la aplicación y cumplimiento inmediato para las administraciones públicas y para las personas particulares en cualquier actuación sujeta a licencia urbanística.
- c) Asimismo tendrá que verificar el cumplimiento, si procede y de acuerdo con el acto correspondiente, de las determinaciones urbanísticas siguientes:
- 1r. Las alineaciones y rasantes.
 - 2n. Las dotaciones y los equipamientos de carácter público o privado previstas para la parcela o solar.
 - 3r. Las ordenanzas de edificación y urbanización, si procede.
- d) La incidencia de la actuación proyectada en el grado de protección correspondiente de los elementos incluidos en los catálogos de bienes y espacios protegidos.
- e) La existencia del servicios urbanísticos necesarios para que la edificación se pueda destinar al uso previsto.

2. La actuación municipal de intervención en materia de licencias urbanísticas se extiende al cumplimiento de otros requisitos previstos en la legislación y normativa sectorial sólo en caso de que esta lo prevea expresamente, asignando de manera inequívoca el examen del cumplimiento de sus determinaciones a la competencia municipal.

En ningún caso la licencia urbanística tiene que comprobar la adecuación a la normativa sectorial si esta prevé la existencia de concesiones, autorizaciones o informes concurrentes a que se refiere el artículo 151.2 de la LUIB, y que se tengan que otorgar o emitir por órganos de otras administraciones encargados de verificar su cumplimiento.

3. A efectos de lo que prevé el apartado 1, la actuación municipal de intervención tiene que verificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la legislación territorial, urbanística o sectorial que eventualmente se conformen como normas de aplicación directa y que limiten la implantación de usos, instalaciones, construcciones y edificaciones. Asimismo, cuando la legislación mencionada tiene rango de ley y establece inequívocamente con carácter de aplicación directa determinadas exenciones o especialidades en la aplicación o en el cómputo de algunos parámetros urbanísticos regulados en los instrumentos de planeamiento municipal, la actividad de intervención municipal se tiene que ceñir a los que imponga dicha legislación.

Artículo 253 **Actos sujetos a licencia urbanística municipal**

Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio del resto de autorizaciones que sean procedentes de acuerdo con la normativa sectorial aplicable, la realización de los actos siguientes:

- a) Las parcelaciones urbanísticas, las segregaciones u otros actos de división de fincas, a menos que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados. Los actos de agrupaciones de fincas que no sean resultados de proyectos de reparcelación aprobados, se sujetan a licencia urbanística únicamente cuando, de acuerdo con las previsiones del plan general, así lo exige expresamente y motivadamente por la necesidad de llevar a cabo un control preventivo de estos actos, por razón que dichas fincas independientes, consideradas individualmente a efectos del aprovechamiento urbanístico posible, no respetan determinaciones concretas del planeamiento urbanístico aplicable.

En todo caso, a las licencias urbanísticas de agrupación se aplica lo que determina el artículo 254.4 de este Reglamento.

b) Los movimientos del suelo, las explanaciones, la extracción de áridos, la explotación de pedreras y el depósito de materiales, excepto el supuesto previsto en el artículo 273.2.d) de este Reglamento, así como los vertidos o los derrames de cualquier tipo de residuo en el suelo, en el subsuelo o en el litoral, sin perjuicio de las exenciones que se prevén en los planes sectoriales de residuos, o si la normativa sectorial reguladora correspondiente establece una autorización administrativa y exime de la sujeción a licencia urbanística.

c) Las obras de urbanización que se tengan que realizar al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias tienen que contener necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entienden por intervenciones en los edificios existentes las definidas de esta manera en el Código técnico de la edificación.

e) La ubicación de casas prefabricadas y de instalaciones similares, sean provisionales o permanentes, excepto que se efectúen en campings o en zonas de acampada legalmente autorizados.

f) La demolición total o parcial de construcciones y de edificaciones.

g) El cambio de uso en edificaciones y en instalaciones, excepto los supuestos de modificación de usos sujetos a los procedimientos establecidos en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, en cuanto a instalación y a funcionamiento.

h) Las talas en masas arbóreas y en vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento. En todo caso, las talas de masas arborizadas o de vegetación arbustiva que se autoricen por el órgano forestal autonómico competente, quedan excluidas de sujeción a licencia urbanística, sin perjuicio de la notificación de estas autorizaciones en el ayuntamiento correspondiente, de acuerdo con las previsiones del artículo 74 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears.

i) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, excepto el supuesto de que se prevé en la letra c) del apartado 2 del artículo 273 de este Reglamento.

j) El cierre de solares y de terrenos.

k) Las redes radioeléctricas, telemáticas y similares, sin perjuicio de lo que disponga la normativa sectorial que les sea de aplicación en cuanto a exención de su sujeción a licencia urbanística.

l) La apertura de caminos y de accesos a parcelas.

m) La primera ocupación o utilización de los edificios e instalaciones en general.

n) Las obras y los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 128 de la LUIB y el artículo 244 de este Reglamento.

o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, a actividades industriales, mercantiles o profesionales, a servicios públicos o de cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

p) Las actuaciones que, aunque no impliquen obras de construcción o de edificación, supongan variación del número de viviendas, de establecimientos o de otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente.

q) Cualesquiera otros actos que se determinen expresamente por el plan general y que no estén sujetos al régimen de comunicación previa, de acuerdo con el artículo 273 de este Reglamento.

Sección 2ª **Competencia y procedimiento**

Artículo 254

Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas y normas generales sobre procedimiento

1. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa aplicable en materia de régimen local, en función del lugar donde se ubican las obras.

2. Cuando la actuación a realizar se ubique en una finca situada en dos o más municipios, la competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde en el órgano del Consejo Insular de Mallorca que determine su normativa propia. A este efecto de atribución de competencia se entiende que, en el suelo rústico, la actuación en concreto para la cual se solicite licencia depende, en todo caso, de la necesaria vinculación de esta a la totalidad de la superficie de la finca que se extiende además de un municipio. Se entiende que concurre este supuesto cuando la edificación de nueva planta o cambio de uso de las existentes suponga la implantación de un nuevo uso urbanístico en la parcela, y en el caso de las actuaciones sujetas a declaración de interés general para la implantación de usos o actividades, excluidas las de dotaciones de servicios de carácter lineal.

3. El procedimiento para el otorgamiento o denegación de las licencias urbanísticas se tiene que tramitar y resolver de acuerdo con la legislación sobre régimen local y de procedimiento administrativo común, teniendo en cuenta las especialidades procedimentales que establece la LUIB y las reglas particulares que se establecen en este Reglamento. En el caso de las autorizaciones de las obras ligadas a la instalación o la adecuación de actividades permanentes o a infraestructuras comunes vinculadas a estos, se aplica lo que determina la legislación reguladora de actividades y su reglamentación de despliegue y, supletoriamente las previsiones de la legislación urbanística.

4. Las solicitudes simultáneas de licencias urbanísticas que se refieren a un mismo inmueble o a una parte determinada y que tengan como objeto distintos actos sujetos a licencia de acuerdo con este Reglamento, se tienen que tramitar conjuntamente en un único procedimiento. La resolución que se adopte tiene que diferenciar cada una de las licencias otorgadas, y cada una conserva su propia naturaleza.

Artículo 255

Iniciación del procedimiento

1. El procedimiento de concesión de licencia urbanística municipal se inicia a instancia de la persona interesada, mediante una solicitud acompañada de:

- a) La documentación que identifique a la persona solicitante y, si procede, su representante legal.
- b) La definición, con el detalle suficiente, de la actuación para la cual se solicita licencia, en los términos que prevé el artículo 151.1 de la LUIB.
- c) Las autorizaciones concurrentes o los informes sectoriales, cuando la normativa correspondiente establezca su obtención previa a cargo de la persona interesada.

Cuando las autorizaciones o informes previos se tengan que emitir por otros órganos de la misma administración que resuelve el procedimiento de licencia urbanística, el órgano competente los tiene que solicitar de oficio. En el caso de autorizaciones o informes previos concurrentes a emitir por órganos de una administración diferente a la que resuelve el procedimiento de licencia, se tienen que solicitar igualmente de oficio, si así se prevé en la normativa sectorial dentro del plazo que esta determine, y a falta de previsión, en el plazo de cinco días desde la presentación de la documentación completa.

Asimismo, cuando el acto para el cual se solicita licencia urbanística suponga la ocupación o la utilización del dominio público, la persona interesada tiene que aportar las autorizaciones o las concesiones demaniales otorgadas por la administración titular, en los términos establecidos por la normativa reguladora del patrimonio de la administración pública correspondiente. La falta de autorización o de concesión, o la denegación impide obtener la licencia urbanística y al órgano competente otorgarla.

d) El proyecto técnico, si procede, que el personal técnico competente tiene que suscribir y que es responsable, al efecto que legalmente proceda, de la exactitud y la veracidad de los datos de carácter técnico que se consignen. Las solicitudes de licencias urbanísticas que, de acuerdo con la normativa de ordenación de la edificación, no requieren proyecto técnico se tienen que acompañar de una memoria descriptiva de las actuaciones, en la cual se tienen que definir los datos a qué se refiere la letra b) de este apartado, así como un presupuesto estimado.

e) Si resulta necesaria la utilización de grúas o instalaciones similares, se tiene que adjuntar un plano que identifique la ubicación, y una copia del seguro de responsabilidad civil, que tiene que estar vigente durante el montaje, el funcionamiento y el desmontaje. Una vez instalada, se tiene que aportar un certificado que acredite la instalación correcta y el cumplimiento de las normas de conservación y funcionamiento.

f) Los nombramientos de la persona directora de obra y de la persona directora de la ejecución de la obra, respectivamente, cuando se trate de actuaciones en que estos agentes tienen que intervenir, de acuerdo con la normativa sobre ordenación de la edificación. No se exige la presentación de estos nombramientos si la licencia de obra se solicita mediante la presentación de un proyecto básico, supuesto en el cual se tienen que presentar junto con el proyecto de ejecución, de acuerdo con lo que dispone el artículo 152.5 de la LUIB.

2. Cuando la solicitud de iniciación no reúna los requisitos establecidos en el apartado anterior o los exigidos para las modalidades de licencia concretas establecidas en la LUIB y en este Reglamento, el órgano competente tiene que requerir a la persona interesada que enmiende sus carencias o aporte la documentación preceptiva en el plazo de diez días, de acuerdo con el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, con la indicación que, si así no lo hace, se la tendrá por desistida de su solicitud, previa resolución que se tiene que dictar en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley expresada. El cómputo del plazo de resolución del procedimiento que prevén los artículos siguientes se inicia una vez se han enmendado las carencias o se ha aportado la documentación requerida.

3. Si se declara el desistimiento de la solicitud previsto en el apartado anterior, para obtener licencia urbanística la persona interesada tiene que formular una nueva solicitud, sin perjuicio de poder instar expresamente la incorporación en el nuevo expediente de la documentación que ya contenía el archivado.

Artículo 256

Modelos de solicitud de iniciación del procedimiento de licencia

Los ayuntamientos pueden regular modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para simplificar la tramitación del procedimiento y para facilitar a las personas interesadas la aportación de datos y la documentación requerida. En todo caso, estos modelos normalizados tienen que incorporar las instrucciones correspondientes que informen de los requisitos y de los efectos básicos del procedimiento y de la forma en que se tienen que rellenar, y tienen que estar a disposición de la ciudadanía en las dependencias administrativas municipales y tienen que tener los requerimientos necesarios para su tramitación telemática.

Artículo 257

Instrucción del procedimiento

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia incluye, en todo caso, a los informes técnicos y los jurídicos correspondientes, con la finalidad de comprobar la adecuación de la solicitud, y si procede, del proyecto a la legalidad urbanística.

La emisión de otros informes municipales adicionales en el procedimiento, en todo caso tiene que estar prevista en las normas urbanísticas del planeamiento correspondiente o en las normas de organización propias. En caso contrario su emisión tiene que cumplir los requisitos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común, fundamentando la conveniencia y concretando el extremo o extremos sobre el cual se solicita. Una vez emitidos estos informes, se tiene que hacer referencia en el informe técnico o en el informe jurídico, según corresponda en función de su contenido.

2. El informe o los informes técnicos se tienen que emitir de forma previa al informe jurídico por el personal de la corporación con titulación competente. El informe tiene que evaluar, desde esta perspectiva técnica, los aspectos a que se refiere el artículo 252.1 de este Reglamento, y en el caso de las actuaciones que supongan edificación o construcción, el cumplimiento de las condiciones de salubridad, de seguridad y de estética adecuada a su emplazamiento, con el alcance siguiente:

a) Se tiene que comprobar el cumplimiento de las condiciones de salubridad que establecen las normas urbanísticas del planeamiento aplicable, según los distintos usos urbanísticos.

b) Las condiciones estéticas de los edificios a comprobar son las que recoge la normativa urbanística del planeamiento o las ordenanzas municipales específicas en esta materia, incluyendo las condiciones estéticas relacionadas con la protección de los bienes y espacios protegidos a través de los catálogos, y de las regulaciones de la legislación sectorial que haya incorporado expresamente el planeamiento urbanístico.

c) El control de las condiciones de seguridad se lleva a cabo mediante la comprobación que el personal técnico redactor del proyecto tenga la habilitación profesional correspondiente, y del hecho de que los proyectos presentados con la solicitud de licencia dispongan de todos los documentos exigibles legalmente.

El informe técnico no tiene que entrar a valorar las exigencias básicas de la calidad de la edificación o de las instalaciones previstas en los edificios, más allá de lo que determina el apartado anterior con respecto a la salubridad, la seguridad y la estética. Las personas responsables del cumplimiento adecuado de estos requisitos de calidad son los agentes que determina la legislación en materia de ordenación de la edificación. Asimismo, con respecto a las instalaciones, son responsables las personas profesionales que las proyecten y certifiquen de conformidad con la normativa reguladora.

3. El alcance del informe técnico municipal en relación con otra legislación o normativa sectorial se tiene que adecuar a lo que determina el artículo 252.2 de este Reglamento. A este efecto, tiene que tener en consideración las reglas siguientes con el fin de comprobar previamente la adecuación de la actuación objeto de licencia a dicha normativa:

a) Si corresponde en un órgano sectorial de otra administración la verificación de su cumplimiento, se aplica lo que dispone el artículo 252.2 mencionado, y se tiene que incorporar al expediente la concesión, autorización o informe sectorial, al cual se hará referencia en el informe técnico municipal, señalando, si procede, los acondicionamientos que se deriven y que tiene que incorporar la licencia urbanística.

b) Si la legislación o normativa sectorial atribuye al municipio la comprobación de su cumplimiento, el informe o los informes técnicos municipales la tienen que verificar expresamente, con alusión específica a dicha normativa. La misma regla se aplica en caso de que la verificación de esta normativa se asigne al municipio por delegación del organismo sectorial correspondiente.

4. Los servicios municipales correspondientes emiten el informe jurídico. Este informe tiene que verificar que existen en el expediente todos los hechos y antecedentes necesarios, enumerar los fundamentos sustanciales y los procedimentales, comprobar que la solicitud reúne formalmente los requisitos establecidos y que se dispone de toda la documentación necesaria, así como que se ha emitido el informe técnico correspondiente y los que sean preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial. Igualmente tienen que señalar todas las cuestiones de naturaleza jurídica que se puedan derivar del expediente, y tiene que contener la propuesta de resolución correspondiente a adoptar por el órgano competente.

5. Si del contenido de los informes a que se refieren los apartados anteriores resultan deficiencias enmendables, se tiene que requerir a la persona solicitante, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos infringidos, para que en el plazo de un mes pueda subsanarlas. Si las deficiencias no se subsanan dentro de plazo, se tiene que declarar caducado el procedimiento, de acuerdo con las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

6. En el procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística, se tiene que dar traslado de la solicitud y, si procede, del proyecto a las administraciones públicas afectadas, a fin de que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia; excepto el caso de que ya hayan dictado acto de autorización o hayan emitido informe en los términos previstos en el artículo 255 de este Reglamento. El transcurso del plazo expresado de un mes o el superior que determine la normativa sectorial correspondiente sin que se haya emitido el informe, permite proseguir las actuaciones, excepto los supuestos de informes preceptivos y que sean determinantes de la resolución del procedimiento de licencia urbanística, caso en el cual se puede interrumpir el plazo de los trámites sucesivos.

7. La tramitación del procedimiento relativo a solicitudes de licencias que estén sujetas a evaluaciones ambientales de proyectos se tiene que adecuar, en todo caso, a lo que determina su legislación reguladora, y se tiene que incorporar al expediente la declaración de impacto correspondiente antes de la resolución.

8. Los edictos sobre convocatoria de información pública relativos a los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas en que se exige este trámite se tienen que publicar en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* y en los medios telemáticos de la administración municipal competente.

Artículo 258

Resolución del procedimiento

1. El plazo para dictar y para notificar la resolución expresa del procedimiento de licencia urbanística es de un máximo de tres meses.

2. El plazo previsto en el apartado anterior se interrumpe en los términos que fija el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común. Si la causa de la suspensión es el requerimiento de subsanación de deficiencias de contenido material o la aportación de documentación a modificar, el requerimiento se tiene que hacer en una notificación única, a no ser que del cumplimiento del trámite de subsanación o de aportación se deduzcan defectos distintos de los señalados anteriormente y que no se podían apreciar por el órgano de que efectuó el requerimiento.

3. Transcurrido el plazo de resolución y de notificación, se puede entender otorgada la licencia solicitada, sin perjuicio de lo que establece el apartado 2 del artículo 5 de la LUIB, excepto los casos en que una norma con rango de ley estatal o autonómica de las Illes Balears prevea expresamente el carácter negativo de la falta de resolución y de notificación en plazo.

En todo caso, el otorgamiento de la licencia por falta de resolución y de notificación requiere que la solicitud se haya formulado acompañada de toda la documentación exigida por este Reglamento, por el instrumento de planeamiento correspondiente y por la normativa sectorial que corresponda. La realización de los actos amparados en una licencia otorgada por falta de resolución y notificación en plazo requiere que la persona interesada lo comunique de forma fehaciente al ayuntamiento, con la antelación mínima a que se refiere el apartado 6 de este artículo.

4. El acto administrativo de otorgamiento de las licencias urbanísticas es reglado de acuerdo con las previsiones de la LUIB, de este Reglamento, del resto de legislación directamente aplicable y de las disposiciones del planeamiento urbanístico y, si procede, del planeamiento de ordenación territorial vigente en el momento de su otorgamiento siempre que se resuelvan termine. Si se resuelven fuera de plazo, se tienen que otorgar de acuerdo con la normativa vigente en el momento del vencimiento del plazo máximo en que se tuvieron que resolver.

Todo acto administrativo que deniegue la licencia se tiene que motivar y se tiene que hacer una referencia explícita a la norma o a la disposición del planeamiento urbanístico que la solicitud contradiga.

5. En ningún caso se pueden otorgar licencias urbanísticas que se fundamenten en las determinaciones de planes urbanísticos no ejecutivos, ni siquiera condicionadas a la consecución de su ejecutividad.

6. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de licencia requiere, en todo caso, que la persona promotora de la actuación comunique esta circunstancia al municipio, al menos con diez días de antelación.

7. Las licencias urbanísticas no alteran las situaciones jurídicas privadas existentes entre las personas particulares y se entienden otorgadas salvando el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceras personas.

8. Las licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución o los acuerdos que aprueban proyecto de actos promovidos por los ayuntamientos, son nulas de pleno derecho en los supuestos que determina el artículo 147 de la LUIB, y son anulables en los supuestos y con los efectos que prevé la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 259

Requisitos formales del acto administrativo de otorgamiento

1. El acto administrativo de otorgamiento de la licencia urbanística tiene que consignar expresamente los extremos siguientes:

- a) La finalidad de la actuación, la descripción de las obras o el uso al cual se destina la construcción o la edificación afectada.
- b) La situación concreta de las obras o de las actuaciones, con indicación del nombre y número de la vía pública si se trata de suelo urbano o suelo urbanizable; o con indicación del polígono y la parcela si se trata de suelo rústico; en todos los casos con su identificación por referencia catastral.
- c) La clasificación y la calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- d) Si la actuación se proyecta en suelo rústico, la fecha de los informes o las autorizaciones previas concurrentes del Consejo Insular de Mallorca o de otras administraciones competentes en razón de la materia.
- e) El presupuesto de ejecución material.

f) La concreción del número de viviendas o de establecimientos que se autorizan, si procede; así como el índice de intensidad de uso residencial o de uso turístico, en los términos que prevé el artículo 44 de este Reglamento, si corresponde.

g) Los plazos de inicio y de ejecución de obras, y la advertencia de las condiciones de caducidad, en los términos que se prevén en el artículo 154 de la LUIB o, si procede, en el artículo 265 de este Reglamento.

h) La identificación de la persona o de la entidad promotora.

i) La identificación del personal técnico del proyecto y, en su caso, de la persona directora facultativa de las obras.

j) La indicación a la persona promotora del deber de comunicar el inicio de la actuación o de la obra objeto de licencia, con una antelación mínima de diez días.

k) La indicación expresa, si procede, del deber de presentación en plazo del proyecto de ejecución, con advertencia de extinción de efectos de acuerdo con el artículo 152.5 de la LUIB.

2. Asimismo, el acto de concesión de la licencia tiene que indicar cualesquiera otras especificaciones que requieran las disposiciones vigentes o aquellos acondicionamientos de derecho que el órgano competente considere necesario incluir de acuerdo con el planeamiento y con el resto de disposiciones aplicables. En todo caso, la documentación técnica o el proyecto técnico, una vez otorgada la licencia correspondiente, quedan incorporados como condición material.

3. Con la notificación del acto o acuerdo de otorgamiento de la licencia se tiene que entregar a la persona solicitante un ejemplar del proyecto autorizado, en soporte papel o en documento electrónico, correspondientemente sellado y tramitado por la persona encargada de dar fe pública del acto o del acuerdo, si la actuación requiriera el proyecto expresado.

Sección 3ª **Determinaciones de los proyectos técnicos**

Artículo 260

Solicitudes de licencias de obras que requieren proyecto técnico

1. Las solicitudes de licencia urbanística requieren un proyecto técnico de obras cuando hacen referencia al proceso de la edificación comprendido en el ámbito de aplicación de la legislación sobre ordenación de la edificación.

2. Además de los supuestos a que hace referencia la legislación sobre ordenación de la edificación, también requieren proyecto o documentación técnica las solicitudes de licencia urbanística que hagan referencia a la realización de obras que supongan incremento del número de viviendas, de establecimientos o de otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente.

3. Cuando el proyecto técnico de obras sea exigible de conformidad con la legislación sobre ordenación de la edificación, se tiene que elaborar de acuerdo con esta legislación y con lo que dispone el artículo 261 de este Reglamento.

4. La persona redactora del proyecto tiene que tener la titulación académica y profesional habilitante que corresponda según el tipo de obra de que se trate.

Artículo 261

Contenido del proyecto técnico de obras

1. El proyecto técnico a que hace referencia este artículo está integrado por el proyecto básico y por el proyecto de ejecución. Los contenidos mínimos de los proyectos referidos son los recogidos en el Código técnico de la edificación.

2. El proyecto básico tiene que identificar la finca afectada, y contener, además de lo que prevé la letra a) del apartado 3 del artículo 152 de la LUIB, la documentación escrita y gráfica necesaria que permita comprobar la adecuación a las determinaciones del ordenamiento jurídico urbanístico y, si la legislación sectorial lo prevé expresamente, a los requisitos que esta legislación establece.

En la memoria urbanística del proyecto técnico a que se refiere el artículo 152.2 de la LUIB, se tiene que incorporar expresamente una ficha resumen. Esta ficha tiene que reflejar y tiene que permitir una comparación directa entre los parámetros que admite el planeamiento urbanístico aplicable y los

correspondientes a la actuación proyectada para la cual se solicita la licencia, en los términos que se establecen en el artículo 252.1 de este Reglamento. Tiene que acompañar a esta ficha, la siguiente documentación gráfica:

- a) Un plano de situación de la parcela o del solar donde se pretende la actuación proyectada y que es el objeto de la solicitud de licencia urbanística, tomando como base el plano de ordenación del planeamiento que corresponda.
- b) Un plano de situación de las edificaciones dentro de la parcela o el solar, en el cual se tienen que acotar correctamente todos sus linderos. Tiene que incluir tanto la situación de las edificaciones, como las separaciones entre ellas y con los umbrales. La representación gráfica se tiene que llevar a cabo tomando como base el plano catastral que corresponda, a una escala mínima de 1:1.000 si se trata de suelo urbano o de suelo urbanizable directamente ordenado; o de 1:5.000 si se trata de suelo rústico. En caso de discrepancia entre la realidad física y la documentación catastral, se tiene que superponer la discrepancia que resulte.

Asimismo, forma parte de la memoria urbanística un anexo en el que se tiene que justificar el cumplimiento de la normativa sectorial que sea de aplicación, acompañado de una ficha resumen.

3. En todo caso, el proyecto y la licencia que lo autoriza tienen que hacer constar el número de viviendas, de establecimientos o de otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente del edificio. Si no lo hacen, se entiende que todo el edificio constituye un único elemento susceptible de aprovechamiento privativo independiente.

4. La solicitud y la obtención de licencia urbanística se puede llevar a cabo únicamente mediante la presentación del proyecto básico, sin perjuicio de la presentación del proyecto de ejecución posterior, en los términos que regula el artículo 152.5 de la LUIB, y que se tiene que redactar en los términos y contenido que determina la legislación sobre ordenación de la edificación.

Sección 4ª **Efectos generales y caducidad de las licencias**

Artículo 262 **Efectos de las licencias urbanísticas**

1. El otorgamiento de licencia urbanística, además de los efectos que prevé la legislación estatal con respecto a la exigibilidad para la autorización y la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, legitima a la persona titular para la realización de los actos de transformación, de uso del suelo y de edificación autorizados, en las condiciones señaladas en la normativa y en el planeamiento urbanístico aplicable y, si procede, en la misma licencia.
2. Las licencias sólo producen efectos entre el municipio y la persona promotora de la actuación a la cual se refieren, pero no alteran las situaciones jurídicas privadas entre esta y el resto de personas, y no se pueden invocar para excluir o para disminuir la responsabilidad en que hubieran incurrido las personas beneficiarias en el ejercicio de sus actividades.

Artículo 263 **Transmisión de la licencia**

1. Las licencias urbanísticas se pueden transmitir a otras personas, siempre que la persona transmitente o la nueva titular lo comuniquen por escrito al órgano competente de la administración que las haya otorgado.

La falta de esta comunicación no afecta a la eficacia de la transmisión, pero todas las personas que intervengan tienen que responder ante la administración de las responsabilidades que les correspondan y que pudieran derivar de la actuación objeto de licencia.

2. La comunicación anterior se puede sustituir por la presentación del documento público o privado que acredite la transmisión de la propiedad o la posesión del inmueble, si incluye también la de la licencia.

3. Las licencias de ocupación se transmiten con el inmueble a que se refieren.

Artículo 264 **Caducidad de la licencia urbanística para ejecutar obras**

1. La licencia urbanística caduca cuando concurren las condiciones a que se refiere el artículo 154.5 de la LUIB. En este caso, el órgano municipal competente para otorgarla lo tiene que declarar y tiene que

acordar la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas, con la tramitación previa de expediente al efecto que requiere:

- a) Informe técnico, que verifique el incumplimiento de los plazos por parte de la persona titular de la licencia.
- b) Informe jurídico, con propuesta de resolución.
- c) Audiencia previa de la persona titular de la licencia y de otras personas interesadas por un plazo de quince días.
- d) Resolución de declaración de caducidad, que se tiene que dictar y se tiene que notificar en un plazo de tres meses desde la iniciación del procedimiento. En todo caso, la declaración de caducidad requiere que el incumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 154.5 de la LUIB sea imputable a la persona titular de la licencia.

2. La falta de declaración de caducidad de la licencia urbanística no faculta a las personas que intervienen en el proceso de ejecución de las obras para iniciarlas o para proseguirlas, más allá de los plazos habilitados por la licencia ni, en consecuencia, las exime de las responsabilidades administrativas que se pueden derivar de la ejecución de obras no amparadas en los términos de la licencia urbanística otorgada.

Hasta que no se conceda una nueva licencia, no se pueden realizar otras obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y de los bienes, con una autorización previa o con una orden de ejecución dictada por el órgano municipal competente. Con estas excepciones, las actuaciones realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se consideran como no autorizadas, y da lugar a las responsabilidades correspondientes.

3. Si no se obtiene nueva licencia urbanística antes de un año desde la notificación de la caducidad, e igualmente si se solicita una nueva licencia y se deniega, el ayuntamiento puede acordar el incumplimiento del deber de edificar y puede expropiar los terrenos y las obras inacabadas, de acuerdo con lo que se prevé en la letra g) del apartado 1 del artículo 132 de la LUIB.

Artículo 265

Supuestos especiales de caducidad de licencia urbanística

1. Las licencias urbanísticas que autorizan actos de parcelación, de segregación o cualquier tipo de división, y los actos de agrupaciones de fincas, se otorgan en todo caso con la condición de que dentro de los cuatro meses siguientes a la fecha de su notificación se practique la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, y que el titular de la licencia tiene que comunicar al órgano municipal.

2. Los actos de otorgamiento de las licencias a que se refiere el apartado anterior, en todo caso, tienen que reflejar de manera expresa el acondicionamiento temporal de su eficacia, y tienen que advertir también expresamente que el transcurso del plazo comporta directamente la caducidad de la licencia, sin necesidad de ningún acto declarativo. No obstante y siempre que se solicite por la persona titular de la licencia antes de su finalización, el plazo se puede prorrogar por cuatro meses adicionales si se justifica de manera motivada.

Sección 5ª

Efectos de la licencia en la contratación de servicios

Artículo 266

Contratación provisional y definitiva de servicios de suministro

1. Se requiere la licencia urbanística como trámite previo al suministro de agua y de energía eléctrica de obra. A estos efectos, las entidades o las empresas que distribuyen o comercializan estos servicios de suministro de agua y de electricidad, o si se requieren para su ejecución, de suministro de gas o de cualquier otro producto energético o de telecomunicaciones, tienen que exigir preceptivamente, para poder contratar provisionalmente los servicios respectivos en relación con la ejecución de obras, que la persona promotora aporte copia fehaciente de la licencia a la cual están sujetos. La duración de estos contratos y las condiciones de prórroga son las que determina el artículo 158.3 de la LUIB.

2. Las entidades o las empresas mencionadas en el apartado 1 tienen que exigir, para la contratación definitiva de los servicios respectivos, que la persona interesada acredite la disposición de los documentos siguientes:

- a) En los supuestos de primera ocupación o de primera utilización del edificio o de la instalación regulados en el artículo 267 de este Reglamento, la cédula de habitabilidad correspondiente o el documento equivalente de cada una de las partes determinadas de este, con la modalidad de primera ocupación, en los términos regulados en la normativa específica.
- b) En los supuestos de segundas o sucesivas ocupaciones de edificaciones o de instalaciones, la cédula de habitabilidad o el documento equivalente en vigor, según se establece en la normativa específica.
- c) En los supuestos de edificaciones o de instalaciones ejecutadas y finalizadas hasta el 1 de marzo de 1987, la cédula de carencia o documento equivalente en vigor que se regula en la reglamentación específica, a no ser que se disponga de alguna de las otras modalidades de cédula o documento equivalente en vigor a que se refieren las letras a) y b) anteriores.
- d) En los supuestos de edificaciones o de instalaciones no destinadas a albergar personas, la cédula de habitabilidad se tiene que sustituir por un documento equivalente expedido por el Consejo Insular de Mallorca que acredite que se cumplen de las condiciones exigidas en este Reglamento para poder acceder legalmente al suministro de los servicios.

Sección 6ª **Supuestos especiales de licencia urbanística**

Artículo 267

Licencia de ocupación o de primera utilización

1. La licencia de ocupación o de primera utilización, con la finalidad que determina el artículo 158.1 de la LUIB, se tiene que solicitar por la persona interesada una vez acabadas las obras, con respecto a las edificaciones o a las instalaciones de nueva construcción, o bien que hayan sido objeto de actuaciones de:

- a) Reforma o rehabilitación integral.
- b) Reforma o rehabilitación parcial que afecte a la distribución en un porcentaje de superficie útil igual o superior al 60%.
- c) Ampliación, consolidación, restauración o cambio de uso.

2. No es exigible la licencia de ocupación o de primera utilización:

- a) Cuando las obras, las edificaciones o las instalaciones realizadas o la modificación del uso se haya llevado a cabo de acuerdo con la legislación sobre régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.
- b) Con respecto a actividades sujetas a autorización ambiental integrada, cuando la administración haya informado favorablemente en el trámite de comprobación previa del cumplimiento de las condiciones fijadas en la autorización que requiere el inicio y el ejercicio de la actividad.

En estos casos, la administración tiene que emitir certificado de innecesariedad de la licencia urbanística de ocupación o primera utilización; certificado que tiene su misma eficacia a efectos de la contratación definitiva de servicios, sin perjuicio de la exigencia de cédula, que se tiene que obtener igualmente y que se tiene que presentar ante la empresa suministradora con el referido certificado de no necesidad de licencia de primera ocupación.

3. Las personas interesadas pueden solicitar, en las mismas condiciones y requisitos establecidos en el artículo 268 de este Reglamento, la primera utilización y ocupación de parte de los edificios o las construcciones que hayan sido objeto de licencia de edificación mediante un único proyecto técnico de obras, siempre que la parte de la cual se trate cumpla los requisitos siguientes:

- a) Que se haya ejecutado íntegramente de conformidad con el proyecto autorizado y, si procede, con sus modificaciones y con las condiciones de la licencia urbanística otorgada.
- b) Que el estado de ejecución de las obras autorizadas permita su utilización y ocupación con independencia técnica y funcional de la parte del edificio o de la construcción no acabada.
- c) Que en el momento de la solicitud se cumplan los plazos de ejecución del resto de las obras y el resto de condiciones previstas en la licencia otorgada previamente.

d) Que su utilización y ocupación y la finalización de las obras no se interfieran mutuamente.

El órgano municipal competente, para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes, puede exigir a la persona solicitante la constitución de garantía por una cuantía equivalente al 10% del presupuesto del proyecto, que se tiene que formalizar en alguna de las formas que prevé la normativa de contratos del sector público.

4. No se tiene que aplicar lo que se prevé en el apartado 3 anterior en el supuesto que el uso autorizado de los edificios o de las construcciones que hayan sido objeto de licencia de edificación mediante un único proyecto técnico de obras sea el de vivienda unifamiliar o el de edificio residencial que no sea vivienda sujeta a las disposiciones sectoriales específicas que lo regulen.

Artículo 268

Procedimiento de otorgamiento de licencia de ocupación o primera utilización

1. El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de primera ocupación o primera utilización tiene carácter preferente y se tiene que resolver en el plazo que fija el artículo 158.1 de la LUIB, y tiene que cumplir los trámites y los requisitos que se establecen en los apartados siguientes.

2. Con la solicitud de la persona interesada, se tiene que adjuntar un certificado de finalización de obra y cumplimiento de las condiciones de habitabilidad exigibles suscrito por las personas que han ejercido la dirección de la obra y la dirección de la ejecución de la obra, en la que conste su finalización, así como la acreditación del ajuste de aquello construido a la licencia de edificación, reforma o de cambio de uso otorgada en su momento. Asimismo, se tiene que adjuntar el certificado de eficiencia energética, en los términos establecidos por los artículos 33 y 35 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, en los casos en que este certificado sea exigible de acuerdo con la legislación básica estatal.

3. Los servicios técnicos municipales correspondientes tienen que realizar una inspección de comprobación de los extremos a que se refiere el apartado 2, y asimismo, tienen que emitir un informe de constatación de los acondicionamientos eventualmente fijados en el acto administrativo de concesión de la licencia urbanística previa. Los términos de la inspección y del informe, si son favorables, se tienen que incorporar al acto de otorgamiento de la licencia.

4. En el supuesto en que se hubiera autorizado la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, los servicios municipales correspondientes tienen que constatar la recepción de las obras de urbanización.

5. Si la obra ejecutada consiste en la construcción de viviendas sujetas a alguno de los regímenes de protección pública, la licencia no se puede conceder sin que no se acredite su calificación definitiva, o se aporte el documento previsto a la normativa de viviendas protegidas, emitido por el órgano competente.

6. Se tiene que denegar el otorgamiento de la licencia de ocupación o de primera utilización cuando:

- a) Se comprueba que las obras, los usos o las instalaciones no se ajustan al proyecto en base al cual se otorgó la licencia urbanística.
- b) Se hayan incumplido los compromisos asumidos con respecto a la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización o de reurbanización.
- c) No se hayan respetado las condiciones fijadas expresamente en el acto de otorgamiento de la licencia urbanística.

Si se deniega la licencia de ocupación o primera utilización, y es posible la legalización de las actuaciones, se tiene que proceder tal como prevé el artículo 156 de la LUIB o bien se tienen que ajustar las obras, los usos o las instalaciones a las determinaciones de la licencia urbanística. Todo eso sin perjuicio de adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística que procedan de acuerdo con la LUIB.

Artículo 269

Licencias de edificación simultáneas en las obras de urbanización

1. Se puede autorizar, de manera excepcional y motivada oportunamente en el expediente correspondiente, la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización, en el caso de terrenos incluidos en ámbitos sujetos a actuaciones de transformación urbanística de las que prevén las letras a); b) y d) del artículo 23.2 de la LUIB, mediante el otorgamiento de la licencia de edificación

correspondiente antes de que la parcela alcance la condición de solar, cuando concurren todos los requisitos siguientes:

- a) Que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación sea firme, o bien, si la reparcelación es innecesaria, que se haya formalizado la cesión obligatoria y gratuita de terrenos.
- b) Que se produzca simultáneamente la ejecución efectiva de las obras de urbanización, y que se hayan realizado como mínimo, las obras de compactación y nivelación de terrenos destinados a calles o a vías de todo el ámbito; y siempre que las obras relativas al saneamiento, en las redes de suministro y a la distribución de agua, de energía eléctrica y, si procede, de conexión en redes de telecomunicaciones, de acuerdo con el proyecto de urbanización correspondiente, hayan alcanzado un grado de ejecución adecuado.
- c) Que la persona interesada se comprometa por escrito en el momento de solicitar la licencia a no utilizar la edificación hasta la finalización de las obras de urbanización que otorguen en los terrenos la condición de solares, de acuerdo con lo que establece el artículo 25 de la LUIB, así como a hacer constar este compromiso, tanto en las transmisiones de la propiedad como en las cesiones del uso de toda la edificación o de partes de esta, condicionándolas a la subrogación por parte de la persona adquirente o cesionario.
- d) Que la persona interesada preste fianza para garantizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización que le correspondan y las de edificación, en metálico o aval bancario, y en una cuantía mínima del 100% del presupuesto de las obras de urbanización que corresponda a las fincas objeto de edificación. Esta fianza no incluye la que se puede exigir para garantizar la reposición de obras de urbanización ya ejecutadas.

2. Cuando se trate de terrenos en suelo urbano en los cuales falte completar o acabar la urbanización para alcanzar la condición de solares, se puede autorizar la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización, con aplicación de lo que establece el apartado 1 de este artículo, letras a), c) y d), si es posible la ejecución aislada de la urbanización pendiente.

3. Los compromisos asumidos por la persona interesada en la simultaneidad de ejecución de las obras de urbanización y de edificación se tienen que inscribir en el Registro de la Propiedad de forma previa al otorgamiento de la licencia de edificación que corresponda, de acuerdo con la normativa aplicable.

A este efecto, una vez emitidos en el procedimiento los informes técnico y jurídico preceptivos previstos en la LUIB, y si son favorables al otorgamiento, se tiene que emitir un certificado municipal que describa la identificación de la persona solicitante, el acto para el cual se ha solicitado licencia y los compromisos y las limitaciones asumidos a que se refieren los apartados 1 y 2 de este artículo, que se tiene que entregar a la persona interesada para que solicite la inscripción registral, que se tiene que practicar mediante nota marginal.

El certificado municipal mencionado tiene que contener los datos correspondientes de identificación registral de la finca que la legislación aplicable exige. La tramitación del procedimiento de la licencia de edificación queda en suspense hasta que la persona interesada no acredite al ayuntamiento la práctica de la inscripción de las condiciones limitativas anteriores en el Registro de la Propiedad. Una vez otorgada la licencia de edificación, el órgano municipal tiene que comunicar oportunamente esta circunstancia al Registro de la Propiedad, para que tenga constancia.

4. El otorgamiento de la licencia de primera ocupación requiere el cumplimiento de los compromisos asumidos. La nota marginal del Registro de la Propiedad a que se refiere el apartado 3 se puede cancelar en virtud de la certificación administrativa del otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

5. El incumplimiento de estos compromisos comporta la pérdida de la fianza constituida y fundamenta, si procede, la adopción de las medidas adecuadas para impedir los usos de la edificación, sin perjuicio de la ejecución subsidiaria y de la declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar.

Artículo 270

Licencia urbanística de legalización

1. Se aplican a la solicitud, a la tramitación y a la resolución de las licencias de legalización las mismas reglas establecidas para las licencias ordinarias. La innovación de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico no implica en ningún caso la legalización automática de las actuaciones ilegales o amparadas en licencias, órdenes de ejecución o comunicaciones previas contrarias a la normativa aplicable realizadas con la vigencia de la ordenación anterior.

2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia urbanística de legalización de actuaciones, o si la actuación no requiere proyecto, la documentación técnica que se acompañe con la solicitud, tienen que contener la memoria urbanística a que hace referencia el artículo 152 de la LUIB, así como una memoria constructiva y de materiales, y la planimetría correspondiente.

Se tiene que aportar cualquier plano o documentación gráfica que sea necesaria para la definición correcta del expediente de legalización y, en cualquier caso, el plano del estado actual de la edificación o la construcción con indicación de las obras que son objeto de posibilidad de legalización y de los elementos o las obras que se tienen que demoler, si procede, y se tiene que incorporar el coste de ejecución material de la obra o de la actuación que se legaliza. Asimismo, las solicitudes tienen que incorporar un certificado de personal técnico competente sobre el cumplimiento de las condiciones de seguridad y de higiene exigidas por la normativa de aplicación y las fotografías actualizadas de la actuación que se tiene que legalizar.

3. Las actuaciones que, de acuerdo con la LUIB y con este Reglamento, estén sometidas al régimen de comunicación previa, y que se hubieran realizado sin haber efectuado dicha comunicación, se legalizan con la licencia regulada en este artículo. En estos casos, la solicitud de licencia se tiene que acompañar con la documentación que se exige para las comunicaciones previas en este Reglamento y con la documentación adicional que se determine en el plan general o en la ordenanza municipal, así como con la documentación a que se refiere el apartado 2 de este artículo que sea necesaria en función de la actuación que se legaliza.

Artículo 271

Licencia de usos provisionales del suelo y de obras de carácter provisional

1. Según lo que se establece en los apartados 2 y 3 del artículo 128 de la LUIB y en el apartado 2 del artículo 244 de este Reglamento, para el otorgamiento de la licencia municipal que autorice en el suelo un uso provisional o hacer obras de carácter provisional se aplican las normas de procedimiento que se establecen en los siguientes apartados.

2. El ayuntamiento correspondiente tiene que someter la solicitud de la persona titular de los terrenos a información pública previa, por un plazo de veinte días, mediante anuncios que se tienen que publicar en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente y en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.

3. El Consejo Insular de Mallorca tiene que emitir el informe favorable previo si la solicitud afecta a un plan urbanístico de los regulados en la LUIB o en este Reglamento cuya aprobación definitiva le esté atribuida. En este caso, el informe se tiene que emitir en el plazo de un mes.

4. La solicitud de la persona titular interesada tiene que expresar la aceptación de las obligaciones siguientes, que se tienen que incorporar como condiciones a la licencia municipal:

a) La obligación de demoler o de desmontar las obras o las instalaciones, de cese definitivo de los usos autorizados, y de reponer el suelo y el espacio en el estado anterior u original a la ejecución de los usos y las obras de carácter provisional sin derecho a percibir indemnización, cuando el ayuntamiento adopte la orden correspondiente.

b) La obligación de advertir del carácter provisional de la autorización y de sus efectos en los títulos traslativos del dominio total o parcial del inmueble y en los títulos por los cuales se constituyan o se transmitan derechos de arrendamiento, de superficie o de cualquier otro derecho con las personas usuarias o explotadoras de los usos o de las obras de carácter provisional.

5. Si la persona solicitante de la licencia no es la propietaria ni la titular del derecho de usufructo sobre la finca, la tramitación de la autorización requiere la aceptación expresa de la persona titular registral de la finca.

6. Las obligaciones que la persona interesada asume en la solicitud se tienen que inscribir en el Registro de la Propiedad de forma previa al otorgamiento de la licencia municipal, de conformidad con lo que se establece en la legislación hipotecaria.

A este efecto, en el trámite de emisión de los informes municipales técnico y jurídico preceptivos previstos en la LUIB y, en el caso que fueran favorables al otorgamiento, se tiene que emitir un certificado municipal que describa la identificación de la persona solicitante, el acto para el cual se ha solicitado licencia de obra o de uso provisional y las obligaciones asumidas que se establecen en las letras a) y b) del apartado 4 de este artículo, que se tiene que entregar a la persona interesada para que solicite la inscripción registral. El certificado municipal mencionado tiene que indicar los datos de identificación registral correspondientes de la finca que la legislación hipotecaria exige.

7. Simultáneamente a la entrega del certificado municipal a la que se refiere el apartado anterior, se tiene que requerir la persona interesada para que constituya una garantía mediante depósito o aval, en la cuantía que los servicios técnicos municipales determinen en el informe, que no puede exceder del presupuesto de las obras y de las actuaciones necesarias para el desmontaje o derribo de las obras y de las instalaciones autorizadas y para la correcta reposición del suelo y del espacio a la situación anterior al otorgamiento de la licencia.

8. La tramitación del procedimiento de la licencia de obra o de uso provisional queda en suspenso hasta que la persona interesada no acredite en el ayuntamiento la práctica de la inscripción al Registro de la Propiedad de las obligaciones limitativas a que se hace referencia en el apartado 6, y la constitución de la garantía a que se refiere el apartado 7. Una vez otorgada la licencia municipal de autorización de la obra o de uso provisional del suelo, el órgano municipal tiene que comunicar oportunamente esta circunstancia al Registro de la Propiedad, para que tenga constancia.

La licencia tiene que condicionar la eficacia expresamente a la obligación que las personas usuarias o explotadoras de los usos o de las obras de carácter provisional, en virtud de arrendamiento o de cualquier otro título jurídico, acepten, ante el ayuntamiento, el cese definitivo de los usos autorizados, sin derecho de percibir indemnización, cuando el ayuntamiento adopte la orden correspondiente.

9. La licencia municipal para usos y para obras de carácter provisional puede estar sujeta a un plazo temporal máximo. En cualquier caso, procede el cese de los usos y el desmontaje o derribo de las instalaciones y las obras, a cargo de la persona titular de la licencia y sin derecho a indemnización, cuando lo acuerde el ayuntamiento por los motivos siguientes:

- a) Porque ha transcurrido el plazo máximo fijado en la autorización.
- b) Para ejecutar las determinaciones del planeamiento, haya transcurrido o no el plazo máximo referido en caso de que se hubiera fijado.
- c) Para constatar que las personas usuarias o explotadoras, a las cuales se refiere el apartado 8, han realizado el uso o explotación de las obras de carácter provisional sin la aceptación de la obligación formalizada ante el ayuntamiento, con la audiencia previa de las personas interesadas, y sin perjuicio de la utilización de los instrumentos de protección de la legalidad urbanística que correspondan.

10. Si el uso o la obra provisional solicitada comporta la realización de actividades sujetas al ámbito de aplicación de la normativa de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, la licencia urbanística regulada en este artículo y la autorización en materia de actividades se tienen que otorgar en una resolución única del órgano municipal competente. En todo caso de acuerdo con lo que determinan los artículos 13.2.c) y 11.4.c) del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, el acuerdo o la resolución de otorgamiento que corresponda tiene que tener en cuenta las prohibiciones expresas establecidas por la legislación territorial y urbanística y la compatibilidad con la ordenación urbanística.

CAPÍTULO III

Régimen de las actuaciones sujetas a comunicación previa

Sección 1ª

Concepto y actuaciones sujetas a comunicación previa

Artículo 272

Concepto de comunicación previa

1. La comunicación previa es una manifestación de voluntad que se efectúa en un documento mediante el cual las personas interesadas ponen en conocimiento de la administración municipal sus datos identificativos y el resto de requisitos establecidos para el ejercicio de las facultades a que se refiere el apartado 1 del artículo 145 de la LUIB, en los supuestos previstos en su artículo 136 y que concreta el artículo 273 de este Reglamento.

2. La realización de la comunicación previa permite a la persona que lo efectúa el inicio de la actividad de que se trate, en las condiciones que se fijan en este capítulo, siempre que la actuación comunicada sea acorde con la normativa aplicable y sin perjuicio de las facultades de comprobación, de control y de inspección que corresponden al ayuntamiento o al Consejo Insular de Mallorca ante los actos ilegales que se pretendan amparar en la comunicación mencionada.

Artículo 273

Actos sujetos a comunicación previa

1. Quedan sujetas al régimen de comunicación previa por ministerio de ley las actuaciones que determinan los apartados 1 y 4 del artículo 148 de la LUIB.

2. De acuerdo con lo que se prevé en el apartado 2 del artículo 148 de la LUIB, en el ámbito territorial de toda la isla de Mallorca, quedan asimismo sujetos al régimen de comunicación previa de las personas interesadas, excepto si concurre alguna de las circunstancias que se explicitan, la realización de las actuaciones siguientes:

- a) Las obras que tengan por objeto mejorar las condiciones de accesibilidad de viviendas, de edificaciones y de instalaciones de titularidad privada y de uso privado, si no necesitan proyecto, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.
- b) La tala de árboles aislados, cuando no estén protegidos por el planeamiento o por la normativa sectorial que resulte aplicable y no pueda afectar al paisaje.
- c) La colocación de vallas y carteles de propaganda que no supongan ocupación de dominio público y que se ubiquen en suelos urbanos.
- d) El depósito temporal o retirada de materiales dentro de suelo urbano.
- e) El sondeo de terrenos.
- f) La apertura de zanjas y calas.
- g) Cualesquiera otros actos de utilización del suelo o de las edificaciones, las construcciones o las instalaciones que no estén sujetos a licencia urbanística, de acuerdo con el artículo 253 de este Reglamento o de acuerdo con las normas del plan general correspondiente.

Si cualesquiera de las actuaciones referidas en este apartado 2 afectan terrenos con la calificación de suelo rústico protegido o las edificaciones que se ubiquen, o edificios o elementos declarados formalmente bienes de interés cultural o bienes catalogados, de acuerdo con la legislación sectorial de patrimonio histórico de las Illes Balears, su ejecución requiere la obtención de la licencia urbanística, en los términos regulados en la LUIB y en este Reglamento.

Sección 2ª

Potestades administrativas y régimen jurídico de la comunicación previa

Artículo 274

Potestades administrativas respecto de las comunicaciones previas

Las facultades administrativas de verificación de los datos que constan en la comunicación y en la documentación presentada por las personas interesadas, así como el resto de potestades o de actuaciones de la administración que se prevén en esta sección, las ejerce el órgano municipal que tiene atribuida la competencia en materia de licencias urbanísticas.

Artículo 275

Comunicación a la administración

1. El procedimiento de comunicación previa se inicia mediante el documento de comunicación que suscribe la persona promotora de la actuación acompañado, si procede, del resto de documentos que este artículo señala, que se tiene que dirigir al ayuntamiento correspondiente.

2. Al efecto previsto al apartado 1, y de acuerdo con la legislación de procedimiento administrativo común, los ayuntamientos tienen que publicar y tienen que actualizar el modelo de documento correspondiente de comunicación previa, que se tiene que facilitar a la persona interesada de forma clara e inequívoca y, en todo caso, se tiene que poder presentar a distancia y por vía electrónica.

3. La persona interesada tiene que presentar el documento de comunicación previa con una antelación mínima, respecto de la fecha en que se pretende iniciar el acto, de:

- a) Un día, en el caso de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 de 148 de la LUIB.
- b) Quince días naturales, en los supuestos restantes de actuaciones sujetas a comunicación previa.

4. La comunicación previa tiene que ir acompañada, como mínimo y sin perjuicio de la documentación adicional que se determine en el plan general o en la ordenanza municipal, de:

a) Cuando implique la realización de obras o actuaciones, el proyecto completo de la actuación que se pretende llevar a cabo, cuando sea exigible de acuerdo con la normativa vigente, y, en otro caso, la documentación gráfica expresiva de la ubicación del inmueble, la construcción o la instalación objeto de la actuación, con la descripción suficiente de esta y su presupuesto.

b) Los informes, las autorizaciones o las concesiones previas de carácter sectorial que legalmente sean exigibles de forma concurrente con la comunicación.

Los informes y las autorizaciones a que se refiere esta letra b) se tienen que acompañar necesariamente con la comunicación cuando la normativa sectorial que los prevé establezca su solicitud y obtención previas a cargo de la persona interesada. En otro caso, se aplican las reglas establecidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 255 de este Reglamento, supuesto en el cual el órgano municipal tiene que comunicar de forma inmediata las actuaciones realizadas a la persona interesada, y en el cual le tiene que señalar que no puede iniciar los actos sujetos a comunicación hasta que el órgano sectorial competente no comunique la emisión del informe o el otorgamiento de la autorización.

En todo caso, si el acto respecto del cual se efectúa una comunicación previa supone el ocupación o la utilización del dominio público, la persona interesada tiene que aportar necesariamente las autorizaciones o las concesiones demaniales otorgadas por la administración titular, en los términos establecidos por la normativa reguladora del patrimonio de la administración pública correspondiente.

c) Los justificantes del pago de los tributos correspondientes a los que esté sujeta la comunicación previa si, de acuerdo con la legislación de haciendas locales y, si procede, con la ordenanza fiscal respectiva, se establece que se tiene que aplicar el régimen de autoliquidación.

d) Asimismo, el modelo de documento de comunicación previa a que se refiere el apartado 2 de este artículo tiene que contener un campo en el cual la persona interesada tiene que fijar el plazo para la ejecución de la actuación, que en ningún caso puede superar los dos años. Este plazo se puede prorrogar en los mismos términos y condiciones establecidos en este Reglamento para la prórroga de las licencias urbanísticas, con la presentación previa de la correspondiente modificación, sin perjuicio que se pueda presentar una nueva comunicación previa.

e) En los casos previstos en el apartado 4 del artículo 148 de la LUIB para la instalación de placas solares térmicas o fotovoltaicas encima de la cubierta de edificios y la instalación de electrolineras para vehículos eléctricos, con gas natural o con gases licuados del petróleo, se tiene que acompañar el proyecto técnico, si este resulta necesario, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, o de acuerdo con la normativa técnica sectorial reguladora de las condiciones de estas instalaciones. Si no se exige el proyecto técnico, se tiene que acompañar de un documento escrito, firmado por el personal técnico competente, en el cual se tiene que asumir la dirección de la obra y se tiene que adjuntar una memoria descriptiva y la documentación gráfica de las instalaciones, integrada por los planos de situación, de emplazamiento, de estructura y de definición constructiva.

En todo caso, se tiene que acompañar una declaración jurada o una declaración responsable, suscrita tanto por la persona promotora como por el personal técnico, que no concurren en las instalaciones ninguna de las circunstancias a que se hace referencia en las letras a), b) y c) del mencionado apartado 4 del artículo 148 de la LUIB.

Artículo 276

Plazos de inicio de las actuaciones y facultades de comprobación de la administración

1. En el supuesto del apartado 1 del artículo 148 de la LUIB, la persona interesada puede iniciar las obras el día siguiente de la presentación de la comunicación previa a la administración competente.

2. En el resto de casos, el órgano competente dispone de un plazo de diez días, contados desde la presentación de la comunicación, para comprobar el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo anterior.

3. Si se detectan deficiencias derivadas del incumplimiento o de la falta de concreción de alguno de los requisitos, se tiene que requerir a la persona promotora que enmiende la comunicación previa en un plazo de diez días, y se lo tiene que advertir que no puede llevar a cabo el acto de que se trate, interrumpiendo eso el plazo por al inicio de las obras o actuaciones.

4. Si la actuación objeto de comunicación previa fuera contraria a la ordenación urbanística, o estuviera sujeta al régimen de licencias o de autorizaciones, el órgano competente lo tiene que notificar con la motivación adecuada a la persona interesada dentro del plazo de diez días, lo cual determina la

imposibilidad de iniciar o continuar la ejecución de las actuaciones. El transcurso de este plazo sin que se efectúe la notificación no determina por sí mismo la convalidación de la actuación.

5. Sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo 187 de la LUIB, la administración tiene que ordenar la suspensión de las obras o las actuaciones cuando, una vez iniciadas con la presentación de una comunicación previa, se detecte que la actuación pretendida está sujeta al régimen de licencias o de autorizaciones, de conformidad con la LUIB y este Reglamento y con cualquier otra normativa aplicable.

6. La inexactitud, la falsedad o la omisión, de carácter esencial, en cualquier dato que conste en el documento de la comunicación o en la documentación preceptiva determinan, con la audiencia previa de las personas interesadas, la imposibilidad de seguir llevando a cabo el acto comunicado, desde el momento en que se notifique la resolución correspondiente a las personas afectadas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que sean procedentes.

Asimismo, de acuerdo con la legislación de procedimiento administrativo común, la resolución de la administración pública que declare estas circunstancias, independientemente de las medidas de restablecimiento de la legalidad previa al inicio de la actuación correspondiente, puede comportar si así lo declara el órgano competente, la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un periodo de dos años.

7. Las comunicaciones previas quedan sin efecto si se supera el plazo a que se refiere la letra d) del apartado 4 del artículo 275 anterior o su prórroga sin que no se hayan ejecutado las actuaciones. Eso sin perjuicio que la persona interesada pueda presentar una nueva comunicación previa.

CAPÍTULO IV

Disposiciones comunes a las licencias y las actuaciones sujetas a comunicación

Artículo 277

Autorización de las modificaciones durante la ejecución de las obras

El régimen de autorización de las modificaciones durante la ejecución de obras es el que determina el artículo 156 de la LUIB. La ejecución de obras sin el cumplimiento de las determinaciones que corresponden a cada caso establecidas en el artículo mencionado, se entiende efectuada en contravención a la licencia urbanística o a la comunicación previa, a efectos de lo que dispone el título VIII de la LUIB.

Artículo 278

Información en las obras

1. Es obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo, con las dimensiones y con las características adecuadas para que se pueda observar correctamente desde la vía pública o desde un espacio accesible, que contenga los datos siguientes:

- a) La identificación de la licencia urbanística otorgada, con el número de expediente y con la fecha de aprobación.
- b) La identificación de la persona o de la entidad promotora y de la empresa constructora.
- c) La identificación y la titulación de la persona proyectista, de la directora de la obra, de la directora de la ejecución y de la coordinadora de seguridad y salud.
- d) La fecha de inicio y la de finalización de las obras.
- e) Los datos restantes que establezcan las normas urbanísticas del plan general.

2. Si el acto no está sujeto a licencia, se tiene que exhibir en lugar visible y accesible una copia de la comunicación previa, de la orden de ejecución, del acuerdo de aprobación del proyecto correspondiente si se trata de una obra pública exenta de licencia, o del título habilitante correspondiente, con indicación de los datos a que se refieren las letras b) y c) del apartado 1.

3. La información contenida en el cartel informativo o en la copia del título habilitante se tiene que poder leer claramente durante el tiempo que dure la ejecución de la actuación.

Artículo 279

Régimen especial de las obras ligadas a la instalación o la adecuación de actividades permanentes o a infraestructuras comunes

El régimen de la autorización o de la comunicación previa de las obras ligadas a la instalación o la adecuación de actividades permanentes, a infraestructuras comunes vinculadas a estas y a actividades sujetos a autorización ambiental integrada, es lo que prevé la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears y su despliegue reglamentario, o la normativa que las sustituya; sin perjuicio de la aplicación supletoria de la LUIB y de este Reglamento en todo aquello que sea compatible y de lo que prevé la disposición transitoria séptima.

Artículo 280 **Información estadística de edificación y de vivienda**

1. Las personas promotoras de actuaciones que comporten la realización de obras sujetas a licencia urbanística o al régimen de comunicación previstas en este Reglamento, o, si procede, se sujeten al régimen de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, así como el personal técnico responsable de las obras, tienen que rellenar, si corresponde, y tienen que entregar al ayuntamiento correspondiente, de acuerdo con la legislación sobre función estadística pública del Estado, los formularios o los cuestionarios correspondientes a las actuaciones que la regulación sobre estadística de edificación, de construcción y de vivienda determina.

2. Corresponde al ayuntamiento enviar los formularios correspondientes al órgano estatal competente, o, si procede, en el caso de convenio suscrito al efecto, en el órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, en los plazos que la normativa estadística estatal aplicable establece.

CAPÍTULO V **Parcelaciones urbanísticas**

Artículo 281 **Parcelaciones urbanísticas e indivisibilidad de las parcelas**

1. La parcelación urbanística, de acuerdo con el artículo 159.1 de la LUIB, es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con el fin de constituir parcelas edificables que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población. Se entiende que dan lugar a la constitución o a la formación de un núcleo de población los actos de división simultánea o sucesiva, en cualquier clase de suelo, que, por razón de las características físicas de los terrenos, de la delimitación de estos por viales existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios o de la edificabilidad descrita por la operación de división, facilite o tenga por finalidad facilitar la construcción de edificaciones o de instalaciones para destinarlas a usos urbanos.

Asimismo, se consideran actos de parcelación urbanística aquellos que, mediante la interposición de sociedades, de divisiones en régimen de propiedad horizontal o de asignaciones de uso o de cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir varias personas titulares a las cuales corresponda el uso individualizado de una parte del terreno equivalente o asimilado a los supuestos del párrafo anterior.

2. En los supuestos de excepción que establecen las letras b) y c) del apartado 1 del artículo 160 de la LUIB mencionado, la eficacia de las operaciones de segregación se condiciona a la formalización simultánea o sucesiva en la escritura pública de las operaciones de agrupación.

Artículo 282 **Autorización de parcelaciones**

1. No se puede efectuar ninguna parcelación urbanística sin que no se haya aprobado previamente el planeamiento a que se refiere el artículo 161.1 de la LUIB. Si la parcelación afecta suelo urbano sujeto a un plan especial de desarrollo, se requiere la aprobación del plan general y la del plan especial correspondiente.

2. Cualquier parcelación urbanística queda sujeta al régimen de otorgamiento de licencias urbanísticas, a menos que esta parcelación se pretenda llevar a cabo en un ámbito de actuación urbanística sujeto al sistema de reparcelación, supuesto en el cual la parcelación urbanística se tiene que sujetar a la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico que detalle la ordenación del suelo.

3. Las solicitudes de licencia de parcelación urbanística se tienen que presentar con la documentación siguiente:

- a) Memoria justificativa, que tiene que comprender la finalidad o el uso para el cual se pretendan destinar los lotes propuestos y la adecuación al planeamiento urbanístico aplicable y al régimen legal de formación de parcelas y fincas.
 - b) Propuesta del documento público o privado que dé lugar a la parcelación que se solicite.
 - c) Plano de situación de la finca que se pretenda dividir, con indicación de su referencia registral y catastral.
 - d) Plano parcelario de la finca mencionada, a escala adecuada y con base cartográfica topográfica, representativo de los lotes propuestos.
 - e) Superposición del plano parcelario sobre un plano de calificaciones urbanísticas.
 - f) Fichas descriptivas de los lotes resultantes, incluidas las relativas a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos que se tengan que ceder, si procede. Las fichas tienen que especificar los límites, la cabida y la calificación urbanística de cada lote, así como su calidad de indivisible, si es el caso.
4. Los otros supuestos de actos de división o de segregación de fincas que no supongan parcelación urbanística, a los que se refieren la letra a) del apartado 1 del artículo 146 de la LUIB y la letra a) del artículo 253 de este Reglamento, que se realicen en suelo urbano y en suelo urbanizable, se sujetan igualmente a licencia urbanística, que se tiene que solicitar de acuerdo con lo que prevé el apartado 3 anterior.
5. La licencia que autoriza los actos de división o de segregación de parcelas clasificadas como suelo rústico se rige de acuerdo con la legislación específica.
6. Cualquier división material de terrenos que se efectúe sin la licencia de parcelación preceptiva o con infracción de sus determinaciones, constituye infracción urbanística, de acuerdo con lo que se determina en el título VIII de la LUIB, y da lugar a las operaciones de restauración de la legalidad infringida y a la imposición de la sanción procedente.

Artículo 283

Supuestos especiales de actos de parcelación

- 1. En cualquier clase de suelo se pueden parcelar los terrenos comprendidos en una finca afectada parcialmente a sistemas urbanísticos, con vistas a la adquisición inmediata del lote afectado por la administración competente para su ejecución, aunque el lote restante de la finca no reúna las características de solar o, si procede, su superficie sea inferior a la determinada por la legislación específica del suelo rústico, según corresponda.
- 2. En suelo urbano, se pueden parcelar los terrenos de una finca afectada parcialmente en calles o en vías con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red vial, con la finalidad de ceder inmediatamente el lote afectado a la administración actuante y poder edificar el lote restante de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico.
- 3. Se pueden parcelar los terrenos comprendidos en una finca afectada parcialmente a la ejecución de un ámbito de actuación urbanística por aportar el lote correspondiente a la gestión inmediata de este ámbito, aunque el lote restante no reúna las características de solar o, si procede, su superficie sea inferior a la determinada por la legislación específica del suelo rústico, según corresponda.
- 4. Los terrenos comprendidos en una finca que, en parte, tienen la condición de solar y, que en parte, están clasificados como suelo rústico, se pueden parcelar para segregar el lote que tiene la condición de solar, aunque la superficie del lote restante sea inferior a la determinada por la legislación específica del suelo rústico.
- 5. Los terrenos comprendidos en una finca que, en parte, tienen la condición de solar y, en parte, están afectados a la ejecución de un ámbito de actuación urbanística o de sistemas urbanísticos, se pueden parcelar para segregar el lote que tiene la condición de solar, a pesar de que el ámbito de actuación urbanística no se tenga que gestionar inmediatamente o que los sistemas urbanísticos no se tengan que adquirir inmediatamente por la administración actuante.

TÍTULO VIII **Disciplina urbanística**

CAPÍTULO I

Ejecución subsidiaria de órdenes de reposición de la realidad física alterada

Sección 1ª **Ámbito de aplicación**

Artículo 284 **Regímenes reguladores de la ejecución subsidiaria**

1. La ejecución subsidiaria de órdenes de reposición de la realidad física alterada dictadas por la administración, cuando sean ya firmes administrativamente y la persona obligada las haya incumplido, se rige por las disposiciones del presente capítulo.
2. La reposición de la realidad física alterada que derive de la ejecución de resoluciones judiciales tiene que tener lugar de acuerdo con lo que el órgano jurisdiccional competente determine.

Sección 2ª **Actuaciones preliminares**

Artículo 285 **Inicio de la ejecución subsidiaria**

1. El órgano competente, según la normativa propia de cada administración, tiene que dictar el acto expreso que decida la ejecución subsidiaria de la orden de reposición que la persona o las personas obligadas no hayan acatado voluntariamente. En defecto de norma específica, la competencia corresponde al órgano que haya dictado la orden de reposición.
2. El acto que decida la ejecución subsidiaria se tiene que notificar a las personas que, en el momento de adoptarse, consten como propietarias, así como también a todas las que sean titulares de derechos reales sobre el inmueble que puedan resultar afectados.

Artículo 286 **Suspensión de la ejecución**

1. La ejecución subsidiaria de la orden de reposición sólo se puede suspender cuando la persona que lo tiene que soportar comunique, dentro del plazo máximo de dos meses desde la notificación del acto a que se refiere el artículo anterior, la voluntad de llevarla a cabo para sí misma.
2. En este caso, la suspensión queda condicionada a la presentación del proyecto de restablecimiento para las obras y a la constitución de una garantía del 50% del presupuesto de las actuaciones de reposición, mediante cualquiera de las formas admitidas en la legislación de contratos de las administraciones públicas.
3. La solicitud de una licencia de legalización no es causa de suspensión, sin perjuicio que, una vez obtenida, se tenga que dejar sin efecto la ejecución subsidiaria.
4. La suspensión se tiene que levantar, y la administración actuante tiene que reanudar la ejecución subsidiaria, si la persona interesada incumple los plazos para llevar a cabo la orden de reposición que figuran a la orden de restablecimiento. El levantamiento de la suspensión también implica la imposibilidad de volver a solicitarla y la pérdida de la garantía constituida, que tiene que quedar vinculada a la satisfacción de los gastos generados por la ejecución subsidiaria.
5. La decisión de adoptar o de levantar la suspensión corresponde al órgano encargado de llevar a cabo la ejecución subsidiaria del orden de reposición, de acuerdo con la normativa propia de cada administración, o según las disposiciones del acto a que se refiere el apartado 1 del artículo 285 de este Reglamento. En defecto de eso, la competencia corresponde al mismo órgano que haya decidido la ejecución subsidiaria de la orden de reposición.

Artículo 287 **Alcance de la ejecución subsidiaria de la orden de reposición**

1. La ejecución subsidiaria del orden de reposición tiene que incluir siempre la restitución al estado anterior a la comisión de la infracción, tanto de las edificaciones, de las construcciones o de las instalaciones como de los terrenos donde se ubican.
2. En los suelos clasificados como rústicos, la restitución de los terrenos puede implicar, si procede, que la administración haga trabajos de plantación y de conservación de la vegetación dirigidos a prevenir la

erosión o los riesgos naturales, que las personas propietarias tienen que soportar sin derecho a indemnización por el tiempo que el proyecto técnico determine.

3. Las actuaciones de demolición se tienen que ajustar a la orden dictada por la administración, sin perjuicio de lo que dispone el apartado 2 del artículo 284 de este Reglamento. Cuando sobre un inmueble recaigan dos o más órdenes de reposición acordadas por la misma administración, la ejecución subsidiaria se puede hacer simultáneamente.

Artículo 288

Proyecto técnico de las obras

1. Con carácter previo a la ejecución subsidiaria de la orden de reposición la administración actuante tiene que elaborar y aprobar el proyecto técnico de las tareas de reposición.

2. La toma de las mediciones necesarias para redactar el proyecto técnico se tiene que hacer de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 291 de este Reglamento.

Artículo 289

Título administrativo habilitante

La ejecución subsidiaria del orden de reposición requiere que la administración actuante apruebe el correspondiente proyecto de obras. Si la administración actuante no es un ayuntamiento, tiene que seguir el procedimiento regulado en el apartado b) del artículo 193.1 de la LUIB.

Artículo 290

Contratación de las obras

La ejecución material de las obras se tiene que encargar, por cualquiera de las modalidades recogidas en la normativa reguladora de la contratación del sector público, a la empresa que resulte adjudicataria, excepto cuándo la administración actuante lleve a cabo la reposición por los propios medios.

Artículo 291

Autorización y notificación de la entrada

1. Para llevar a cabo la ejecución subsidiaria de las órdenes de reposición que impliquen entrada en domicilios y en otros lugares, el acceso de los cuales requiera el consentimiento de la persona titular, si no consta de forma expresa, se tiene que obtener previamente la autorización del juzgado contencioso administrativo correspondiente.

2. El consentimiento se puede pedir mediante requerimiento dirigido a la persona que conste como titular, que, si no se contesta dentro del plazo conferido por la administración actuante, se entiende tácitamente denegado.

3. Una vez autorizada o consentida la entrada, la administración tiene que notificar a la persona propietaria el día y la hora del inicio de las tareas de reposición, así como, si procede, la concesión del plazo que se prevé en el apartado 1 del artículo 293 de este Reglamento.

Sección 3ª

Actuaciones de ejecución de la orden de reposición

Artículo 292

Auxilio de las fuerzas de seguridad

La administración actuante puede solicitar en cualquier momento el auxilio de las fuerzas de seguridad para llevar a cabo la ejecución subsidiaria de la orden de reposición, utilizando los propios efectivos o dirigiéndose a la autoridad de quien dependen.

Artículo 293

Retirada de bienes muebles y elementos desmontables

1. Cuando la edificación, la construcción o la instalación afectada por la orden de reposición contenga bienes muebles, o cuando formen parte elementos desmontables que puedan ser recuperados, la administración actuante, antes de iniciar las tareas de reposición, tiene que conceder a la persona propietaria un plazo mínimo razonable para que proceda a su retirada. Transcurrido este plazo, los bienes y elementos que no se hayan retirado se tienen que tratar como residuos.

2. La existencia de bienes muebles y de elementos recuperables, dentro de una edificación que se tiene que demoler después del plazo concedido para retirarlos, no suspende la ejecución del orden de reposición, y los gastos que se derivan tienen que ser a cargo de la persona propietaria.

Artículo 294 **Medidas técnicas y de seguridad**

Las tareas de la ejecución subsidiaria del orden de reposición tienen que tener en cuenta las medidas recogidas en las normas técnicas de edificación y en las normas de seguridad y de salud aplicables.

Artículo 295 **Desconexión de los servicios**

1. La ejecución subsidiaria del orden de reposición implica desconectar de las redes de servicios la edificación, la construcción o la instalación, excepto cuando se trate de eliminar sólo una parte y el suministro pueda mantenerse para la restante.

2. La administración actuante puede requerir a tal efecto la colaboración de las empresas suministradoras, que tienen que interrumpir obligatoriamente los suministros que puedan existir.

Artículo 296 **Residuos de la reposición**

Los residuos resultantes de la reposición tienen que recibir el tratamiento previsto en la normativa estatal e insular que regula la producción y la gestión de los residuos de construcción y de demolición.

Sección 4ª **Actuaciones posteriores a la ejecución subsidiaria**

Artículo 297 **Gastos derivados de la reposición**

1. La persona que, en el momento de notificarse el acto a que se refiere el artículo 285 de este Reglamento, sea propietaria de la edificación, de la construcción, de la instalación o del terreno, tiene que abonar todos los gastos derivados de la orden de reposición. Las terceras personas adquirentes o sucesoras tienen que responder subsidiariamente si se convierten en propietarias antes de que concluyan las actuaciones materiales de reposición.

2. El importe de los gastos tiene que incluir, entre otros, los correspondientes a las tareas materiales de reposición, a la redacción de proyectos técnicos, a los tributos, a la gestión y al tratamiento de residuos, a la retirada de materiales, a la restitución de los terrenos y, en general, a todas aquellas que sean necesarias para ejecutar el orden de reposición.

Artículo 298 **Cobro de los gastos**

El importe de los gastos se tiene que exigir mediante el procedimiento previsto en las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva. La cantidad exigible se puede liquidar de forma provisional y realizarse antes de la ejecución subsidiaria, en reserva de la liquidación definitiva.

CAPÍTULO II **Otras disposiciones relativas a la disciplina urbanística**

Artículo 299 **La inspección urbanística**

1. La fecha que la propiedad tiene que comunicar en contestación al requerimiento del artículo 162.2 d) de la LUIB tiene que estar dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de recepción del requerimiento.

2. Las consecuencias sancionadoras a que se refiere el artículo 162.2 d), 162.3 b) y 162.3 c) de la LUIB son:

a) En caso de que la persona responsable sea objeto de un procedimiento sancionador por infracción urbanística, la aplicación de la circunstancia agravante prevista en el artículo 184.1 g) de la LUIB.

b) En caso de que la persona responsable no sea objeto de un procedimiento sancionador por infracción urbanística, se tiene que imponer, mediante un procedimiento sancionador específico, la sanción prevista en el artículo 172.2 de la LUIB.

Artículo 300

Competencias municipales y supramunicipales

1. La competencia en materia de inspección urbanística atribuida por el artículo 166.3 a) de la LUIB a los consejos insulares y entidades del artículo 15.5 de la LUIB, es sin perjuicio que los municipios y otras administraciones públicas, de manera voluntaria, les puedan dar traslado de actos de inspección levantadas por su personal.

2. En los supuestos de actuación de los consejos insulares por competencia directa y exclusiva del artículo 166.3 LUIB, o de actuación por subrogación de competencias del artículo 166.4 LUIB, el ayuntamiento conserva, siempre y en todo caso, la competencia para tramitar y resolver la solicitud de licencia de legalización, que se tiene que presentar ante esta administración.

Artículo 301

Reducciones de las multas

1. Las reducciones del artículo 176 de la LUIB se tienen que aplicar únicamente cuando la persona solicitante de la licencia de legalización finalmente concedida o la persona promotora del proyecto de demolición o restablecimiento es alguna de las personas responsables en el procedimiento sancionador por infracción urbanística. No obstante, las reducciones se tienen que aplicar no sólo a esta persona, sino también al resto de personas responsables en el procedimiento sancionador.

2. Las reducciones del 90% y del 80% del artículo 176.2 de la LUIB son aplicables únicamente si se restablece la realidad física alterada de todos los elementos que son objeto del procedimiento de restablecimiento. En consecuencia, para que se pueda aplicar la reducción del 90%, se tienen que haber restablecido todos los elementos que son objeto del procedimiento de restablecimiento antes de que se dicte la resolución que ordena el restablecimiento; y para que se pueda aplicar la reducción del 80%, se tienen que haber restablecido todos los elementos que son objeto del procedimiento de restablecimiento dentro del plazo voluntario que figura en la resolución que ordena el restablecimiento.

Artículo 302

Medida cautelar de suspensión

El régimen temporal de la orden de suspensión del artículo 187.4 de la LUIB implica que la orden adoptada dentro del procedimiento de restablecimiento mantiene su vigencia y efectos hasta que los actos que la motivaron no obtengan el título urbanístico habilitante o sea restablecida a su estado anterior la realidad física alterada, con independencia que eso se produzca antes o después de la resolución del procedimiento de restablecimiento.

Artículo 303

Inicio del procedimiento de restablecimiento

La resolución de inicio del procedimiento de restablecimiento, indicada en el artículo 188.2 de la LUIB, tiene que incluir también el plazo máximo para ejecutar la orden de restablecimiento.

Artículo 304

Orden de restablecimiento de la realidad física alterada

Cuando la orden de restablecimiento es dictada por una administración distinta de la municipal, el plazo máximo de 2 meses para presentar el proyecto de restablecimiento regulado en el artículo 192.3 de la LUIB, se tiene que entender que es el plazo para presentar el proyecto ante el consejo insular o entidad del artículo 15.5 de la LUIB, en aplicación del artículo 193.1 d) de la LUIB.

Artículo 305

Restablecimiento de la realidad física alterada

1. Dentro del procedimiento regulado en el artículo 193.1 de la LUIB, cuando la demolición o el restablecimiento de construcciones, edificaciones o usos implica obras u otras actuaciones que no necesitan proyecto de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, el proyecto de restablecimiento se tiene que sustituir por un croquis detallado de las actuaciones que se tienen que ejecutar y de su ubicación exacta dentro de la parcela.

2. Cuando un proyecto de restablecimiento sigue los trámites del artículo 193.1 de la LUIB, las referencias a la licencia de obra y a la concesión del final de obra que aparecen en el artículo 9 del Plan Director Sectorial de gestión de residuos de construcción-demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso de la isla de Mallorca, se tienen que entender hechas a los siguientes momentos:

- a) Los documentos a que se refieren los apartados 1 y 2 del artículo 9 del Plan director sectorial tienen que acompañar el proyecto de restablecimiento en el momento en que se presenta ante el ayuntamiento.
- b) La fianza a que se refiere el artículo 9.3 del Plan director sectorial se tiene que haber depositado en el Consejo Insular antes de la presentación del proyecto de restablecimiento ante el ayuntamiento.
- c) La referencia al momento de la concesión del final de obra, que aparece en el último párrafo del artículo 9.3 del Plan director sectorial, se tiene que entender hecha en el momento de la emisión, por parte de la administración que tramita o ha tramitado el procedimiento de restablecimiento, del informe o acta de inspección que constata la ejecución del proyecto de restablecimiento.

3. Las personas solicitantes del informe previsto en el artículo 193.1 d) de la LUIB disponen de un plazo de 15 días hábiles, a contar desde la fecha de recepción del informe, para presentarlo ante el ayuntamiento.

4. En caso de que los proyectos de restablecimiento de la realidad física alterada pretendan la reconstrucción de edificaciones o de parte de edificaciones que no se encuentren en ninguna de las situaciones de fuera de ordenación del arte. 129.2 de la LUIB, estos proyectos se tienen que regir por el régimen del artículo 189.4 de la LUIB.

5. Si la ejecución de la orden de restablecimiento tiene que dar como resultado la existencia de edificaciones, construcciones o instalaciones que se levantaron sin título urbanístico habilitando o con título declarado nulo y que no serán utilizables sin que se ejecute algún tipo de obra, la ejecución del orden de restablecimiento tiene que implicar la demolición completa de la edificación, construcción o instalación, a menos que se pueda obtener su legalización. En todo caso, se encuentran en este supuesto las edificaciones levantadas sin título urbanístico habilitante o con título nulo que, a raíz de una orden de restablecimiento, quedan sin techo.

Artículo 306

Caducidad del procedimiento de restablecimiento

La suspensión del plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento, indicada en el artículo 195.2 de la LUIB, tiene que tener presente los siguientes aspectos:

- a) Los motivos de legalidad que impiden resolver expresamente la solicitud de licencia de legalización o que impiden la producción del silencio administrativo tienen que ser comunicados por el ayuntamiento a la administración instructora. No obstante, la administración instructora también puede apreciar estos motivos en base a la documentación que obre en el expediente de infracción urbanística, de manera que la suspensión del procedimiento se mantendrá hasta que hayan transcurrido 6 meses desde la fecha en que estos motivos hayan desaparecido.
- b) En el supuesto del artículo 195.2 c) de la LUIB, si el procedimiento de restablecimiento es instruido por una administración distinta de la municipal, la suspensión se inicia el día en que la persona interesada o el ayuntamiento le comunican y acreditan que el proyecto de restablecimiento ha sido presentado ante el ayuntamiento.
- c) En caso que el informe previsto en el artículo 193.1 d) de la LUIB sea notificado a las personas interesadas una vez transcurrido el plazo de un mes desde la fecha de su presentación, el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento se mantiene suspendido desde la fecha de solicitud del informe hasta que ha transcurrido el plazo de 15 días establecido en el artículo anterior de este reglamento.

Artículo 307

Plazo máximo para iniciar el procedimiento de restablecimiento

1. La referencia a los actos o usos ilegales del artículo 196.2, apartados a) y b), de la LUIB implica la no prescripción de la acción de restablecimiento para cualquier acto o uso sometido a título urbanístico habilitante que se efectúe o se haya efectuado sin éste en terrenos que tengan la clasificación de suelo rústico o en los bienes o espacios relacionados en el apartado b) del mencionado artículo, con independencia que el acto o uso sea admitido o no admitido.

2. La referencia a todas las infracciones urbanísticas que aparece en el apartado 13 de la disposición transitoria octava de la LUIB incluye únicamente aquellas recogidas en el artículo 196.1 de la LUIB, en la que el plazo de prescripción de la acción de restablecimiento es de ocho años desde la total finalización de los actos que las fundamentan; sin perjuicio, por lo tanto, de los supuestos de no prescripción previstos en los artículos 154.2 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, y en el artículo 196.2 de la LUIB.

Artículo 308

Procedimiento para ejercer la potestad sancionadora

La persona instructora del procedimiento sancionador, indicado en el artículo 197 de la LUIB, tiene que ser designada de entre el personal funcionario de la administración actuante.

Artículo 309

Prescripción de las infracciones

El plazo de prescripción de un año de las infracciones leves, establecido en el artículo 205.1 a) de la LUIB, es aplicable únicamente a los efectos de la imposición de la sanción correspondiente. El plazo máximo para iniciar el procedimiento de restablecimiento por cualquier infracción urbanística, también por las infracciones leves, se rige por los apartados 1 y 2 del artículo 196 de la LUIB.

Disposición adicional

Informe del seguimiento de la actividad de ejecución urbanística

1. En los municipios de la isla de Mallorca con una población superior a 5.000 habitantes, el informe del seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere la disposición adicional primera de la LUIB y el apartado 6 del artículo 22 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, se tiene que elevar a los plenos respectivos.

2. El informe de seguimiento a que se refiere el apartado anterior tiene que considerar los aspectos siguientes:

- a) El cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental de los instrumentos de planeamiento, y las desviaciones resultantes eventuales en relación con las estimaciones realizadas en estos, así como, si procede, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la hacienda local que pueda derivar del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica.
- b) La relación de actuaciones, sus objetivos y la finalidad, con la identificación descriptiva y gráfica del ámbito.
- c) La relación de los planes y del resto de instrumentos de gestión y de ejecución aprobados definitivamente para desarrollar cada actuación, con indicación de su publicación oficial.
- d) Las determinaciones de la ordenación urbanística establecida en el planeamiento, con indicación de la clasificación de suelo, del ámbito y de los usos de la actuación, de los coeficientes de edificabilidad y de aprovechamiento, con distinción de las superficies destinadas a usos lucrativos, a dotaciones y, en su caso, las superficies destinadas a vivienda sometida a algún tipo de protección pública.
- e) El presupuesto de ejecución material, de acuerdo con la contratación de las obras de urbanización y de acuerdo con el proyecto de urbanización o de dotación aprobado, o las modificaciones.
- f) La memoria de desarrollo de la ejecución de la actuación, que tiene que comprender el procedimiento de adjudicación de las obras de urbanización o de dotación; el grado de cumplimiento de los plazos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico con inclusión de la ejecución de las conexiones con los sistemas generales exteriores, el refuerzo o la ampliación de los existentes y, si procede, el estado de ejecución de la edificación simultánea a la urbanización y la recepción de las obras de urbanización.

3. El informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística se tiene que adecuar, si procede, a los requerimientos que pueden derivar del sistema público de información sobre suelo y urbanismo en qué se refiere la disposición adicional primera del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana.

Asimismo, el informe puede tener los mismos efectos del seguimiento a que se refiere la legislación estatal y autonómica de las Illes Balears sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente, en caso de que cumpla los requerimientos establecidos en la legislación ambiental mencionada.

Disposición transitoria primera **Suelo dotacional de equipamiento público escolar**

A falta de normativa o planificación sectorial aprobada por el Gobierno de las Illes Balears que ordene los requerimientos de las reservas de suelo con uso escolar o educativo, se considera que requiere una parcela mínima de cuatro mil quinientos metros cuadrados para la enseñanza infantil y de primaria, y otra parcela mínima de seis mil metros cuadrados para la enseñanza secundaria obligatoria y bachiller, con referencia a la circunscripción escolar.

Disposición transitoria segunda **Estudios de detalle**

1. Los estudios de detalle que exige expresamente el planeamiento vigente en fecha 29 de mayo de 2014, momento de la entrada en vigor de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, y también los que resultan necesarios de acuerdo con el planeamiento mencionado, se pueden tramitar de acuerdo con la normativa anterior hasta que no se aprueben o bien los planes generales adaptados a las determinaciones de aquella Ley que se puedan acoger a lo que prevé la letra a) del punto 1 de disposición transitoria segunda de la LUIB; o bien los planes generales y los planes de ordenación detallada adaptados a las determinaciones de la LUIB.

2. Únicamente al efecto previsto en el apartado 1 de esta disposición, en suelo urbano, los estudios de detalle pueden prever el primer señalamiento de alineaciones y rasantes, y se tiene que entender esta determinación como el señalamiento originario de los mencionados elementos que se tengan que aplicar con relación al vial interior u otras calificaciones que así lo requieran dentro del ámbito interno del estudio de detalle, completando sin alteración las que prevé el plan general, parcial o especial, ni tampoco sin alteración de las definidas en los futuros enlaces en el vial existente.

Disposición transitoria tercera **Envío de los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears**

Hasta que el Gobierno de las Illes Balears no constituya formalmente el Archivo de Urbanismo de las Illes Balears o no se proceda al despliegue reglamentario al cual se refiere la letra a) del apartado 2 de la disposición final primera de la LUIB, la remisión de los ejemplares de los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados definitivamente por el Consejo Insular de Mallorca o por los municipios de esta isla, así como el resto de instrumentos o documentación que, de acuerdo con la LUIB y este Reglamento, se tenga que remitir igualmente al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears, se tiene que efectuar al órgano autonómico que determine la normativa de organización y de atribución de competencias del Gobierno de las Illes Balears.

Disposición transitoria cuarta **Despliegue de la disposición transitoria decimocuarta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears**

1. Los terrenos a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria decimocuarta de la LUIB, se pueden clasificar como suelo urbano con los requisitos y condiciones que se establezcan. El ámbito que se delimite a efectos de la clasificación en el procedimiento de la revisión del planeamiento general, en todo caso, sólo puede estar incluido dentro del perímetro correspondiente al sector de suelo urbanizable o de suelo apto para la urbanización previsto en el planeamiento general mencionado objeto de revisión y que fue reclasificado en suelo rústico por una norma de rango legal posterior.

2. Si el planeamiento general que se revisa opta por la clasificación de suelo urbano de los terrenos a que se refiere el apartado anterior, tiene que prever una unidad de actuación urbanística en la cual, en todo caso, se tienen que incluir estos terrenos.

3. La ordenación que establezca el documento de revisión del planeamiento general tiene que tener en cuenta los requisitos siguientes:

- a) Se tiene que garantizar el cumplimiento efectivo de los deberes y obligaciones que prevé el apartado 2 de la disposición transitoria decimocuarta de la LUIB, en cuanto a cesión de suelo destinado a sistemas viales; así como de suelo destinado al cumplimiento de los estándares dotacionales de aparcamientos, equipamientos y espacios libres públicos que prevé el artículo 43.4

de la Ley mencionada. En este último caso, en la proporción que corresponda de acuerdo con los parámetros que prevé aquel precepto, en función del tipo de uso predominante; proporción que se tiene que aplicar a partir del ámbito de la unidad de actuación correspondiente a los terrenos consolidados por la edificación a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria decimocuarta.

Los suelos de cesión obligatoria para el cumplimiento de los estándares dotacionales tienen la condición de sistemas urbanísticos locales, incluidos en una unidad de actuación según establezca la ordenación de la revisión del planeamiento general.

El deber de cesión de suelo con destino al aprovechamiento urbanístico público a que se refiere el artículo 24.3 de la LUIB se tiene que corresponder igualmente con lo que deriva de la superficie del suelo clasificado como urbano del ámbito de la unidad de actuación correspondiente a los terrenos consolidados por la edificación a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria decimocuarta; y como mínimo tiene que ser de un porcentaje del 15%, de acuerdo con el artículo 29.3.d) de la Ley; sin perjuicio de su incremento hasta alcanzar el 20% en las circunstancias que se determinan.

b) En ningún caso, la ordenación puede prever como supuestos de imposibilidad física del cumplimiento de los deberes legales de cesión de terrenos:

1º. El que corresponde a los terrenos destinados o que constituyen la red de infraestructura vial, dado que constituye un requisito legal derivado de su condición como servicio urbanístico básico preexistente a que se refiere el artículo 22 de la LUIB, al cual remite el punto 1 de su disposición transitoria decimocuarta.

2º. El que corresponde a los terrenos constitutivos de los sistemas urbanísticos de cesión obligatoria correlativos a los estándares dotacionales de aparcamientos, equipamientos y espacios libres públicos a los cuales se refiere el artículo 43.4 de la LUIB, en el caso que, una vez delimitado el ámbito que se clasifique como suelo urbano de acuerdo con el apartado 1 de la disposición transitoria decimocuarta de la Ley mencionada, quede todavía, dentro del antiguo perímetro del polígono o sector de suelo urbanizable o apto para la urbanización, una superficie de suelo suficiente para ubicar el correspondiente a estos estándares dotacionales, y la legislación y los instrumentos de ordenación territorial permitan su transformación a efectos de la implantación de estos sistemas. En este caso, la superficie de suelo necesaria se tiene que incluir en la delimitación de la unidad de actuación urbanística a efectos de gestión.

3º. El que corresponde a los terrenos con destino al aprovechamiento urbanístico público, tanto en el caso que la superficie restante de suelo apto para la edificación clasificada como suelo urbano y no ocupada materialmente resulte suficiente, o, si procede, en una parte proporcional y/o con construcciones ubicadas en la parte consolidada por la edificación preexistente; como igualmente en caso de que se pueda materializar mediante la cesión de suelo urbano equivalente con aprovechamiento lucrativo en otros terrenos exteriores. En este último caso, la superficie de suelo necesaria se tiene que incluir en la delimitación de la unidad de actuación urbanística a efectos de gestión.

c) En todo caso, las cantidades sustitutorias en metálico de los deberes legales de cesión de terrenos, quedan afectos bien a las finalidades de adquisición de suelo dotacional, o bien a su integración en el patrimonio público municipal de suelo en el caso del suelo de aprovechamiento urbanístico público, según corresponda.

d) Se tienen que respetar las limitaciones establecidas en el apartado 3 de la disposición transitoria decimocuarta de la LUIB, relativas a la prohibición de incremento del aprovechamiento urbanístico de las parcelas lucrativas y al mantenimiento de los usos de los terrenos.

Disposición transitoria quinta

Aprobación de los catálogos de elementos y espacios protegidos redactados como instrumentos autónomos del planeamiento

1. Los catálogos de protección de elementos y espacios protegidos, o denominación equivalente en la legislación aplicable en su momento, que se hayan aprobado inicialmente en la modalidad de instrumento autónomo que admitía la normativa aplicable antes de la entrada en vigor de la LUIB, pueden continuar su tramitación hasta la aprobación definitiva. En este caso, la tramitación y la aprobación se tienen que sujetar a las mismas disposiciones que rigen las del plan urbanístico correspondiente a cuyo ámbito territorial vayan referidos.

2. El órgano que apruebe definitivamente el catálogo de elementos y espacios protegidos o las modificaciones, en el supuesto previsto en el apartado 1 anterior, tiene que enviar un ejemplar con las diligencias de aprobación definitiva al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al ayuntamiento o al Consejo Insular de Mallorca, según quien lo haya aprobado.

3. Se aplican a los catálogos a que se refiere el apartado 1 anterior las previsiones que establece el artículo 51 de la LUIB. Eso, sin perjuicio de las medidas específicas de suspensión que derivan de los procedimientos de declaración de bienes de interés cultural, de declaración de bienes del catálogo insular, o de delimitación de los entornos de protección, que puede adoptar el órgano competente del Consejo Insular de Mallorca, de acuerdo con las determinaciones de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears.

Disposición transitoria sexta

Primera aprobación anual del inventario del patrimonio público municipal de suelo

1. Los municipios que no tengan formalizado el inventario separado a que se refiere el artículo 213 de este Reglamento en el momento de su entrada en vigor, lo tienen que aprobar en un plazo máximo de un año.

2. Lo que se dispone en el apartado anterior no impide la aplicación del resto de disposiciones contenidas en este Reglamento respecto de los bienes y derechos que se tengan que integrar en el inventario referido.

Disposición transitoria séptima

Régimen transitorio de las obras ligadas a la instalación o la adecuación de actividades permanentes o a infraestructuras comunes

1. Hasta que no se lleve a cabo el despliegue reglamentario de las previsiones de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, a que se refiere su disposición final primera, se aplican con carácter transitorio las reglas que determinan los apartados siguientes.

2. Al efecto señalado en el apartado 3 del artículo 38 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, la persona promotora tiene que indicar en la solicitud del permiso de instalación y de obras el plazo máximo en el cual prevé iniciarlas, y el plazo máximo que prevé para instalar y para ejecutar la obra. Si no se indican expresamente, se entiende por ministerio de ley que estos plazos son de 6 y 36 meses, respectivamente.

El órgano competente para el otorgamiento del permiso puede, en todo caso, modificar los plazos que la persona promotora ha indicado en la solicitud, cuando estos sean manifiestamente desproporcionados en atención a los requerimientos necesarios para la ejecución de las instalaciones y las obras. No obstante, esta modificación no puede suponer la imposición de unos plazos inferiores a los establecidos por ministerio de ley.

Se pueden prorrogar los plazos una sola vez y por un máximo de la mitad de los previstos inicialmente, mediante una comunicación previa antes del vencimiento de los plazos correspondientes. No obstante, no es susceptible de prórroga el plazo máximo de inicio de la ejecución de la instalación y de la obra, en caso de que se produzca una alteración del planeamiento urbanístico que haga incompatible dicha ejecución.

3. El órgano competente tiene que declarar la caducidad del permiso de instalación y de obras si, al acabar cualesquiera de los plazos establecidos en el apartado 2 anterior, que se tienen que indicar expresamente en el acto administrativo de su otorgamiento, no se ha empezado o no se ha acabado su ejecución. A estos efectos el documento de otorgamiento del permiso tiene que incorporar la advertencia correspondiente. La declaración de caducidad requiere la tramitación previa de expediente, de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 380 de este Reglamento.

4. Las comunicaciones previas de inicio y de instalación de obras reguladas en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, tienen que señalar el plazo para la ejecución de la actuación, que en ningún caso puede superar los dos años. Este plazo se puede prorrogar hasta la mitad de la inicial, previa presentación de la comunicación correspondiente antes de la finalización del plazo señalado inicialmente.

Las comunicaciones previas o su prórroga quedan sin efecto cuando no se hayan ejecutado las actuaciones en los plazos referidos. Eso sin perjuicio que la persona interesada pueda presentar una nueva comunicación previa, que, en todo caso, se tiene que ajustar a la normativa vigente en el momento de la nueva presentación.

Disposició derogatoria

Al entrar en vigor este Reglamento, queda derogado expresamente el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca adoptado en sesión de 16 de abril de 2015. Asimismo, quedan derogadas todas las disposiciones del mismo rango o de un rango inferior aprobadas por el Consejo Insular de Mallorca que se opongan a lo que se dispone.

Disposició final

Entrada en vigor

Este Reglamento entra en vigor al día siguiente de haberse publicado en el Boletín Oficial de las Illes Balears.

ANEXO I

Disposiciones en materia de calidad urbana, usos del suelo y sobre las condiciones de la red vial

Artículo 1

Regulación de los usos

Para regular los usos del suelo y del subsuelo, los instrumentos de planeamiento urbanístico deben considerar la clasificación de acuerdo con las características materiales, la utilización y la titularidad, y la definición a efectos funcionales, de acuerdo con las reglas siguientes:

1. Clasificación de los usos de acuerdo con las características materiales que tienen:

- a) **Uso global:** corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: residencial, turístico, terciario, industrial y dotacional. La asignación a una categoría o calificación de suelo de un uso global condiciona la asignación posterior de usos detallados, de manera tal que deben ser subsumibles.
- b) **Uso detallado:** corresponde a las distintas categorías en que se pueden dividir los usos globales, como plurifamiliar o unifamiliar, residencial de vivienda libre o sujeta a régimen de protección pública, comercial, turístico en las modalidades establecidas en la legislación sectorial, oficinas u otras subcategorías análogas.
- c) **Uso mayoritario o predominante:** corresponde al que dispone de una mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.
- d) **Uso compatible:** corresponde al que el planeamiento admite que se puede realizar de forma conjunta con el uso mayoritario.
- e) **Uso prohibido:** es un uso prohibido el que define así específicamente el planeamiento que corresponde. A falta de esta precisión en el plan, tienen esta condición los que sean incompatibles con los usos permitidos.
- f) **Uso provisional:** corresponde al uso que, de forma excepcional, se autoriza con un carácter permanente en el suelo, que no requiere obras ni instalaciones permanentes, y no dificulta la ejecución del planeamiento, en los términos que establece la LUIB y este Reglamento.

2. Clasificación de los usos por la utilización que se haga:

- a) **Uso público:** el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado, en este caso, en beneficio de la comunidad por medio de los mecanismos que establece la legislación al efecto.
- b) **Uso colectivo:** el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada y al cual se accede por pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.
- c) **Uso privado:** el que desarrollan los particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo.

3. Clasificación de los usos según la titularidad:

a) Uso de dominio público: el que el planeamiento determina una titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos que se consideraran de interés públicos y sociales.

b) Uso de dominio privado: el que el planeamiento determina una titularidad privada del resto de los usos asignados no incluidos en la letra anterior.

4. Definición de los usos según las características funcionales:

4.1. Uso residencial: es el uso que se establece en edificaciones destinadas a la estancia permanente de las personas. Se distinguen los usos detallados siguientes:

a) Uso residencial unifamiliar aislado o entre medianeras: es el uso correspondiente al alojamiento de una sola familia en el total de un edificio, constituye, junto con la parcela, una única unidad registral y tiene acceso exclusivo desde la vía pública.

b) Uso residencial plurifamiliar, constituido por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las unidades de vivienda.

c) Uso residencial comunitario, constituido por el uso establecido en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos de personas que no constituyen unidades familiares.

d) Uso residencial de vivienda de protección pública, constituida por un uso residencial sujeto al régimen de vivienda de protección pública de acuerdo con las modalidades que establezca esta normativa sectorial.

4.2. Uso turístico: es el uso constituido por las actividades que llevan a cabo las personas durante los viajes y las estancias en lugares diferentes de los de su entorno habitual, sea cual sea la finalidad y por periodos temporales determinados, y que incluyen los servicios de alojamiento, restauración u otras actividades de entretenimiento, esparcimiento o deportivas y la prestación de cualquier otro servicio relacionado con el turismo, de acuerdo con la legislación autonómica propia de las Illes Balears. Se distinguen los usos detallados siguientes:

a) Uso de alojamiento turístico: integrado por las actividades consistentes en la prestación de un servicio de alojamiento al público mediante precio, de forma profesional y habitual, tanto si es de manera permanente como temporal, y con o sin la prestación de servicios complementarios. Salvo las excepciones establecidas en la legislación turística, no se admite el uso detallado de alojamiento turístico y el residencial como compatibles en una misma parcela.

b) Uso de establecimiento turístico: integrado por las actividades que, incluyendo o no el servicio de alojamiento, se llevan a cabo en unidades funcionales dirigidas y dispuestas para la prestación adecuada de uno o varios servicios turísticos de acuerdo con la legislación sectorial.

c) Uso compatible y secundario al turístico: integrado por las actividades y los usos que determina, con este carácter detallado, el planeamiento urbanístico, de acuerdo con la legislación autonómica propia de las Illes Balears.

4.3. Uso terciario: es el uso destinado a actividades que, con carácter lucrativo y no incluidas dentro del uso global turístico, están orientadas al comercio de bienes de consumo, la prestación de servicios y la actividad administrativa de iniciativa privada. Se distinguen los usos detallados siguientes:

a) Uso comercial: es el que, de acuerdo con la legislación sectorial, comprende las actividades destinadas al suministro de bienes al público mediante la venta y la prestación de servicios a personas particulares. Se debe distinguir el uso de gran establecimiento o superficie comercial, de acuerdo con la legislación sectorial.

b) Uso administrativo privado: es el que comprende los locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información o análogos, sea a las empresas o a las personas particulares.

c) Uso recreativo: es el que comprende las actividades ligadas al ocio y el esparcimiento en general, como las salas de espectáculos, cines, salas de juego, parques de atracciones o actividades análogas.

d) Uso de taller: es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y utensilios, la producción artesanal, como también las artes plásticas y gráficas.

4.4. Uso industrial: es el que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos. Se distinguen, con carácter no exhaustivo, los usos detallados siguientes:

a) Uso productivo: es el que comprende las actividades de producción de bienes en sentido estricto.

b) Uso de almacenaje: comprende el depósito, custodia y distribución tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para el proceso productivo.

4.5. Uso dotacional: es el que comprende las distintas actividades, sean públicas o privadas, destinadas a la enseñanza o a la formación, de carácter asistencial o administrativo, y también las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. Se distinguen los usos detallados siguientes:

a) Uso de comunicaciones: es el que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluyendo las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto de titularidad pública como de titularidad privada. Con carácter no exhaustivo se pueden diferenciar los usos de comunicaciones siguientes:

- El uso de red vial, que comprende el tráfico de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en las áreas reguladas a este efecto.

- El uso de aparcamiento de vehículos, que comprende los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados a estacionar los vehículos tipo turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos a este efecto. Asimismo, se incluye en este uso el depósito o de guarda de grandes vehículos automóviles como autobuses y camiones.

- El uso de transportes, que comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tráfico y a la estancia de personas, tanto transporte público, como privado o colectivo.

b) Uso de infraestructuras o servicios urbanos: es el que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, como las relacionadas con el ciclo hidráulico, las instalaciones de energía y de telecomunicaciones, el tratamiento de residuos, las estaciones de servicio de suministro de carburante o de energía y los cementerios. Con carácter no exhaustivo, se pueden diferenciar los usos de infraestructuras o servicios urbanos siguientes:

- El uso de instalaciones y servicios, que comprende las actividades destinadas a las grandes redes de abastecimiento y centros de producción o almacenaje de energía, y también las redes e instalaciones de tratamiento de residuos.

- El uso de comunicaciones y telecomunicaciones, que comprende las actividades que se desarrollan en las áreas y las instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones, como los de correos, telégrafos y teléfonos; y telecomunicaciones, como los de radio, televisión y transmisión de datos.

- El uso de estaciones de servicios, que comprende los espacios y los edificios destinados exclusivamente a suministro de combustibles.

- El uso de cementerios: son las actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general, cementerios o tanatorios, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

c) Uso de espacio libre: es el que comprende las zonas verdes y los jardines, sean de titularidad pública o privada. Se pueden diferenciar los usos siguientes:

- El uso de espacios libres de uso y dominio públicos, que comprende las zonas de uso y dominio público destinadas al esparcimiento y el recreo de la población. En todo caso, para este uso se debe aplicar lo que determina el punto 3 de este Anexo.

- El uso de espacios libres privados, que comprende las áreas ajardinadas de dominio privado y uso público o privado.

d) Uso de equipamientos: es el que comprende los usos integrados por distintas actividades como las de formación, la asistencial o la administrativa, y también las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. Con carácter no exhaustivo, se pueden diferenciar los usos de equipamientos siguientes:

- El uso educativo, que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria o académica de las personas, sean de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.
- El uso cultural, que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual y cultural, sean de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.
- El uso deportivo, que comprende las actividades destinadas a la práctica deportiva de las personas, sean de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.
- El uso religioso, que comprende las actividades destinadas al culto religioso, sean de titularidad pública o privada, como también los usos que se asocian y a las formas de vida asociativa religiosa. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.
- El uso administrativo o institucional, que comprende las actividades propias de los servicios de las administraciones públicas o sus entidades instrumentales. Se incluyen, asimismo, los usos destinados a la salvaguardia de personas y bienes, como parques de bomberos, policía y fuerzas de seguridad, protección civil u otros usos análogos.
- El uso sanitario, que comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos, que pueden ser de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.
- El uso asistencial, que comprende las actividades destinadas a la información, lo orientación y la prestación de servicios o ayudas sociales, incluyendo usos más generales como las residencias de personas mayores, los centros geriátricos, de tratamiento de dependencias y de asistencia social en general, que pueden ser de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.

Artículo 2

Categorías de las reservas de suelo de espacios libres y de equipamientos públicos

1. A los efectos previstos en la LUIB y en este Reglamento, las reservas de suelo para espacios libres que prevea el planeamiento urbanístico se dividen en las categorías siguientes:

- a) Áreas de juego: tienen que prever una superficie mínima de 200 metros cuadrados y permitir que se inscriba un círculo de 12 metros de diámetro. En todo caso, sólo pueden tener la consideración de sistema local.
- b) Jardines: tienen que disponer de una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y permitir que se inscriba un círculo de 30 metros de diámetro. Pueden tener tanto la consideración de sistema local como la de sistema general de espacios libres.
- c) Parques: tienen que disponer de una superficie mínima de 15.000 metros cuadrados y permitir que se inscriba un círculo de 100 metros de diámetro. Pueden tener tanto la consideración de sistema local como la de sistema general de espacios libres.

2. Los espacios libres deben reunir las condiciones siguientes:

- a) Tener las condiciones apropiadas para plantar especies vegetales, en al menos un 50% de su superficie.
- b) Deben tener la posición que suponga un servicio mejor a las personas residentes y usuarias, y están prohibidas las localizaciones de acceso difícil, las que invadan una zona de paso de peatones y las que carezcan de centralidad.
- c) No se pueden destinar a espacio libre porciones residuales de la parcelación, ni se pueden considerar como tales las superficies de funcionalidad vial estricta. A este efecto, las rotondas no pueden computar como parte de las zonas verdes, pero sí que pueden hacerlo las áreas lineales

ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, con los límites de superficie mínima definidos en el apartado anterior, excepto el diámetro de círculo que se debe poder inscribir, que puede ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 30 exigidos con carácter general.

d) Sólo se pueden destinar a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública y conforme a su destino, aunque el planeamiento puede admitir pequeñas instalaciones accesorias a su funcionalidad como quioscos o elementos similares, de una sola planta y de superficie inferior a un 5% del total de la zona.

e) Las zonas de protección que establece la legislación sectorial en materia de infraestructuras de carreteras o transportes, de protección del dominio público marítimo y terrestre o hidráulico u otra legislación sectorial análoga, tienen la funcionalidad propia que establece aquella normativa y, por lo tanto, no pueden computar a efectos de su consideración como zona verde.

f) Su emplazamiento tiene que evitar las zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

3. Las reservas de suelo destinadas a equipamiento público que integran el sistema dotacional, tanto de carácter local como general, se tienen que delimitar diferenciando alguna de las calificaciones que se detallan en este apartado. Los documentos de planeamiento tienen que identificar cada equipamiento con las siglas adecuadas para diferenciar tanto el carácter local o general como diferenciarlos de los equipamientos de titularidad privada, de acuerdo, en su caso, con los criterios de estandarización y normalización que pueda fijar reglamentariamente el Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con lo previsto a la disposición adicional segunda de la LUIB.

a) Educativo: comprende los centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles.

b) Deportivo: comprende las instalaciones para practicar el deporte, tanto al aire libre como en espacios cerrados, de localización preferente, en su caso, de forma adyacente a los suelos de equipamiento educativo.

c) Cultural: comprende las bibliotecas, teatros, museos y otros servicios de finalidad análoga.

d) Sanitario: comprende las instalaciones y los servicios sanitarios.

e) Asistencial: comprende las instalaciones y los servicios de asistencia y de bienestar social.

f) Servicios urbanos: comprende las instalaciones de protección civil, militares, de seguridad ciudadana, de mantenimiento del medio ambiente urbano, cementerios, abastecimientos, infraestructuras de los transportes, de las comunicaciones y de las telecomunicaciones.

g) Administrativo e institucional: comprende los elementos que integran las redes institucionales y dependencias de las administraciones públicas y sus entes instrumentales, las judiciales y otras de naturaleza análoga.

h) Vivienda dotacional: comprende la actividad de titularidad pública definida en el apartado I del artículo 4 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

La superficie y la dimensión del suelo de cada uno de los equipamientos públicos tiene que cumplir los criterios de la normativa sectorial que regula los servicios, y se tiene que ubicar en localizaciones que den el mejor servicio a las personas residentes y usuarias, y se prohíben las localizaciones de difícil acceso a los peatones o faltas de centralidad.

Artículo 3

Elementos integrantes de la red vial y condiciones de funcionalidad

1. En la red vial pública que prevé el planeamiento urbanístico se incluye:

a) El viario: son las vías de comunicación, el plan general tiene que prever las áreas reservadas a los diversos modelos de tráfico y a los medios de transporte. Las zonas ajardinadas, como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para ordenar el tráfico vial, comprendidas dentro de las zonas de dominio público de vías supramunicipales, interurbanas o de la red pública municipal se consideran elementos de la red vial.

b) Los aparcamientos: son las áreas anexas o separadas de la red vial, pero que por su forma o ubicación, sólo admiten el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

2. El diseño de la nueva red vial que no esté incluida entre las modalidades previstas en la legislación de carreteras se tiene que ajustar a las condiciones funcionales siguientes:

a) Se tiene que establecer un equilibrio entre los perfiles longitudinales y transversales de los trazados viales y el relieve natural de los terrenos, de manera que las pendientes de los viales no resulten excesivas, ni produzcan movimientos del suelo que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico o visual.

b) Excepto casos excepcionales, que se tienen que justificar expresamente, la pendiente de los viales de tránsito rodado no puede superar el 15%. Las calles de peatones tienen que disponer de tramos escalonados cuando su pendiente supere el 15%. No se admiten recorridos de carril bici en áreas de suelo urbano y urbanizable cuya pendiente supere el 15%.

c) Todos los viales tienen que permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual deben disponer de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros. Asimismo, se debe evitar la formación de puntos bajos que impidan el desagüe natural de las aguas de lluvia a través de la superficie vial.

d) En los nuevos desarrollos urbanísticos, se debe implantar un recorrido de carril bici que discurra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación sea confrontante a terrenos no urbanizados.

e) Las calles y el resto de elementos que integran la red vial se deben diseñar en el planeamiento de manera que garanticen el cumplimiento y permitan la funcionalidad de la normativa sectorial en materia de itinerarios adaptados y de accesibilidad que sea aplicable en cada caso.

f) Las áreas de peatones tienen que estar separadas del tránsito rodado y tienen que reunir las condiciones necesarias de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados. No obstante, se puede autorizar a través de ellas el acceso a aparcamientos privados y a parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo.

3. En suelo urbanizable, los elementos de la red vial que no estén incluidos dentro de las modalidades previstas en la legislación de carreteras, se tienen que ajustar a las dimensiones siguientes:

a) La anchura mínima de los viales de tráfico tiene que ser la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

	Vial de sentido único	Vial de doble sentido
Uso global residencial o turístico – intensidad de edificación:		
- Mayor de 0,60 m ² /m ²	16 metros	20 metros
- Entre 0,60 m ² /m ² y 0,30 m ² /m ²	12 metros	16 metros
- Menor de 0,30 m ² /m ²	10 metros	12 metros
Uso global terciario	16 metros	20 metros
Uso global industrial	18 metros	24 metros

En ámbitos o sectores de uso dominante residencial se admite que un 25% de la superficie vial total tenga dimensiones mínimas inferiores un 20% a las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor. Asimismo, en ámbitos o sectores de suelo urbanizable directamente ordenado y de dimensión reducida se admiten excepcionalmente anchuras inferiores a las del cuadro, siempre que quede acreditada la suficiencia y funcionalidad para atender los usos y niveles de intensidades que prevé el planeamiento y que se justifique por razones de mantenimiento de la homogeneidad con las características de los viales de tráfico del suelo urbano confrontante.

b) En las zonas de nuevo desarrollo, las aceras tienen que disponer de una anchura mínima de 2 metros y tienen que incorporar arbolado de alineación, con la limitación de no condicionar la anchura efectiva de paso y siempre que sea compatible con las redes de servicios. Las de más de 2 metros de anchura tienen que disponer siempre de arbolado de alineación.

c) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tienen que disponer de una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.

d) Las bandas específicas de carril bici tienen que disponer de una anchura mínima de 2 metros.

e) Las plazas de aparcamiento deben tener unas dimensiones mínimas de 2,50 por 5,00 metros. Cuando en los instrumentos de planeamiento no se delimiten gráficamente las plazas de aparcamiento, las dimensiones indicadas anteriormente son las que se utilizarán para calcular el número de plazas posibles en cada lado de aparcamiento en cordón o en batería.

En todo caso, en la previsión de plazas de aparcamiento, se deben cumplir las determinaciones sobre reservas obligatorias establecidas en la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas, de acuerdo con los requerimientos y estándares superficiales que se fijan.

Asimismo, el planeamiento tiene que establecer las previsiones adecuadas con relación a los aparcamientos de carácter privado.

4. En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se fije en los planos de ordenación o, subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de una plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento. En estas zonas específicas se tiene que exigir como mínimo la plantación de un árbol por cada cuatro plazas de aparcamiento, con la distribución homogénea en toda la superficie.

Artículo 4

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

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

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

i. Para espacios libres públicos: un 10% de la superficie del sector que no resulte inferior a 20 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, y a 7 m² por plaza turística, según resulte de la aplicación de los índices de edificabilidad correspondientes.

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

b) En los ámbitos de uso industrial y terciario:

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

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

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

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

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

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

a) Los estándares mínimos de zonas verdes y espacios libres públicos y de equipamientos públicos en relación con los usos residenciales, se determinan en función del techo en el cual se admite este uso. Con el fin de acreditar el cumplimiento de las superficies mínimas que establece, se computa, como superficie

del ámbito de actuación urbanística, la parte proporcional de la superficie del ámbito del planeamiento correspondiente al porcentaje de la edificabilidad con uso residencial con respecto a la edificabilidad total del sector.

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

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

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

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

ANEXO II

Disposiciones en materia de definiciones y parámetros urbanísticos

Sección 1ª

Definiciones

Subsección 1ª

Definiciones relativas al terreno y otros

Artículo 1

Definiciones relativas al terreno

1. En función de su transformación:

- a) Terreno natural: situación del terreno antes de cualquier actuación de transformación sobre él.
- b) Terreno modificado o alterado: situación del terreno que ha sido previa y artificialmente transformado.
- c) Terreno final: situación del terreno una vez producida la actuación de transformación sobre él.

2. En función de su pendiente:

- a) Terreno con pendiente baja: terreno que tiene una pendiente inferior al 10%.
- b) Terreno con pendiente media: terreno que tiene una pendiente entre el 10% y el 20%.
- c) Terreno con pendiente elevada: terreno que tiene una pendiente superior al 20%.

3. Superficie de un terreno: dimensión de la proyección vertical del terreno sobre un plano horizontal. Se mide en m² o Ha.

Artículo 2

Definiciones relativas a las alineaciones y rasantes

1. Alineaciones:

- a) Alineación de vial: línea que en un plano de un planeamiento representa el plano vertical que delimita los viales y los espacios destinados a aparcamientos públicos con cualquier otro espacio, sea de dominio público o privado, y sea o no edificable.

b) Alineación de fachada: plano vertical a partir del cual se sitúan las edificaciones. Estas alineaciones pueden ser coincidentes o retranqueadas respecto de la de vial, según se determina en algunas zonificaciones.

c) Alineación interior: alineación de fachada que, en algunas zonificaciones, delimitan el patio interior de las isletas.

2. Otros:

a) Medianera: plano vertical que determina el eje de simetría del muro que separa dos parcelas confrontantes.

b) Profundidad edificable: distancia perpendicular comprendida entre las fachadas en el vial y la posterior, que determinan el área edificable. Se mide en metros.

c) Retranqueo: separación comprendida entre una edificación y una alineación o una medianera, medida perpendicularmente desde el punto más saliente de la edificación. Se mide en metros.

3. Rasantes:

a) Rasante: línea que define el perfil longitudinal del pavimento de una acera o calzada.

b) Rasante de calzada: rasante definida por la intersección del plano del eje del vial y por el pavimento de la calzada.

c) Rasante de acera: rasante definida por la intersección del plano de alineación oficial y por el pavimento de la acera.

Artículo 3

Definiciones básicas de construcción y edificación

1. Construcción: elemento físico constituido por unos o más materiales resistentes que se disponen por encima o por debajo del terreno ocupando un área determinada.

2. Edificio o edificación: construcción estable, hecha con materiales resistentes, que conforma en su interior espacios para habitar o para otros usos.

Subsección 2ª

Definiciones relativas a las edificaciones y a sus componentes

Artículo 4

Definiciones relativas a las tipologías de las edificaciones

1. En relación a la situación en la parcela:

a) Edificación aislada: edificación que se sitúa separada de todos los límites de la parcela.

b) Edificación alineada a espacio público (sea vial o espacio libre): edificación que se sitúa con su fachada lindando con el vial o el espacio público en que se fundamenta.

c) Edificación retranqueada a espacio público (sea vial o espacio libre): edificación que se sitúa con su fachada separada, a una distancia determinada, con el vial o el espacio público en que se fundamenta.

d) Edificación de volumetría específica: edificación con una morfología y disposición singular y predeterminada.

2. En relación a las edificaciones situadas en las parcelas confrontantes:

a) Edificación entre medianeras: edificación que tiene los muros de las medianeras laterales compartidos con los de las edificaciones de las parcelas confrontantes.

b) Edificación continua: conjunto de edificaciones entre medianeras.

c) Edificación apareada: edificación que tiene un muro medianero lateral compartido con una edificación de una de las parcelas confrontantes.

d) Edificaci3n adosada: edificaci3n que tiene los muros de las medianeras laterales compartidos con otros semejantes conformando todas ellas un conjunto ubicado en una 3nica parcela.

3. En relaci3n a otras edificaciones:

- a) Edificaci3n exenta: edificaci3n que est1 separada de cualquier otra.
- b) Edificaci3n en manzana cerrada: edificaciones en que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuran un espacio interior

4. En relaci3n en los espacios edificables:

- a) Espacio edificable de parcela en las zonificaciones reguladas con respecto al vial: 1rea de una parcela, comprendida entre sus fachadas, la exterior, sea coincidente o con retranqueo respecto de la alineaci3n de vial, y la posterior que determina la profundidad edificable y los l3mites laterales, en el cual pueden situarse las edificaciones.
- b) Espacio no edificable de parcela: 1rea de una parcela que tiene que quedar libre de edificaci3n. En ciertos casos se admiten edificaciones auxiliares.

Art3culo 5

Definiciones relativas a las partes que conforman un edificio

1. En relaci3n en las plantas que conforman un edificio:

- a) Planta: porci3n de espacio de un edificio, comprendido entre un paramento de techo y una superficie transitable, susceptible de ser habitado o destinado a alg3n uso.
- b) Planta baja: primera de las plantas de un edificio a partir del espacio de referencia.
- c) Planta piso: planta situada por encima de la planta baja.
- d) 1tico: planta superior con al menos una fachada retranqueada con respecto a alguna de las generales de la edificaci3n.
- e) Planta semis3tano: planta, por debajo de la planta baja, en la que sus paramentos verticales no quedan totalmente por debajo del terreno y el pavimento de su forjado superior queda, en cualquiera de los puntos de su per3metro por encima del terreno, como m1ximo las siguientes cantidades:
 - 1) si el terreno es sensiblemente plano o tiene una pendiente inferior al 10%: 1 metro;
 - 2) si el terreno es inclinado o tiene una pendiente entre el 10% y el 20%: 1,50 metros y
 - 3) si el terreno es monta3oso o tiene una pendiente superior al 20%: 1,90 metros

Queda siempre exceptuado de esta condici3n el espacio necesario para el acceso de veh3culos a las plantas soterradas.

- f) Planta s3tano: planta, por debajo de la planta baja, en la que sus paramentos verticales quedan totalmente por debajo del terreno, excepto en el espacio necesario para el acceso de veh3culos a las plantas soterradas.
- g) Forjado sanitario: forjado situado por encima del terreno, que constituye el techo de la planta m1s baja de un edificio.
- h) C1mara sanitaria: espacio no habitable y sin uso situado entre el terreno y la cara inferior del forjado sanitario.

2. En relaci3n al envoltente de un edificio:

- a) Fachada: cara externa de cada uno de los muros de cierre de un exterior edificio.
- b) Cubierta: elemento constructivo que protege y corona la parte superior de las edificaciones.
- c) Cuerpo saliente: parte de la edificaci3n que sobresale de la fachada, de car1cter fijo y que es habitable u ocupable.

- d) Galería: cuerpo saliente, encerrado en todo su perímetro, mayoritariamente formado por elementos vidriados.
- e) Balcón: cuerpo saliente, abierto en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada.
- f) Elemento saliente: parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada y de carácter fijo, que no es habitable ni ocupable.
- g) Cornisa: elemento saliente de la cubierta. También recibe el nombre de alero o vuelo.
- h) Porche: cuerpo cubierto y abierto como mínimo en alguno de sus laterales. Se considera que una parte del perímetro de un porche es cerrado cuando la altura del cierre por encima del pavimento es superior a 1,70 metros. También recibe el mismo nombre una edificación exenta, que puede tener hasta los 4 laterales abiertos.
- i) Pérgola: porche que tiene por cubierta tan solo un entramado calado de barras repartidas uniformemente, de manera tal que la relación entre la superficie de los vacíos y la de los elementos constructivos, medidas ambas en proyección vertical sobre un plano horizontal, tiene que ser superior a 5.
- j) Terraza: espacio externo, abierto y descubierto, pavimentado y transitable, situado sobre un cuerpo de edificación o sobre el terreno exento de edificación.
- k) Patio: espacio exterior situado en la parte baja de un patio de luces, limitado por cierres verticales de la edificación.
- l) Patio de luces: espacio cerrado de manera vertical, total o parcialmente por edificación y destinado a proporcionar iluminación y ventilación a las dependencias que lo envuelven, tal como se indica en el punto IV.4 del Anexo I del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad. También recibe el nombre de montpeller.

Artículo 6

Definiciones relativas a las distancias, superficies y volúmenes de una edificación

1. Distancias. Se miden en metros.

- a) Altura libre: distancia comprendida entre el pavimento y el techo (cielo raso o intradós de forjado) tal como se indica en el punto II.3 del Anexo I del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad.
- b) Alturas a efectos urbanísticos, tal como son la altura reguladora y la altura total: parámetro urbanístico tal como se indica en el artículo 11.1 de este Anexo.

2. Superficies. Se miden en metros cuadrados (m²). En los casos de superficies de un elemento cualquiera en que los muros exteriores de cierre computan, si estos están compartidos con otro elemento, entonces computan, para cada uno de ellos, únicamente hasta el eje de simetría del muro compartido.

a) Superficie útil:

- 1) Superficie útil de una dependencia: superficie transitable comprendida entre todos los elementos verticales constructivos que la delimitan, tal como se indica en el punto II.1.a) del Anexo I del Decreto 145/1997 citado en el apartado anterior.
- 2) Superficie útil de un inmueble, ya sea vivienda o local: es la suma de todas las superficies, definidas y contabilizadas de acuerdo con el punto anterior, de las dependencias que la integran, tal como se indica en el punto II.1.b) del Anexo I del Decreto 145/1997 citado en el apartado anterior.

b) Superficie construida. También recibe el nombre de superficie edificada.

- 1) Superficie construida de un elemento: dimensión de la superficie horizontal, incluidos sus cierres.
- 2) Superficie construida de una edificación: suma de las superficies horizontales con los cálculos correspondientes que se indican a continuación:

- i) La superficie de las diferentes plantas cerradas, incluidos los cierres, computan al 100%.
 - ii) La superficie de los porches y las terrazas cubiertas, si están cerradas lateralmente hasta las dos terceras partes de su perímetro computan al 100%.
 - iii) La superficie de los porches y las terrazas cubiertas, si están cerradas lateralmente menos de las dos terceras partes de su perímetro computan al 50%.
 - iv) La superficie de las pérgolas computan al 25%.
 - v) La superficie de las terrazas y patios descubiertos no computan.
 - vi) El planeamiento general municipal puede determinar, además de lo anterior, aquellas otras construcciones e instalaciones que tampoco computan.
- 3) Superficie construida en una parcela. suma de las superficies construidas de todas las edificaciones existentes en su interior.
- 4) Superficie construida a efectos urbanísticos: parámetro urbanístico resultante de una parcela, tal como se indica en el artículo 12.1.c) de este Anexo.
- c) Superficie ocupada
- 1) Superficie ocupada: proyección vertical sobre un plano horizontal del conjunto de las superficies comprendidas entre las líneas externas de las edificaciones, incluidos los sótanos, semisótanos, porches y cuerpos o elementos volados, excepto voladizos o cornisas de hasta 50 cm., así como las piscinas, incluidos los muros de contención.
 - 2) Superficie ocupada a efectos urbanísticos: parámetro urbanístico resultante de una parcela, tal como se indica en el artículo 12.2.c) de este Anexo.
- d) Otras superficies:
- 1) Superficie edificable: parámetro urbanístico en valor absoluto que indica, en función de la normativa de aplicación, lo que se puede edificar legalmente en una parcela, tal como se indica en el artículo 12.1.a) de este Anexo. También recibe el nombre de superficie de techo edificable.
 - 2) Superficie cubierta: proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, excluyendo los sótanos y semisótanos, e incluyendo porches y cuerpos o elementos volados, excepto voladizos o cornisas de hasta 50 cm.
 - 3) Superficie de ocupación: parámetro urbanístico en valor absoluto que indica, en función de la normativa de aplicación, la superficie que la edificación y resto de elementos indicados en el punto anterior pueden ocupar legalmente en una parcela, tal como se indica en artículo 12.2.a) de este Anexo.

3. Volúmenes. Se miden en metros cúbicos (m3).

- a) Volumen: dimensión comprendida entre la cara superior del forjado mes bajo, las caras exteriores de los cierres de los paramentos verticales y la cara exterior del paramento de cubierta, incluidos porches y cuerpos volados y excluidos los patios de luces interiores.
- b) Volumen edificable: parámetro urbanístico en valor absoluto que indica, en función de la normativa de aplicación, en su caso, lo que se puede edificar legalmente en una parcela, tal como se indica en el artículo 12.3.b) de este Anexo.
- c) Volumen edificado a efectos urbanísticos: parámetro urbanístico resultante de una parcela, tal como se indica en el artículo 12.3.c) de este Anexo.

Subsección 3ª

Definiciones relativas a alineaciones y rasantes y a obras en edificios

Artículo 7

Definiciones relativas a los tipos de obras e intervenciones en los edificios

1. Tipo de obras por su entidad

a) Obra nueva: obras de construcción de nueva planta sobre parcelas sin edificar o las que puedan surgir como resultado de la sustitución de edificios existentes en parcelas previamente edificadas.

b) Obras de intervención en edificios existentes:

1) Derribo: eliminación total o parcial de una edificación existente.

2) Mantenimiento: obras y trabajos a efectuar de forma periódica para prevenir su deterioro, o bien reparaciones puntuales, con el objeto de mantener su estado de conservación y cumplir con los requisitos básicos de reponer las condiciones de seguridad, accesibilidad universal, salubridad y ornato público, tal como se indica en el artículo 122.1.a de la LUIB.

3) Reforma: obras que, sin alterar sus parámetros urbanísticos, no sean las estrictamente necesarias para su mantenimiento.

4) Ampliación: obras que suponen incrementar el tamaño de una edificación existente.

2. Tipos de intervenciones en edificios existentes

a) Conservación: obras para el mantenimiento de las condiciones estructurales y resto de elementos de un edificio en un correcto estado de salubridad y ornato exterior e interior. Se consideran dentro de este apartado las obras de mantenimiento consistentes en eventuales reparaciones tanto de elementos como de instalaciones.

b) Restauración: obras con la finalidad de devolver una edificación o una parte de ella a sus características originales, científicamente conocidas, tanto en sus estructuras como en sus elementos, acabados y decoraciones, de tal manera que el proceso sea reconocible.

c) Rehabilitación: obras de mejora de las condiciones de seguridad, funcionalidad, accesibilidad, eficiencia energética y de habitabilidad del espacio interior, sin modificar las características estructurales y los aspectos fundamentales de su tipología edificatoria, tal como se indica al artículo 4.j) de la Ley de vivienda de las Illes Balears.

d) Consolidación: obras de recuperación de elementos de las estructuras resistentes o su refuerzo o reparación con eventual sustitución parcial de estas, para asegurar la estabilidad del edificio.

e) Reestructuración: obras de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales.

f) Reforma o rehabilitación integral: obras que supongan una afección superior al 50% de su superficie, tal como se indica al artículo 4.k) de la Ley de vivienda de las Illes Balears, y en todo caso con la renovación completa de sus instalaciones.

e) Reconstrucción: obras de nueva planta con la finalidad de reposición de un edificio previamente existente, que puede incluir el derribo previo. La reproducción o reconstrucción puede ser parcial.

Sección 2ª **Parámetros urbanísticos**

Subsección 1ª **Conceptos relativos a los parámetros urbanísticos**

Artículo 8 **Definición de parámetros urbanísticos**

Los parámetros urbanísticos de una parcela constituyen el conjunto de condiciones que determinan las posibilidades edificatorias y de uso que desde la normativa urbanística le resultan de aplicación en función de la calificación urbanística asignada y que se precisa por la situación de la parcela en el plano de ordenación del planeamiento correspondiente.

Artículo 9 **Determinación de los parámetros urbanísticos**

Los parámetros urbanísticos que determinan las posibilidades edificatorias y de uso de una parcela son, como mínimo, las siguientes:

1. La clasificación y la calificación del suelo
 - a) La clasificación del suelo responde a lo indicado en los artículos 18 a 21 de la LUIB.
 - b) La calificación o la categoría del suelo:
 - 1) En el suelo urbano y urbanizable, la calificación del suelo responde a lo indicado en los artículos 25.1 y 42.1.b) de la LUIB.
 - 2) En el suelo rústico la categoría del suelo responde a lo indicado en los artículos 40.1.b) y también en el 42.3.d), e) y f) de la LUIB.
2. Las condiciones de parcelación, respecto tanto a la superficie como a la anchura de la parcela, tal como se indica en el artículo 10 de este Anexo.
3. La altura permitida de las edificaciones, tanto la reguladora y la total, como el número de plantas, tal como se indica en el artículo 11 de este Anexo.
4. La edificabilidad y la ocupación permitida de la edificación en la parcela, tal como se indica en el artículo 12 de este Anexo.
5. Los usos urbanísticos permitidos, tal como se indica en el artículo 1 del Anexo I de este Reglamento.
6. Las densidades de población por parcela, tanto en número de viviendas como de plazas turísticas, tal como se indica en el artículo 13 de este Anexo.
7. La tipología de las edificaciones y su situación dentro de la parcela, tal como se indica en el artículo 4 de este Anexo. Así como el fondo edificable, en el caso de las edificaciones alineadas en espacio público (sea vial o espacio libre), y, en el caso de las aisladas, el retranqueo de las edificaciones, tal como se indican en el artículo 2 de este Anexo.

Subsección 2ª **Parámetros urbanísticos**

Artículo 10

Conceptos relativos a las parcelas

1. Parcela mínima: menor superficie que puede tener una parcela para poder edificarse. Se mide en metros cuadrados (m²), pero en el suelo rústico también en hectáreas (Ha).
2. Anchura mínima de parcela: mínima longitud que debe existir entre los límites laterales. Se mide en metros.

Artículo 11

Conceptos relativos a la altura

1. Con respecto a la máxima dimensión permitida, que se mide en metros:
 - a) Altura reguladora:
 - 1) En edificaciones alineadas a vial: dimensión vertical medida en cada punto desde el punto de referencia hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada.
 - 2) En edificación aislada: dimensión vertical medida desde el pavimento de la planta baja, situada en el punto más desfavorable, hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada.
 - b) Altura total:
 - 1) En edificaciones alineadas a vial: dimensión vertical medida desde el punto de referencia hasta el punto más elevado de coronación de cubiertas.
 - 2) En edificación aislada: dimensión vertical medida desde el pavimento de la planta baja hasta el punto más elevado de coronación de cubiertas.

El planeamiento urbanístico podrá determinar los elementos y/o instalaciones que quedan excluidos de la medición de la altura total y que pueden sobrepasarla.

2. Con respecto al número de plantas:

- a) En general: Número de plantas: número máximo de plantas edificables en la parcela, incluida la planta baja y excluidas las plantas semisótanos y sótanos.
- b) En edificaciones que admiten los áticos: se indican el número máximo de plantas edificables de los dos tipos, tanto de las completas como de los áticos que se pueden situar sobre aquellas.
- c) Número mínimo de plantas: en la ordenación de la edificación según alineación a vial y volumetría específica, es la altura mínima en número de plantas.

1. Aspectos relacionados con la altura

a) Con respecto al punto de referencia en edificaciones alineadas a vial:

- 1) En general: el punto medio de la alineación oficial en la rasante de la vía pública. En caso de que la fachada del solar con la vía o con el espacio público sea superior al doble del mínimo establecido en la normativa, se podrá dividir la fachada en módulos iguales o superiores a la anchura mínima y escalonar la construcción. Este escalonamiento será obligatorio cuando existan diferencias de altura en la rasante de la vía pública superiores a 1 m.
- 2) Si el solar da frente a dos o más vías, formando chaflán o esquina, que tengan asignada la misma altura reguladora, esta se medirá aplicando el sistema anterior con el conjunto de fachadas desplegadas como si fuera una sola.
- 3) Si los viales tienen asignada una altura reguladora diferente, se podrá prolongar la edificación más alta por la fachada de la otra calle hasta el límite de la profundidad edificable.
- 4) En los solares que tienen fachadas opuestas a dos calles, se tomará como altura reguladora la correspondiente a cada calle y la edificación situada en la cota más alta podrá llegar hasta la mitad del solar, sin sobrepasar la profundidad edificable.

b) Con respecto a la situación de la planta baja:

- 1) Planta baja de una edificación alineada a vial: planta que tiene el pavimento situado como máximo 1 metro por encima de la rasante de la acera, medido en el punto medio de la fachada de la parcela.

Si el vial estuviese en pendiente, de manera tal que entre las cotas de los puntos extremos de la rasante de la acera, en el frente de fachada de la parcela, hubiera más de un metro de diferencia, se puede fraccionar la edificación para situar la planta baja de cada uno de los diferentes cuerpos para que sigan cumpliendo lo anterior pero ahora en referencia a la rasante de la acera en el punto medio del tramo de fachada correspondiente a cada uno de los cuerpos establecidos.

2) Planta baja de una edificación aislada:

- i) En terreno con pendiente baja: planta, o parte de planta, que tiene en cualquiera de los puntos de su perímetro el pavimento situado por encima de las cotas del terreno como máximo en 1,00 metro.
- ii) En terreno con pendiente media: planta, o parte de planta, que tiene en cualquiera de los puntos de su perímetro el pavimento situado por encima de las cotas del terreno como máximo a 1,50 metros.
- iii) En terreno con pendiente elevada: planta, o parte de planta, que tiene en cualquiera de los puntos de su perímetro el pavimento situado por encima de las cotas del terreno como máximo a 1,90 metros.

Artículo 12

Conceptos relativos a la edificabilidad, la ocupación y el volumen

1. Con respecto a la máxima edificabilidad permitida:

a)) Parámetro urbanístico en valor relativo:

- 1) Edificabilidad: porcentaje de edificabilidad respecto de la superficie de la parcela. (%)

2) Coeficiente de edificabilidad: factor que es el resultado del cociente entre la superficie edificable y la superficie de la parcela. Se mide en metros cuadrados de superficie de techo edificable por metros cuadrados de superficie de parcela (m^2 / m^2)

b) Parámetro urbanístico en valor absoluto:

Superficie edificable: resultado de aplicar el coeficiente de edificabilidad a la superficie de parcela. Se mide en metros cuadrados de superficie de techo edificable (m^2):

En el tipo de edificación según alineación a vial donde no se establezca un coeficiente de edificabilidad proporcional a la superficie de la parcela, la superficie edificable es la suma de las superficies correspondientes a:

- 1) Todas las plantas permitidas, comprendidas dentro de las alineaciones de fachada y medianeras que las limiten, excepto las de sótanos y semisótanos
- 2) Los cuerpos y elementos salientes permitidos, en los porcentajes siguientes:
 - i) Si están cerrados lateralmente hasta las dos terceras partes de su perímetro computan al 100%.
 - ii) Si están cerradas lateralmente menos de las dos terceras partes de su perímetro computan al 50%.

c) Parámetro urbanístico resultante:

Superficie construida a efectos urbanísticos: suma de las superficies con los cálculos correspondientes que se indican a continuación:

- 1) Las superficies de las diferentes plantas cerradas, incluidos los cierres, por encima de la rasante del terreno computan al cien por cien (100%).
- 2) La superficie de los porches y las terrazas cubiertas, si están cerradas lateralmente hasta las dos terceras partes de su perímetro computan al 100%.
- 3) La superficie de los porches y las terrazas cubiertas, si están cerradas lateralmente menos de las dos terceras partes de su perímetro computan al 50%.
- 4) Las superficies de las pérgolas computan al 25%.
- 5) La superficie de las plantas bajo rasante, ya sean plantas sótano o semisótano, no computan.
- 6) La superficie de las terrazas y patios descubiertos no computan.
- 7) El planeamiento general municipal puede determinar, además de lo anterior, aquellas otras construcciones e instalaciones que tampoco computan.

Se mide en metros cuadrados de superficie de techo edificado (m^2).

2. Con respecto a la ocupación máxima permitida:

a) Parámetro urbanístico en valor relativo:

- 1) Ocupación: porcentaje de ocupación respecto de la superficie de la parcela. (en %)
- 2) Coeficiente de ocupación: factor que es el resultado del cociente entre la superficie de ocupación y la superficie de la parcela. Se mide en metros cuadrados de superficie de ocupación por metros cuadrados de superficie de parcela (m^2/m^2).

b) Parámetro urbanístico en valor absoluto:

Superficie de ocupación: resultado de aplicar el coeficiente de ocupación a la superficie de parcela.

En el tipo de edificación según alineación a vial donde no se establezca un coeficiente de ocupación proporcional a la superficie de la parcela, la superficie de ocupación es la dimensión comprendida entre sus fachadas y sus medianeras.

Se mide en metros cuadrados (m²).

c) Parámetro urbanístico resultante:

Superficie ocupada a efectos urbanísticos: proyección vertical sobre un plano horizontal del conjunto de las superficies comprendidas entre las líneas externas de las edificaciones, incluidos los sótanos, semisótanos, porches y cuerpos o elementos volados, excepto voladizos o cornisas de hasta 50 cm., así como las piscinas, incluidos los muros de contención.

En suelo rústico, además de las indicadas anteriormente, computan también como superficie ocupada a efectos urbanísticos todo tipo de elementos constructivos, así como los caminos pavimentados.

3. Respecto al volumen máximo permitido:

a) Parámetro urbanístico en valor relativo,

1) Volumen: porcentaje de volumen respecto de la superficie de la parcela. (en %)

2) Coeficiente de volumen: factor que es el resultado del cociente entre el volumen edificable y la superficie de la parcela. Se mide en metros cúbicos edificables por metros cuadrados de superficie de parcela (m³ / m²).

b) Parámetro urbanístico en valor absoluto:

Volumen edificable: resultado de aplicar el coeficiente de volumen a la superficie de parcela. Se mide en metros cúbicos edificables (m³).

En el tipo de edificación según alineación a vial donde no se establezca un coeficiente de volumen proporcional a la superficie de la parcela, el volumen edificable es la suma de las superficies edificables de cada planta multiplicadas cada una de ellas por su altura (distancia entre las caras superiores de los paramentos de sus forjados de piso y de techo).

c) Parámetro urbanístico resultante:

Volumen edificado a efectos urbanísticos: suma de las superficies construidas de cada planta multiplicadas cada una de ellas por su altura (distancia entre las caras superiores de los paramentos de sus forjados de piso y de techo).

Se mide en metros cúbicos (m³).