



**Universitat de les
Illes Balears**

Escola Politècnica Superior

Memòria del Treball de Fi de Grau

PRÀCTICA DE L'ACTIVITAT URBANÍSTICA A MALLORCA

Francisco Javier Ramis Vellibre

Grau de Edificació

Any acadèmic 2017-18

DNI de l'alumne: 43139754B

Treball tutelat per Gabriel Horrach Sastre
Departament de Física

S'autoritza la Universitat a incloure aquest treball en el Repositori Institucional per a la seva consulta en accés obert i difusió en línia, amb finalitats exclusivament acadèmiques i d'investigació	Autor		Tutor	
	Sí	No	Sí	No
	x		x	

Paraules clau del treball:
Urbanisme, planejament, pla, ordenació,...

ÍNDEX

ÍNDEX

0. PRESENTACIÓ.....	11
OBJECTE I TÍTOL DEL TREBALL	11
OBJECTIUS DEL TREBALL.....	12
RESUM DEL CONTINGUT	13
1. INTRODUCCIÓ	17
I. DEFINICIÓ I DIFERÈNCIES ENTRE ORDENACIÓ DEL TERRITORI I L'URBANISME ..	17
II. ANTECEDENTS I SITUACIÓ ACTUAL DE L'ORDENACIÓ TERRITORIAL A LA CAIB ..	19
SINTESE DE LA LLEI 14/2000 D'ORDENACIÓ TERRITORIAL.....	20
SINTESE DE LA LLEI DE DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL	23
EL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA	25
ELS PLANS DIRECTORS SECTORIALS DE LA CAIB	26
ELS PLANS DIRECTORS SECTORIALS DEL CONSELL INSULAR DE MALLORCA.....	26
III. ANTECEDENTS I SITUACIÓ ACTUAL DE L'URBANISME A LA CAIB	27
ANTECEDENTS DE LA LEGISLACIÓ ESTATAL.....	27
ANTECEDENTS AUTONÒMICS	30
IV. LLEI D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS.....	33
Actuacions i aprofitament urbanístic segons la LUIB	34
2. PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA.....	39
OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DEL PTIM	39
Les estratègies bàsiques del PTIM.....	42
CONTINGUT DOCUMENTAL DEL PTIM	43
MEMÒRIA DEL PTIM	44
DISTRIBUCIÓ COHERENT DEL TERRITORI	44
LA PROTECCIÓ DEL SÒL RUSTIC I EL PATRIMONI	44
NOUS PARÀMETRES D'ASSENTAMENTS AL TERRITORI.....	47
LES INFRAESTRUCTURES I EQUIPAMENTS.....	48
EL NOU MODEL ECONOMIC	48
NORMES D'ORDENACIÓ CONSOLIDADES.....	51
DISPOSICIONS GENERALS	51
DESENVOLUPAMENT URBA.....	52

SÒL RÚSTIC	53
SERRA DE TRAMUNTANA	56
ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL	56
MEDI AMBIENT, PATRIMONI I LITORAL.....	57
INFRAESTRUCTURES I EQUIPAMENTS.....	57
EXECUCIÓ I GESTIÓ DEL PLA	57
3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	61
I. SÒL URBÀ.....	61
LUIB.....	61
II. SÒL URBANITZABLE	62
LUIB.....	62
III. SÒL RÚSTIC.....	63
LUIB.....	63
IV. ALTRES CONSIDERACIONS DE LA LUIB.....	64
ACTUACIONS URBANÍSTIQUES	64
DRETS I DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL.....	64
V. PGOU DE PALMA	66
4. PLANEJAMENT URBANÍSTIC	71
INTRODUCCIÓ.....	71
INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT	73
PLA GENERAL I PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA.....	73
EL PGOU DE PALMA.....	81
MEMÒRIA DEL PGOU.....	81
LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PGOU	84
CALCUL D'UNA FITXA D'UN SECTOR.....	86
CALCUL DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ	93
CALCUL DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC.....	95
EDIFICIS INADEQUATS I FORA D'ORDENACIÓ	100
5. GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA	105
INTRODUCCIÓ.....	105
SISTEMES D'ACTUACIÓ	106
REPARCEL·LACIÓ	107
EXPROPIACIÓ	109



COSTS D'URBANITZACIÓ.....	109
TÉCNiques INSTRUMENTALS.....	111
6. DISCIPLINA URBANÍSTICA	121
I. INSPECCIÓ URBANÍSTICA.....	121
II. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES	123
III. SANCIONS URBANÍSTIQUES	125
IV. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES.....	127
ATORGAMENT DE LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES.....	129
V. PROCEDIMENTS	131
VI. L'AGÈNCIA EN DEFENSA DEL TERRITORI.....	131
PROCEDIMENT CONJUNT DE LA LUIB.....	133
7. INTERACCIONS SECTORIALS	141
I. CARRETERES.....	142
NORMATIVA VIGENT	143
LES CARRETERES AL PTIM	148
PRINCIPALS INTERACCIONS AMB L'URBANISME.....	149
II. PORTS	151
NORMATIVA VIGENT	151
ELS PORTS AL PTIM.....	156
INTERACCIONS PRINCIPALS	156
III. COSTES	158
NORMATIVA VIGENT	158
LES COSTES AL PTIM	161
CARACTERÍSTIQUES PRINCIPALS	162
IV. TURISME.....	166
NORMATIVA VIGENT	166
EL TURISME AL PTIM	174
CARACTERÍSTIQUES PRINCIPALS	174
8. CONCLUSIONS.....	179
CONCLUSIONS PERSONALS.....	179
9. ANNEXES.....	185
ANNEX 1. MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC DE LES DOT.....	185
ANNEX 2. MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC AL PTIM	186

ANNEX 3. ESTRUCTURA I CONTINGUT DE LA LUIB	187
ANNEX 4 EXEMPLES DE PROCEDIMENTS	188
ANNEX 5. ESQUEMA ZONIFICACIÓ LLEI DE COSTES	196
ANNEX 6. MODEL D'AUTORITZACIÓ D'OBRES A ZONES AFECTADES PER LA LLEI DE COSTES.....	197
ANNEX 7. EXEMPLE DE L'INFORME VINCULANT I PRECEPTIU DE LA CONSELLERIA DE TURISME	199
ANNEX 8. UNITATS DE PAISATGE DEL PTIM	205
ANNEX 9. ÀMBITS DE PLANEJAMENT COHERENT SUPRAMUNICIPAL PTIM	206
ANNEX 10. GRAU D'ADAPTACIÓ MUNICIPIS DE MALLORCA AL PTIM ANY 2017..	207
ANNEX 11. VISIÓ GLOBAL MUNICIPI DE PALMA SEGONS EL PTIM	208
ANNEX 12. FITXA DE SUP.	209
10. ACRÒNIMS	213
ORGANS DE L'ADMINISTRACIÓ	213
LLEIS, NORMES I REGLAMENTS	213
NOMENCLATURA ESPECÍFICA.....	213
INSTRUMENTS TERRITORIALS I URBANÍSTICS	213
CLASIFICACIONS, QUALIFICACIONS I NOMENCLATURA DE LES DOT I PTIM	214
NOMENCLATURA PGOU PALMA	214
11. NOTES BIBLIOGRÀFIQUES.....	219
LLIBRES I MATERIAL UTILITZAT	219
WEBS.....	219
NORMATIVA CONSULTADA (VIGENT)	219
VISORS	220

ÍNDEX D'IL·LUSTRACIONS

SISTEMA JERÀRQUIC DE LA LOT. ELABORACIÓ PRÒPIA.	23
ESQUEMA NORMATIU URBANÍSTIC A PALMA. ELABORACIÓ PRÒPIA.	36
ORDENACIÓ TERRITORIAL A MALLORCA. JAUME MUNAR DUOT.	39
ELS CINC PILARS DEL PTIM. ELABORACIÓ PRÒPIA.	40
SUPERFÍCIES DE CREIXEMENT DEL PTIM. PTIM.	43
INFORMACIÓ BÀSICA D'UN CATÀLEG. PTIM.	46
ÀREES D'INFLUÈNCIA ECONÒMICA. PTIM.	50
CREIXEMENT POBLACIONAL. PTIM.	50
TÍTOLS DE LES NORMES D'ORDENACIÓ DEL PTIM. ELABORACIÓ PRÒPIA.	51
ESQUEMA DEL CREIXEMENT TIPUS. ELABORACIÓ PRÒPIA.	53
ÀMBITS DE PLANEJAMENT COHERENT SUPRAMUNICIPAL. PTIM.	55
ESQUEMA PLANEJAMENT URBANÍSTIC. ELABORACIÓ PRÒPIA.	80
SISTEMES D'ACTUACIÓ. ELABORACIÓ PRÒPIA.	106
TAULA D'APORTACIONS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓ. DUOT.	115
FITXA INDIVIDUAL D'APORTACIÓ. DUOT.	116
ASSIGNACIÓ D'EDIFICABILITAT. DUOT.	117
COMPTE DE LIQUIDACIÓ DE LA JUNTA PER PROPIETARI. DUOT.	118
ACTUACIONS DAVANT UNA INFRACCIÓ URBANÍSTICA. ELABORACIÓ PRÒPIA.	124
SANCIONS TIPUS. ELABORACIÓ PRÒPIA.	126
MESURES D'INICI DEL PROCEDIMENT LUIB. ELABORACIÓ PRÒPIA.	131
PLÀNOL PDS CARRETERES. CIM.	142
ESQUEMA ZONES CARRETERES. ELABORACIÓ PRÒPIA.	146
FINANÇAMENT DE LES CARRETERES. PDS CARRETERES.	147
FONTS DE FINANÇAMENT. PDS CARRETERES.	147
APT DE CARRETERES. PDS DE CARRETERES.	149
DELIMITACIÓ D'USOS. MF VISOR DEL DPMT.	153
DELIMITACIÓ DEL DPMT. VISOR DPMT.	153
ZONES D'UTILITZACIÓ DEL PORT DE PALMA. APB.	154
FRANGES SEGONS LA LLEI DE COSTES. MARIANO SOCIAS DUOT.	159
DELIMITACIÓ DEL DMPM PORT DE PALMA. VISOR DPMT.	163
VISIÓ GLOBAL PORT DE PALMA. VISOR MUIB.	164
EXEMPLE ZONA ES TRENC. VISOR DPMT.	165
PLATJA DE MURO. VISOR DPMT.	165
ZONIFICACIÓ DEL CIM. CIM.	175

PRESENTACIÓ

0. PRESENTACIÓ

El present document és el treball de fi de grau de Francisco Javier Ramis Vellibre, alumne del Grau d'Edificació de la Universitat de les Illes Balears, dirigit per el professor Gabriel Horrach Sastre.

OBJECTE I TÍTOL DEL TREBALL

L'objecte del present treball és el de l'activitat urbanística, entesa com el conjunt d'operacions de planejament i d'execució urbanística a la nostre illa. Com s'exposarà més endavant, aquesta activitat urbanística implica un agent que la promogui, és a dir, el Municipi. El Municipi és qui té les competències en temes urbanístics i per tan seran els consistoris qui duguin a terme la promoció de l'activitat urbanística.

Aquesta competència urbanística, però, no està exclosa d'una regulació, d'un marc i d'unes regles de joc per als Ajuntaments. Ens referim a la legislació i reglamentació urbanística de les Illes Balears, la del Consell Insular de Mallorca, la del propi planejament municipal (PGOU), i la part de normativa estatal en alguns temes que serà, de manera supletòria, la que reguli alguns aspectes de l'activitat urbanística, com per exemple les valoracions i el règim jurídic de la propietat del sòl.

També cal apuntar, com desenvoluparem al treball, que no només existeix la normativa pròpiament urbanística sinó també la normativa, lleis, i disposicions sectorials que afecten i molt a l'activitat urbanística de la nostra illa.

Per poder analitzar, sintetitzar i esquematitzar de manera comprensible i didàctica, el treball que es realitza, hem de fer-ho a través d'exemples, d'un municipi, i hem elegit el Municipi de Palma, que ens ajudarà, quan faci falta a analitzar i reflexionar com es du a terme aquesta activitat urbanística.

Això, no vol dir que el treball sigui l'estudi de l'activitat urbanística a Palma, sinó que s'estudia l'activitat urbanística de la nostra illa a través d'aquest municipi.

Per tan, el títol que hem trobat més adient per al treball ha estat el de:

"PRÀCTICA DE L'ACTIVITAT URBANÍSTICA A MALLORCA"

Com que entrarem de ple en l'urbanisme, cal dir que la legislació en dret urbanístic és constantment modificada, revisada o envaïda per altres normes i que, sense anar més enfora, el reglament municipal urbanístic, el Pla General d'Ordenació Urbana de Palma és de 1998 amb modificacions successives i un text refós de 2006, anterior a l'aparició de la nostra primera llei autonòmica en matèria d'urbanisme (LOUS) i per suposat de la llei d'Urbanisme de les Illes Balears de 2017, que és la llei vigent.

Aquest fet farà que contínuament veurem referències a les diferents lleis que estan o estaven en vigor per donar explicacions a fets concrets del PGOU o les modificacions que s'hauran de fer quan es revisi per complir amb les disposicions de la llei i les normes vigents.

OBJECTIUS DEL TREBALL

Tenint clar quin és l'objecte del treball, podem descriure la metodologia que s'utilitzarà per estudiar-ho i quins són els objectius principals que volem aconseguir en la seva redacció.

Primerament, aquest treball vol ser una guia, o una introducció, però sense deixar de ser exhaustiu i profund, dels conceptes i les disposicions legals que afecten a l'activitat urbanística, incidint principalment en els tres grans eixos de la mateixa: planejament, gestió-execució i disciplina urbanística. Dins d'aquests tres estudiarem més detingudament els dos primers.

No obstant això, atenent a la complexitat de la matèria, i ja que es vol aconseguir un treball el més esquemàtic i senzill possible, s'utilitzaran sovint esquemes, resums, taules i fitxes.

Així doncs, els objectius principals que pretenem aconseguir amb el treball són:

- Anàlisi de la normativa en matèria d'ordenació de territori i urbanisme:
 - Definició i àmbits de l'ordenació territorial i l'urbanisme.
 - Evolució i situació actual normativa en ordenació territorial i urbanística a les Illes Balears i concretament a Mallorca i Palma
 - Anàlisi i principis del Pla Territorial de Mallorca com instrument que desenvolupa a nivell insular el gran instrument d'ordenació territorial de les Illes Balears, les DOT.
- Característiques principals dels diferents tipus de sòls.
- Estudi, anàlisi i característiques principals dels tres grans blocs que regulen l'activitat urbanística:
 - Planejament urbanístic.
 - Gestió i execució urbanística.
 - Disciplina urbanística.
- Definir l'activitat urbanística. Que és, com s'organitza, qui la promou i quins agents n'hi estan implicats.
- Establir les diferents maneres de desenvolupar la ciutat. Instruments de planejament, sistemes de gestió i execució urbanística.
- Analitzar com i de quina manera les diferents lleis sectorials i lleis singulars afecten a l'urbanisme.

RESUM DEL CONTINGUT

En el capítol introductori, deixarem clar que és l'ordenació del territori i que és l'urbanisme, fent un recull de les normes que regulen els dos àmbits actualment i l'evolució que ha sofert la normativa des de la primera llei del sòl de 1956 fins a l'actualitat.

També veurem quins són els objectius de les normes que regulen tota l'activitat urbanística:

- La Llei d'ordenació territorial (LOT).
- Les directrius d'ordenació territorial (DOT).
- El Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM).
- La Llei del sòl estatal (TRLRU de 2015)
- La actual Llei d'Urbanisme de les illes Balears de 2017 (LUIB).

Per tant, veurem com es regula, tant l'ordenació del territori (a nivell supramunicipal) com l'activitat urbanística (a nivell municipal) i tindrem una visió conjunta de l'estructura jeràrquica de la normativa i els instruments que regulen l'urbanisme.

Després entrarem a analitzar els instruments que regulen l'activitat urbanística a Mallorca en concret: **el Pla Territorial Insular de Mallorca.**

Del PTIM veurem els cinc pilars que el fonamenten, la divisió territorial que fa del sòl, els objectius, els documents que el conformen i en concret la memòria i les normes d'ordenació.

Posteriorment, analitzarem les característiques principals dels tres grans grups de sòls que existeixen: sòl urbà, urbanitzable i rústic, amb les seves peculiaritats.

Ja en els capítols 4, 5 i 6 estudiarem i veurem els tres grans blocs que conformen l'activitat urbanística:

- Planejament urbanístic.
- Gestió i execució urbanística.
- Disciplina urbanística.

També hem vist alguns exemples de les aplicacions pràctiques que comporta la seva regulació com són:

- El càlcul d'una fitxa d'un sector urbanitzable
- El càlcul de la capacitat poblacional d'una parcel·la
- El càlcul de l'aprofitament urbanístic

Estudiarem conceptes molt importants com són el coeficient de zona, els edificis inadequats i els que es troben fora d'ordenació.

Al capítol de gestió i execució urbanística descriurem els sistemes d'actuació:

REPARCEL·LACIÓ

- Compensació
- Cooperació

EXPROPIACIÓ

I les cinc tècniques instrumentals que introdueix la LUIB i que recull de la llei estatal del sòl com a novetat per millorar la transparència i eficiència del sistema urbanístic.

Al tercer gran bloc, el de disciplina urbanística al capítol 6:

- Inspecció urbanística
- Infraccions urbanístiques
- Sancions urbanístiques

Hem vist com es regulen i quines són les infraccions i sancions que es poden produir. També hem vist quins són els actes que necessiten de llicència urbanística i quins són els que necessiten una comunicació prèvia, juntament amb els procediments sancionadors i les seves conseqüències.

Finalment, al capítol 7 farem visible la constant interacció que tota aquesta regulació i normatives sofreixen a causa de lleis sectorials i singulars a través de quatre exemples dels més importants:

- Carreteres
- Ports
- Costes
- Turisme

Veurem les característiques principals de les seves regulacions normatives i com i de quina manera afecten a la regulació urbanística.

INTRODUCCIÓ

1. INTRODUCCIÓ

Per poder entendre el funcionament de l'activitat urbanística i tenir clar quin és el marc jurídic que el regeix, cal entendre alguns conceptes com són els propis de l'Urbanisme i el de l'Ordenació Territorial, així com les diferències entre ells dos.

També cal saber quin són els antecedents en aquestes matèries, a qui corresponen les competències d'Ordenació del Territori i Urbanisme i en definitiva entendre globalment la situació actual en aquestes matèries, des del punt de vista normatiu.

Per això, en aquest primer capítol del treball exposarem aquests temes i en farem síntesi, per tal de poder entrar més endavant en profunditat i amb conceptes clars en l'activitat urbanística. També cal dir que el treball vol ser pràctic i de caràcter tècnic, així doncs, es veuran els conceptes i legislació sempre des de un punt de vista tècnic i no des de el punt de vista jurídic.

I. DEFINICIÓ I DIFERÈNCIES ENTRE ORDENACIÓ DEL TERRITORI I L'URBANISME

El primer que hem de saber és el concepte i per tan els definirem de manera teòrica com:

L'Ordenació del Territori:

L'Ordenació del Territori, es defineix com el marc jurídic general conformat per normes, programes, directrius i plans, que orienten i regulen les actuacions i processos d'assentament sobre el territori, integrador i coordinador de les polítiques públiques amb incidència en el territori entès com a espai físic. Suposa una vertebració de les polítiques específiques sectorials que poden afectar d'alguna manera al territori.

Estam xerrant de Territori i per tan aquest concepte engloba tot el territori de la nostra comunitat Autònoma, ja que com veurem més endavant la competència en aquest sentit és de la Comunitat Autònoma i ha estat transferida posteriorment als Consells Insulars.

Alguns autors, com Luis Moya, distingeixen entre planificació territorial i planificació urbana, tenint les dues vessants el planejament territorial i urbà.

La planificació la entén com: *"El conjunt de polítiques, estratègies, programes i voluntats, així com els instruments tècnics de planejament i gestió, per el govern de les transformacions territorials i/o urbanístiques"*.

El planejament, en canvi, és un dels instruments que s'usa a la planificació definit com: *“la acció dominantment tècnica de l'elaboració dels plans d'ordenació, tan a escala territorial com urbana”*.

Urbanisme:

Tradicionalment s'ha definit l'urbanisme com el conjunt de operacions que permeten la fundació, creació, desenvolupament i renovació de les ciutats, enteses com a espais habitables, en què conflueixen tota mena d'usos i activitats que permetin les normes i plans en el seu àmbit territorial.

L'origen etimològic de la paraula urbanisme, que procedeix del llatí urbs-urbis, que en l'antiguitat es referia per antonomàsia a la capital del món romà, Roma. Per tan queda vinculat l'Urbanisme amb la ciutat.

Diferències:

Podem veure una similitud entre els dos conceptes malgrat queden vinculats els dos a una unitat física diferent. L'ordenació del Territori queda vinculada a un territori mentre que l'urbanisme queda vinculat a una ciutat.

Aquestes, són les definicions teòriques, que per al nostre treball i vist tot des de un punt de vista pràctic i tècnic en podem extreure un sistema jeràrquic clar:

L'Urbanisme queda vinculat i afecta a la Ciutat, per tan, al Municipi.

L'Ordenació del Territori té un caràcter més global, més genèric. És per tant de caràcter supramunicipal.

Com veurem més endavant, i establert ja un ordre jeràrquic entre els dos conceptes, tindrem que l'Ordenació del Territori a Mallorca la durà a terme el Consell Insular mentre que l'Urbanisme seran els Municipis. Això sense perjudici que sigui una llei, la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears (en endavant LUIB) la que reguli per a tots els Municipis de la CCAA la activitat urbanística.

II. ANTECEDENTS I SITUACIÓ ACTUAL DE L'ORDENACIÓ TERRITORIAL A LA CAIB

L'Ordenació del territori a la nostra Comunitat Autònoma comença a regular-se l'any 1987 amb la primera Llei d'Ordenació del Territori. Es regula en virtut de la competència adquirida per el nostre Estatut d'Autonomia de l'any 1983 al seu títol tercer article 30.3 i que la Constitució Espanyola de l'any 1978 a l'article 148.1.3^a autoritza a assumir per les Comunitats Autònomes, entre d'altres, així com l'Urbanisme i l'habitatge.

Aquesta primera Llei d'Ordenació del Territori es modifica l'any 2000 aprovant el Parlament la actual i vigent Llei 14/2000 d'Ordenació Territorial (en endavant LOT).

Un any més tard de la seva aprovació, s'aprova la Llei 2/2001 d'Atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'Ordenació del Territori. Aquesta Llei però, es reserva per al Govern de les Illes Balears, una sèrie de competències al seu article 5:

1. L'exercici de la potestat reglamentària externa en desenvolupament de la legislació d'ordenació territorial.
2. L'emissió d'informes preceptius en l'elaboració dels instruments d'ordenació territorial esmentats a l'article 1.
3. L'elaboració i l'aprovació dels plans directors sectorials, prevists a les directrius d'ordenació territorial, quan això no correspongui als consells insulars.
4. L'emissió d'informes previs a les autoritzacions a què es refereix el número 6 de l'article 1, quan afectin béns integrants del patrimoni de la comunitat autònoma i ports esportius, de refugi o no, qualificats d'interès general.
5. L'elaboració i l'aprovació dels instruments per a l'ordenació del litoral prevista a la legislació de costes, pel que fa a la zona de domini públic marítimo-terrestre. Fora d'aquest àmbit, aquests instruments només poden contenir les mesures necessàries per assegurar la funcionalitat dels usos ordenats.
6. La intervenció de l'òrgan ambiental en el procediment d'avaluació ambiental estratègica a què s'hauran de subjectar els instruments d'ordenació territorial, de conformitat amb la normativa vigent en l'àmbit de la comunitat autònoma.

La competència en Ordenació Territorial es transferida l'any 2001 als Consells Insulars però no és una competència exclusiva, el Govern es reserva alguns drets i la potestat reglamentària, no així amb la gestió i execució de la competència.

Aquesta Llei vol ser i és la norma superior que determina el marc jurídic en matèria d'Ordenació Territorial de les nostres Illes.

SINTESI DE LA LLEI 14/2000 D'ORDENACIÓ TERRITORIAL

Aquesta Llei s'estructura en dos títols: Disposicions Generals i els Instruments d'Ordenació Territorial. Com hem dit a la presentació intentarem fer síntesi i esquematitzar el contingut i propòsits d'aquesta Llei.

Els objectius de la LOT són:

Millorar la qualitat de vida dels ciutadans.

Estructurar el Territori a fi d'aconseguir un desenvolupament socioeconòmic sostenible.

Protegir i millorar el medi ambient.

Els principis d'actuació de l'administració, mitjançant els Instruments d'Ordenació Territorial seran:

Regular, ordenar i fixar:

- Les dimensions dels assentaments, inclosos els teixits productius.
- Àrees territorials objecte d'especial protecció.
- Les infraestructures, instal·lacions, equipaments i serveis.

Promoure i fomentar:

- La participació de la societat en el procés d'Ordenació Territorial.

Per aconseguir els objectius marcats per la Llei i tenint en compte els principis d'actuació vists, crea els Instruments d'Ordenació Territorial que són:

- Les Directrius d'Ordenació Territorial.
- Els Plans Territorials Insulars.
- Els Plans Directors Sectorials.

Les Directrius d'Ordenació del Territori.

No veurem el procediment d'elaboració i aprovació d'aquests instruments perquè no són l'objecte del treball, però, si que en veurem el seu contingut ja que és important saber que és el que regulen i l'abast del seu objecte.

Les Directrius d'Ordenació Territorial han de:

Determinar sostres màxims de creixement dels usos del sòl.

Establir prescripcions per el desenvolupament econòmic.

Protegir el medi ambient.

Fixar els criteris de redacció dels Plans Directors Sectorials.

Localitzar i executar infraestructures i equipaments.

Per tant ja veiem com els altres instruments d'Ordenació Territorial queden supeditats jeràrquicament a les Directrius d'Ordenació Territorial (en endavant DOT).

Els Plans Territorials Insulars.

Els Plans Territorials insulars (en endavant PTI) són l'instrument general d'Ordenació de cada una de les illes de la nostra CCAA. Correspon a cada Consell Insular la seva elaboració, aprovació, revisió i modificació.

Els PTI, desenvolupant les DOT, han de:

Fer un estudi territorial de l'ús dels recursos naturals, població, planejament urbanístic i situació socioeconòmica.

Establir sostres màxim de creixement per cada ús i distribuir-lo.

Assenyalament d'espais naturals o construccions objecte d'especial protecció.

Definir els sòls d'ús agrari i forestal d'especial interès.

Fixar criteris generals per als Plans Directors Sectorials dels Consells Insulars.

Ubicació d'equipaments e infraestructures de caràcter supramunicipal i previsió dels mateixos.

Ordenar els terrenys confrontats en varis municipis.

També veiem com els Plans Directors Sectorials (en endavant PDS) promoguts per els Consells Insulars queden supeditats als PTI. Els PDS són instruments d'Ordenació específica que tenen per objecte regular el planejament, projecció, execució i gestió de sistemes generals d'infraestructures, equipaments, serveis i activitats d'explotació de recursos.

Els Plans Directors Sectorials.

Els PDS poden ser redactats per els Consells Insulars o per el Govern de les Illes Balears com hem vist a la Llei 2/2001 d'Atribució de Competències als Consells Insulars en matèria d'Ordenació Territorial. L'objecte del PDS és el mateix en els dos casos però el nivell jeràrquic canvia.

Els PDS del Consell Insular regulen a l'àmbit del Consell Insular que el redacti.

Els PDS del Govern tenen caràcter suprainsular. Tenen el mateix rang que els PTI.

El contingut i objectius dels PDS seran:

Anàlisi dels aspectes sectorials i formulació d'un diagnòstic.

Articulació del PDS amb el PTI.

Justificació de les infraestructures, obres e instal·lacions que es prevegin tenint en compte l'impacte ambiental.

Realització d'un estudi economicofinancer.

Fixació de sistemes d'execució, programes d'actuació per aconseguir els objectius fixats.

Minimització de l'impacte ambiental

Altres aspectes rellevants que determina la llei són, per una banda la declaració d'utilitat pública i per l'altre les Normes Territorials Cautelars.

Declaració d'Utilitat Pública.

La LOT ens obliga a que tots els instruments d'Ordenació territorial, per la seva aprovació, han de tenir implícita la declaració d'utilitat pública.

Normes Territorials Cautelars.

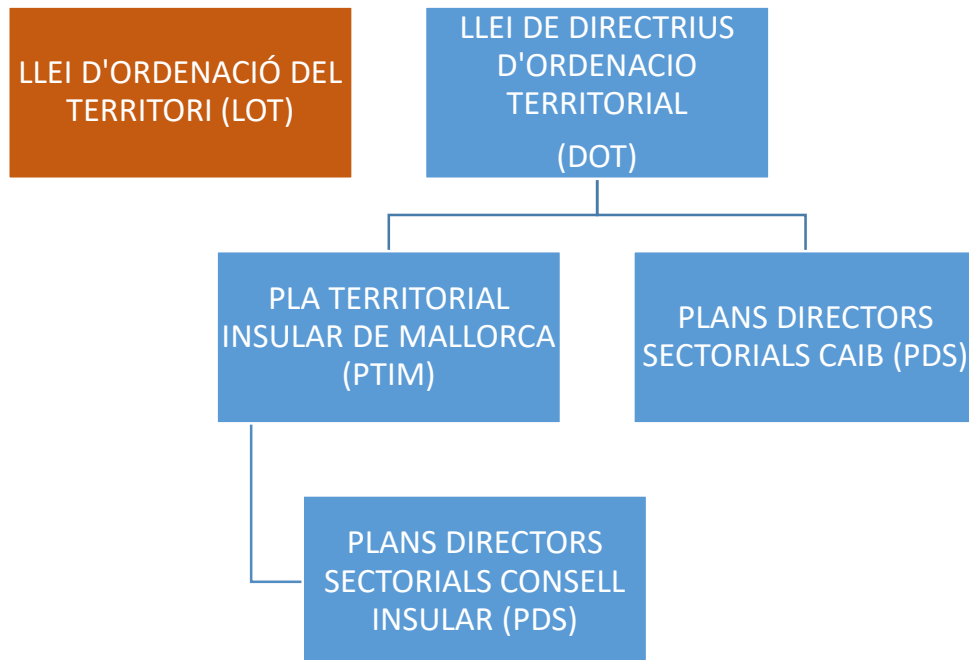
Les Normes Territorials Cautelars (en endavant NTC) son normes d'Ordenació Territorial de caràcter provisional, que es dicten per garantir que mentre s'està redactant, modificant o revisant un Pla Territorial, els planejaments urbanístics no puguin dur a terme actuacions sobre el territori que siguin irreversibles. Les NTC tenen una vigència màxima de 3 anys. Són les conegudes "Moratòries Urbanístiques".

Normes Territorials Transitòries.

Hem de dir que també tenim una altre figura que ordena el territori al marge dels que ens dona la LOT. La Llei 7/2012, modificada per la Llei 2/2013, va crear a la seva disposició adicional novena la figura de la Norma Territorial Transitòria (en endavant

NTT). Aquesta norma està al mateix nivell jeràrquic que els PTI i al contrari que les NTC no té una vigència definida sinó que fins que el PTI no estigui aprovat, modificat o revisat, la NTT segueix en vigor.

Actualment només hi ha una NTT vigent al conjunt de la CCAA i és la NTT de Menorca.



Il·lustració 1: Sistema jeràrquic de la LOT. Elaboració pròpia.

SINTESI DE LA LLEI DE DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL

Aquesta Llei 6/1999 constitueix l'instrument superior i bàsic de l'Ordenació Territorial a les Illes Balears. Està estructurada en quatre títols: El títol preliminar de conceptes generals, el segon títol de Àrees Homogènies de caràcter Supramunicipal, el tercer de Els Sistemes d'Infraestructures i Equipaments i el darrer i quart de la Gestió Territorial.

Les DOT són elaborades per el Govern i han de ser aprovades per el Parlament, tenen així, caràcter de llei i en conseqüència són jeràrquicament superiors als PDS del Govern, dictats per decret llei, i als PTI i PDS dels Consells insulars.

*Per tant **les DOT vinculen no només als instruments territorials sinó que també als plans e instruments urbanístics dels municipis.***

Com ja hem vist anteriorment, l'objectiu de les DOT és cercar un model territorial i en conseqüència promouran:

- Un desenvolupament equilibrat entre el territori i els sectors productius.
- Una utilització sostenible del sòl i dels recursos.
- Una protecció medi ambiental.

Hem de dir que les DOT té disposicions d'aplicació directa, és a dir, que han de ser respectats per tots els instruments territorials i urbanístics en un màxim de dos anys i d'altres que han de ser adoptades quan es faci una modificació o revisió dels mateixos.

Les DOT divideixen el territori en quatre àrees per definir el model territorial:

Les Àrees homogènies de caràcter supramunicipal.

Les Àrees sostretes al desenvolupament urbà.

Les Àrees de desenvolupament urbà.

Els sistemes d'Infraestructures i equipaments.

Com ja hem dit a la introducció, en aquest treball ens fixem, per tenir una referència del que estudiem, amb Mallorca i Palma. Mallorca com a territori insular i Palma com a Municipi.

Així, les àrees homogènies de caràcter supramunicipal a Mallorca es divideix a les DOT en: Serra de Tramuntana, badia de Palma, costa de Ponent, Pla de Mallorca,, les badies de Pollença i Alcúdia, el Migjorn-Llevant i el Raiguer.

Les àrees sostretes del desenvolupament urbà son les de sòl rústic, dividit en sòl rústic comú i sòl rústic protegit. Aquesta distinció dona lloc a la Matriu d'Ordenació del sòl rústic de les DOT i que està desenvolupada al PTIM. Adjuntem la Matriu a l'annex 1 d'aquest treball. Podem veure la primera divisió de sòl rústic protegit que qualifica en:

- Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció.
- Àrees naturals d'especial interès.
- Àrees rurals d'interès paisatgístic.
- Àrees de prevenció de riscos.
- Àrees de protecció territorial. Que poden ser de costes o carreteres.
 - Costes. 500 m. Des de la ribera de la mar a Mallorca.
 - Carreteres. Protecció de les àrees compreses entre les dues línies longitudinals i paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres. 25, 18, 8m. Segons siguin carreteres de 4 carrils o més, dos carrils a la xarxa primària i secundària i dos carrils a la xarxa local i rural.

*Aquesta es una **divisió general** i no lleva la potestat per part dels municipis i consells insulars de protegir les àrees que considerin sempre respectant les DOT. És una **divisió i qualificació de mínims**.*

Aquestes àrees queden definides a la Llei 1/1991 d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees de protecció de les Illes Balears (en endavant LEN).

La resta de sòl rústic serà comú i es divideix en:

- Àrees d'interès agrari.
- Àrees de transició, que poden ser d'harmonització i de creixement.
- Àrees de sòl rústic general.

Les àrees de desenvolupament urbà, seran les definides per els diferents instruments territorials com a aptes per al desenvolupament urbà, en els usos que siguin, juntament amb les d'infraestructures i equipaments.

Les DOT definien en un començament els Plans Territorials Parcial, un per cada àrea homogènia de caràcter supramunicipal, però aquest figura no es va consolidar mai i ha revingut al final en els PTI que són els utilitzats i que són vigents, en el cas de l'Illa de Mallorca el PTIM. També en regula la aprovació, modificació i revisió, així com l'adaptació a les DOT dels que ja estaven vigents a l'entrada de les mateixes.

Totes aquestes àrees queden definides a les DOT als articles 19,20 i 21.

Les DOT defineix un altre figura a l'article 28, les Àrees de reconversió Territorial (ART):

Específicament, els plans territorials podran caracteritzar àrees de reconversió territorial (ART) per a centres històrics degradats, zones turístiques on es puguin aplicar operacions de les previstes en el Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística (POOT, ara derogat), altres zones que per la tipologia i la qualitat constructiva dels seus edificis i infraestructures facin necessària una rehabilitació i l'eliminació d'aquells elements singulars que suposin un deteriorament de la qualitat ambiental o paisatgística d'una zona.

Limitació dels creixements.

Les DOT, com ja hem citat, limiten el creixement del sòl classificat com a urbanitzable o apte per la urbanització a l'article 33. Per a l'illa de Mallorca, aquest creixement serà del 10%.

Aquest creixement es considera a 10 anys vista i es calcula amb una densitat mitja de 100 habitants per hectàrea.

Les DOT son les que regulen el contingut, abast i procediments d'aprovació, revisió i modificació dels diferents PDS, ja siguin de competència del Govern o del Consell Insular.

EL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

Ara que hem fet síntesi de la llei que organitza el territori (LOT) i el principal instrument d'ordenació (les DOT) podem estudiar el següent instrument d'ordenació territorial, el Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM).

El PTIM, com ja sabem, és de caràcter supramunicipal, vincula tot el territori comprès dins el mateix, així com els plans e instruments urbanístics municipals.

Degut a la gran importància que té el PTIM en quan a la vinculació urbanística dels Municipis, el tractarem a un capítol a part e independent, per poder estudiar-lo més detingudament. Adjuntem a l'annex 2 la Matriu d'ordenació del Sòl Rústic, en desenvolupament de la matriu de les DOT.

ELS PLANS DIRECTORS SECTORIALS DE LA CAIB

En quan als PDS, tan els de la CAIB com els del CIM només els citarem ja que no és l'objecte del treball el seu estudi, però creiem convenient saber quins són i quins estan regulats per una administració o altre. També ens farem una idea de quins són els sectors que afecten en major o menor mida a l'Ordenació del Territori i conseqüentment a l'Urbanisme.

Actualment tenim els següents PDS competència de la CAIB:

- PDS de Telecomunicacions.
- PDS de Transport.
- PDS de Ports Esportius.
- PDS Energètic.
- PDS de Residus Perillosos i altres residus líquids no perillosos.
- PDS d'intervenció en Àmbits Turístics (PIAT). En fase d'aprovació.
- PDS Hidrològic de les Illes Balears.

ELS PLANS DIRECTORS SECTORIALS DEL CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Actualment tenim els següents PDS competència del CIM:

- PDS de Carreteres.
- PDS de Pedreres
- PDS de Residus de Demolició, Voluminosos i Pneumàtics Fora d'ús.
- PDS de Residus Sòlids Urbans
- PDS de l'Oferta Turística (POOT) que va ser derogat.
- PDS d'Equipaments Comercials de Mallorca. PECMA. En fase d'aprovació.

Aquests són els principals PDS en quan a la interacció amb l'ordenació del territori i urbanisme.

III. ANTECEDENTS I SITUACIÓ ACTUAL DE L'URBANISME A LA CAIB

En aquest apartat del treball veurem quins són els antecedents en quan a la legislació urbanística. Des de els seus inicis fins a l'actual marc jurídic. Veurem per una banda la legislació a nivell estatal i per l'altre a nivell autonòmic, així com l'estat actual a la nostra illa de Mallorca i al Municipi de Palma.

Farem un resum de les diferents lleis i normes, entrant amb una mica més de profunditat en els temes claus per entendre l'actual situació legislativa en aquesta matèria.

ANTECEDENTS DE LA LEGISLACIÓ ESTATAL

Llei del Sòl de 1956

La primera regulació a nivell urbanístic a tot l'estat Espanyol és la coneguda Llei del Sòl de l'any 1956, "Llei sobre el règim del Sòl i Ordenació Urbana". És considerada per molts autors, entre d'altres Juli Esteban i Noguera com "una legislació valent, innovadora i eficient". Tant és així que aquesta llei va estar vigent casi 20 anys. Malgrat això la seva aplicació va dur molts problemes als ajuntaments ja que no disposaven de infraestructura suficient per dur-hi a terme totes les seves determinacions.

La reforma de 1975

La reforma de la Llei del Sòl de 1956 per la llei de 1975 dona peu al Text Refós de 1976 que implicava molts canvis i tots a nivell tècnic. Aquest text refós, es va desenvolupar reglamentàriament en els tres grans reglaments, algun dels quals és d'aplicació a les nostres Illes (Menorca, Eivissa i Formentera):

El Reglament de Planejament Urbanístic de 1978.

El Reglament de Gestió Urbanística de 1978.

El Reglament de Disciplina Urbanística de 1978.

En aquest punt apareix la Constitució de 1978 amb tots els canvis que implicava, aparició de Autonomies, canvis legislatius i aparició de les disputes en les competències.

Al seu article 148, la CE, permet a les CCAA que assumeixin tota una sèrie de competències, entre elles la d'Ordenació del Territori i la de Urbanisme i habitatge.

[La segona reforma de 1990. Text Refós de 1992](#)

A aquesta segona reforma es canvien les valoracions urbanístiques, les cessions sobre l'aprofitament urbanístic fins al 15%, les transferències sobre l'aprofitament urbanístic i s'atribueix a les administracions els drets de tanteig i retracte.

[La sentència del Tribunal Constitucional 61/1997](#)

La sentència 61/1997 de TC sobre els recursos d'inconstitucionalitat que les comunitats autònomes de Catalunya, Aragó i Les Illes Balears varen interposar al Text Refós de la Llei del Sòl de 1992 va ser un revulsiu per al sector urbanístic ja que una gran quantitat dels preceptes d'aquesta llei varen quedar declarats inconstitucionals i es va consolidar la doctrina sobre el caràcter supletori del dret Estatal front de l'autonòmic.

Aquesta sentència va fer que la nova Llei del Sòl de 1992 seguis en vigor en una petita part però és va tornar a la vigència de la llei de 1976 i obligava, de manera tàcita, a les Comunitats Autònomes a legislar en matèria urbanística ja que la sentència deixava situacions de buit normatiu.

Fins aquesta sentència poques CCAA s'havien dotat de manera global de legislació urbanística ja que generalment a part del que regulaven usaven amb caràcter supletori la normativa Estatal.

En el cas de la nostra Comunitat Autònoma, va assumir la competència que l'article 148.3 de la Constitució Espanyola li oferia mitjançant la Llei 9/1990 de 20 de Juny de Atribució de Competències als Consells Insulars en Matèria d'Urbanisme i habitabilitat però s'emprava, com hem dit, les lleis de 1976 i 1992 amb caràcter supletori ja que vàrem ser la darrera CCAA en tenir una llei autonòmica que regulés de manera general i autònoma en matèria d'urbanisme amb la llei 2/2014 de 25 de Març d'Ordenació i Ús del Sòl (LOUS).

[La tercera reforma de la llei de 1998](#)

La tercera reforma de la llei i després dels problemes arrel de la STC 61/1997, s'aprova la Llei de Règim del Sòl y Valoracions de 1998. Una de les grans innovacions d'aquesta llei és la de considerar el sòl urbanitzable com el sòl residual, al contrari del que s'havia vingut fent, ja que fins a aquell moment, el sòl residual era el rústic o no urbanitzable.

[La quarta reforma de 2007. Text Refós de 2008](#)

Aquesta llei es fonamentava en tres grans idees:

La idea de que el marc de l'urbanisme és competència de les autonomies, la de que la iniciativa urbanitzadora ha de ser de les administracions i no dels propietaris del sòl i la de minimitzar l'impacte mediambiental de les activitats urbanitzadores.

[La quinta reforma de 2013. Llei de Rehabilitació, Regeneració i Renovació Urbana](#)

La llei completa la regulació del deure legal de conservació, estructurant-ne tres nivells ascendents:

Elimina algunes càrregues urbanístiques que, segons el parer del legislador de 2013, resulten injustificades; en particular, el que era una "pràctica identitat entre els sòls en situació de urbanitzats i els sòls en situació rural amb destinació a una operació de transformació urbanística".

Es modifica per això l'art. 12 del TRLS/08. Introdueix modificacions pel que fa a les actuacions de transformació urbanística en el medi urbà, incidint en el que es refereix a les trucades "Actuacions edificatòries" (tant obres d'urbanització com de reforma o renovació) on es preveuen possibles reajustaments entre noves dotacions i els increments d'edificabilitat, densitat i canvis d'ús.

Es modifica la regla bàsica estatal de garantir un percentatge mínim de sòl per a habitatge protegit. Aquesta regla, que s'aplicava per igual als sòls urbans i urbanitzables, es flexibilitza quan l'actuació es realitza sobre sòl en situació d'urbanitzat.

Actualment. El Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana de 2015

Aquesta llei es coneix com la Llei del Sòl Estatal, i és la que tenim vigent. Si l'estudiem veurem que els seus articles es diferencien entre articles vigents i aplicables i articles vigents no aplicables (a Mallorca), de la mateixa manera com els Reglaments de Planejament, Gestió i Disciplina Urbanística.

Aquesta llei es desenvolupa reglamentàriament en:

Reglaments vigents no aplicables (a Mallorca):

Reglament de Planejament.

Reglament de Gestió.

Reglament de Disciplina Urbanística.

Reglament d'actes urbanístics que s'han d'inscriure al registre de la propietat 1093/1997. Vigent i aplicable.

Reglament de valoracions 1492/2011. Vigent i aplicable.

Com veurem més endavant, els tres reglaments que hem vist són substituïts per el Reglament de la Llei d'Ordenació i Ús del Sòl (ROUS), vigent a dia d'avui fins que es reglamenti l'actual Llei d'Urbanisme de les Illes Balears.

El TRLSRU de 2015 s'estructura de la següent manera:

- Títol preliminar, de disposicions generals.
- Títol I de condicions bàsiques d'igualtat en els drets i deures constitucionals dels ciutadans.
- Títol II de les bases del règim del sòl.

- Títol III de l'informe d'avaluació d'edificis. Actualment en vies de ser derogat.
- Títol IV de cooperació i col·laboració interadministrativa
- Títol V de valoracions.
- Títol VI d'expropiació forçosa i responsabilitat patrimonial.
- Títol VII de la funció social de la propietat del sòl i la seva gestió.
- Títol VIII del règim jurídic.

Amb aquest petit resum veiem com la llei estatal del sòl articula i determina les condicions de propietat del sòl i la seva valoració, sense desenvolupar, l'activitat urbanística pròpiament, que són de competència exclusiva de les CCAA.

ANTECEDENTS AUTONÒMICS

Per analitzar els antecedents i situació actual de la legislació i normativa urbanística de la nostra comunitat autònoma, ho farem a través de diferents etapes, segons Avel·lí Blasco Esteve:

Etapa Inicial (1983-1990)

En 1983 és quan neix la nostra CCAA i la norma vigent era el TRLS/1976 amb els tres reglaments que la desenvolupen. En aquesta primera etapa es varen començar a dictar algunes lleis singulars, alguna de les més conegudes són: la Llei 1/1984 sobre ordenació y protecció d'àrees naturals de interès especial, la Llei 3/1984 (de protecció del salobrar de Campos i es Trenc i la de protecció de la marina de Lluçmajor, la Llei 4/1990.

Tot i això eren lleis puntuals, sense regular un àmbit general. Les primeres normes de caràcter general i amb caràcter urbanístic foren: el decret 112/1986 d'expedició de cèdules d'habitabilitat, el decret 6/1987 de denúncies de mora davant la comissió d'urbanisme, la Llei 8/1995 de edificis fora d'ordenació i la Llei 12/1988 de camps de golf.

De 1990 a 1997

L'any 1990 va ser quan es varen dictar les primeres lleis de caràcter general amb incidència directa sobre l'urbanisme:

- La Llei 9/1990 de transferència de les competències en matèria d'urbanisme als Consells Insulars.
- La Llei 10/1990 de Disciplina Urbanística. Derogada. Actualment en vigor la LUIB.
- La Llei 1/1991 d'espais naturals y àrees d'especial protecció de les Illes Balears. Aquesta la veurem amb una mica més de detall més endavant.

Aquestes lleis ja regulaven amb caràcter general alguns dels camps de l'activitat urbanística, com són la disciplina i els espais protegits.

De 1997 a 2007

Aquesta etapa es caracteritza per l'entrada en vigor de les DOT i unes polítiques clarament limitadores en quan al desenvolupament desenfrenat.

Les normes més importants en aquesta etapa són:

- La suspensió de planejament municipal establerta per acord del Consell Insular de Mallorca al novembre de 1998, a l'empara de l'art. 51 de la Llei del Sòl de 1976, que obligava en definitiva a la desclassificació de més 76 sòls urbanitzables en 15 municipis de l'illa de Mallorca, amb capacitat per a albergar 103.000 places (residencials i turístiques). Aquesta suspensió del Consell, però, va ser posteriorment anul·lada per sentència del TSJ de Balears de 9 de març de 2001, per considerar que aquell no tenia competències en matèria d'ordenació del territori per aprovar aquesta moratòria quan la va fer, tot i que les posteriors Directrius d'Ordenació Territorial -aprovades pel Parlament l'any següent confirmaren la desclassificació de 51 de les 76 urbanitzacions.
- La Llei 6/1998, de 23 d'octubre, de mesures cautelars fins a l'aprovació de les Directrius d'Ordenació Territorial, que establia mentrestant una suspensió de la tramitació dels plans parcials i projectes d'urbanització en determinats casos, tant referits a usos residencials com a usos turístics.
- La Llei 6/1997 de Sòl Rústic de les Illes Balears.
- La Llei 6/1999 de Directrius d'Ordenació Territorial que ja hem analitzat.
- La Llei 2/2001 d'atribució de competències als Consells insulars en matèria d'Ordenació de Territori, també comentada.

De 2007 a 2014 (abans de la LOUS)

Durant aquesta etapa, abans de l'aparició de la LOUS, només varen aparèixer aquestes dues lleis:

- Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible.
- Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.

La LOUS de 2014

La LOUS ha estat fins l'aparició de la LUIB el 2017 la primera Llei global d'Urbanisme a la nostra CCAA. Havia de ser desenvolupada reglamentàriament pels consells insulars fonamentalment (disp. final segona de la Llei), en virtut de la competència que l'art. 72 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears atorga als consells per reglamentar les competències pròpies, i donat que l'urbanisme és la primera d'aquestes competències segons l'art. 70.1 EAIB.



Doncs bé, només el Consell Insular de Mallorca va aprovar el Reglament General de la Llei al 2015 (BOIB de 30.04). En els altres consells s'han continuat aplicant els vells reglaments estatals de 1978 (RPU, RGU i RDU en part).

El títol o denominació de la Llei així com el seu contingut contenen una primera imprecisió: sembla que la Llei regula tota l'activitat urbanística possible i tot el règim jurídic de la propietat del sòl, però això no és així, ja que la Llei exclou del seu àmbit una de les tres classes de sòl, que és el sòl rústic en concret, el que significa que per al mateix continua vigent la regulació de la Llei balear del Sòl Rústic de 1997 (Llei 6/1997, de 8 de juliol).

En conseqüència, la LOUS no és una Llei de regulació integral de l'urbanisme balear, en contra del que afirma expressament la Exposició de motius, sinó una Llei que regula fonamentalment els sòls amb aprofitament urbanístic (sòl urbà i urbanitzable).

IV. LLEI D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS

El 29 de desembre de 2017 s'aprova la recent i vigent Llei d'Urbanisme de les Illes Balears. Aquesta Llei serà una de les bases d'aquest treball, juntament amb el PTIM i el PGOU.

Com podem veure a l'índex del treball, hi ha títols d'aquesta llei que es tractaran més endavant juntament amb el PTIM i el PGOU, com el de la Disciplina Urbanística, Planejament i Gestió urbanística i el Règim urbanístic del sòl. Tenim un esquema exhaustiu a l'annex 3 del treball del contingut de la mateixa. Podem resumir que la llei té 205 articles organitzats amb un títol preliminar i vuit títols, setze disposicions addicionals, quinze disposicions transitòries, una disposició derogatòria i una de final.

A través d'esquemes i resums intentarem fer síntesi dels conceptes generals de caràcter tècnic d'aquesta llei a fi de poder entendre-la amb més facilitat i de manera global.

Primerament i en relació al títol del nostre treball veurem quina és la definició de l'activitat urbanística a la LUIB, al seu article 2:

L'activitat urbanística és una funció pública que dissenya el model territorial local i determina les facultats i els deures del dret de propietat del sòl d'acord amb la seva destinació. Comprèn l'ordenació, la transformació, la conservació i el control de l'ús del sòl, del subsòl i del vol; la urbanització i l'edificació tenint en compte les conseqüències per a l'entorn; i la regulació de l'ús, la conservació i la rehabilitació de les obres, els edificis i les instal·lacions.

Les potestats que exercita l'activitat urbanística de cada ajuntament són:

- La formulació i l'aprovació dels instruments d'ordenació urbanística.
- La intervenció de l'exercici de les facultats dominicals relatives a l'ús del sòl.
- La determinació de la forma de gestió de l'activitat administrativa d'execució.
- L'execució, la direcció, la inspecció i el control del planejament.
- La intervenció en el mercat de sòl.
- El control de l'ús del sòl i de l'edificació, la protecció de la legalitat urbanística i la sanció de les infraccions..

De les quals, com hem dit les que veurem amb més profunditat són: els instruments de planejament, la gestió i execució del mateix i la disciplina urbanística.

A continuació veurem els aspectes més rellevants de la llei i les novetats que introdueix respecte de la LOUS:

La LUIB incorpora tant el règim urbanístic del sòl rústic, com els aspectes de planejament i gestió relatius a aquesta classe de sòl.

A la LOUS no es feia cap referència al règim urbanístic d'aquest sòl i per tant no s'aconseguia tenir una llei que englobés tot el sòl del territori que intenta regular una llei d'urbanisme.

Actuacions i aprofitament urbanístic segons la LUIB

Un dels aspectes més importants per al nostre treball és l'article 23 que defineix les actuacions urbanístiques:

ACTUACIONS URBANÍSTIQUES.

Actuacions edificatòries. Nova edificació, rehabilitació i substitució.

Actuacions de transformació urbanística (en sòl urbà o urbanitzable):

Nova urbanització. Desenvolupament d'un sector de Sòl Urbanitzable establert al pla general.

Renovació urbana. Desenvolupament d'una unitat d'actuació de sòl urbà establert per el pla general.

Actuació de dotació. Mitjançant una unitat d'actuació establerta al pla general, és la que habilita a l'ajuntament a apropiar-se de parcel·les lucratives de sòl urbà en proporció a l'increment d'aprofitament urbanístic que aquest àmbit a sofert amb el pla general respecte de l'anterior, ja sigui amb un increment d'edificabilitat, canvi d'ús, etc.

Reforma interior. La que mitjançant un pla especial o pla de reforma interior, modifica, renova o reurbanitza un determinat àmbit delimitat per el pla general a sòl urbà.

La LUIB, també ens defineix el concepte més important de l'activitat urbanística, l'aprofitament urbanístic (AU), que es mesura en unitats d'aprofitament (ua):

- Representa el contingut juridicourbanístic atribuït pel planejament a un sòl concret.
- Determina el contingut econòmic del dret de propietat.

*L'aprofitament urbanístic objectiu d'una parcel·la o d'un àmbit espacial d'ordenació concret es determina mitjançant la suma dels productes de les edificabilitats (m² de sostre) corresponents a cadascun dels usos detallats dels que siguin susceptibles multiplicada pels **coeficients de ponderació** (ua/m² de sostre) respectius.*

L'aprofitament urbanístic públic és el derivat del deure de participació de la comunitat en les plusvàlues generades pel planejament. Es determina aplicant el percentatge de cessió de sòl lucratiu a l'aprofitament objectiu d'una parcel·la concreta, o del mitjà per al cas d'una actuació de nova urbanització o de renovació urbana.

*Per a cada àmbit (sector) de les actuacions de nova urbanització en el sòl urbanitzable i de les actuacions de renovació urbana en el sòl urbà, **se n'ha de determinar l'aprofitament mitjà** (ua/m² de sòl), que és el quocient de dividir l'aprofitament objectiu d'aquest àmbit calculat en els termes anteriors, per la superfície total de l'actuació urbanística (m² de sòl), descomptades, si escau, les superfícies corresponents als sòls dotacionals públics preexistents que mantinguin aquesta qualificació pel nou planejament.*

Els coeficients de ponderació relativa entre usos (ua/m² de sostre) es determinen per referència a l'ús característic, que és el que tingui major edificabilitat atribuïda en l'actuació urbanística i al qual se li assigna el valor de la unitat (1 ua/m² de sostre). Als usos restants detallats prevists en l'actuació, se'ls assignen valors de comparació amb la unitat, determinats en proporció als diferents valors de repercussió de sòl (€/m² de sostre) corresponents a cadascun d'aquests usos, d'acord amb els resultats d'un rigorós estudi de mercat acreditat per un perit taxador expert i de competència reconeguda o per una societat de taxació homologada oficialment.

Com ja hem indicat, els capítols de planejament, gestió i disciplina urbanística seran estudiats més profundament més endavant.

Com a novetat, cal dir que el pla general ara constarà de dues parts:

El pla general (determinacions estructurals)

El pla d'ordenació detallada (determinacions d'ordenació detallada)

Aquesta distinció és conseqüència de l'intent de agilitzar els tràmits de modificació i revisió del planejament.

A l'apartat de disciplina urbanística, la llei s'organitza en cinc grans blocs:

La inspecció urbanística

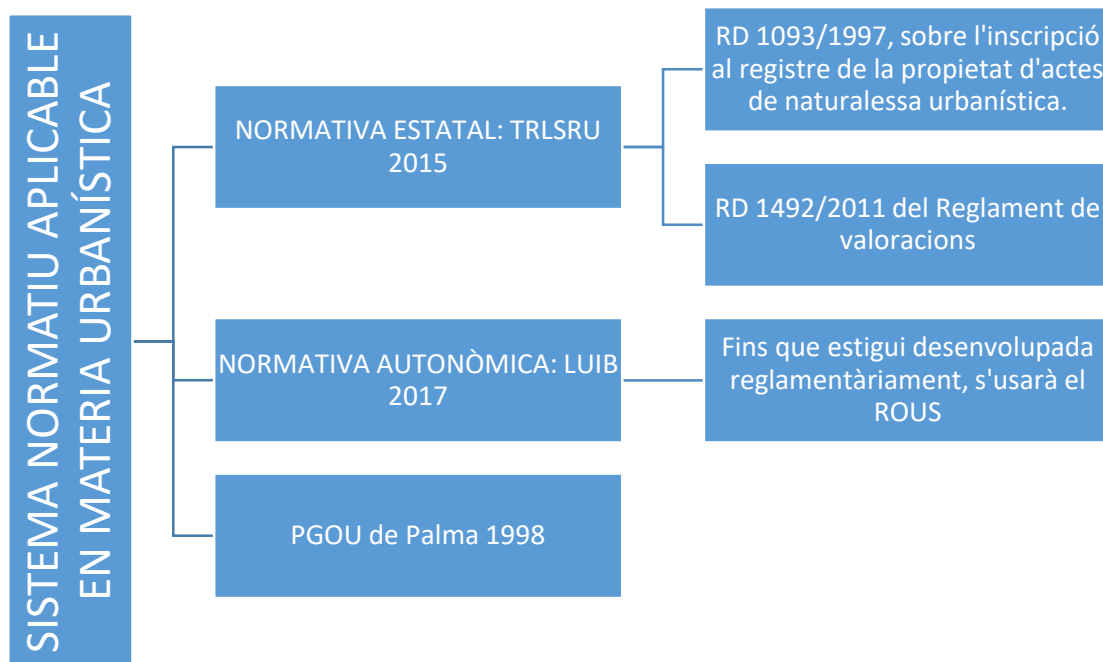
Les infraccions urbanístiques

Les sancions que corresponen a les infraccions urbanístiques

Les llicències incompatibles amb l'ordenació urbanística

Els procediments en matèria de disciplina urbanística.

Es deixa clar que només hi ha dos procediments davant d'una infracció urbanística: el sancionador i el de restabliment; i que, per tant, el restabliment tant de la legalitat com el de la realitat física alterada formen part d'un únic procediment. En contraposició amb el sistema poc clar de la llei precedent, s'estableix una sanció concreta per a cada infracció.

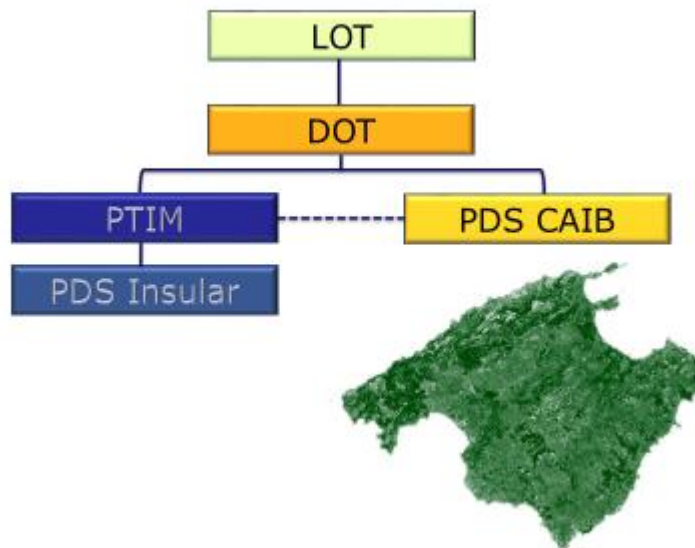


Il·lustració 2: Esquema normatiu Urbanístic a Palma. Elaboració pròpia.

El reglament vigent és el ROUS amb el que no contradigui a la LUIB. Com ja hem dit, això és aplicable a Mallorca, ja que a les altres Illes, com que no tenen desenvolupada ni la LUIB ni l'antiga LOUS, usen amb caràcter supletori els reglaments de planejament i Gestió Urbanística de 1978.

PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

2. PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA



Il·lustració 3: Ordenació Territorial a Mallorca. Jaume Munar DUOT.

OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DEL PTIM

Com ja sabem, el PTIM és l'instrument d'ordenació del territori que intenta englobar tot el territori de la nostra illa. És un instrument que desenvolupa els objectius de les DOT ja vistes i que a més a més integrarà a les seves determinacions totes les infraestructures necessàries per dur a terme els seus objectius.

EL problema que es troba el PTIM es que com veiem al gràfic superior, tindrem PDS redactats per el Govern que afectaran directament, ja que estan al mateix nivell jeràrquic que el PTIM, a les seves determinacions i que no en poques ocasions, ens trobarem lleis del parlament de la CAIB que regularan de manera totalment independent aspectes concrets que el PTIM vol regular.

Aquestes interaccions les veurem en profunditat al capítol 7 d'aquest treball, concretament veurem les interaccions territorials i urbanístiques que causen les costes, els ports, les carreteres i el turisme.

Els objectius bàsics del PTIM ja surten a la LOT i seran:

- Regular les dimensions físiques dels assentaments, inclosos els vinculats als sectors productius secundari i terciari.

- Ordenar la distribució espacial de les instal·lacions productives pròpies dels sectors primari i secundari, a través de l'ús de procediments de foment o de dissuasió en relació amb les instal·lacions existents o futures.
- Fixar els nuclis de població que, per les seves característiques i possibilitats, siguin els impulsors del desenvolupament socioeconòmic d'una zona.
- Definir les àrees territorials que, per causa de la seva idoneïtat actual o potencial per a l'explotació agrícola, forestal o ramadera, o per la riquesa paisatgística o ecològica, hagin de ser objecte d'especial protecció.
- Ordenar les infraestructures, les instal·lacions, els equipaments i els serveis, i definir els seus criteris de disseny, les seves característiques funcionals i la seva localització, de manera que s'aconsegueixi una configuració racional d'aquests elements estructuradors a les diferents illes.
- Establir un sistema de coordinació de les diferents polítiques sectorials dels diversos òrgans de l'Administració, de tal manera que s'asseguri la seva integració en una visió de conjunt dels problemes territorials. Promoure la participació de la societat en el procés d'ordenació territorial i formalitzar-la, amb la finalitat d'aconseguir que aquest procés respongui a les aspiracions i necessitats de la població.

Aquest objectius es volen aconseguir a través d'unes estratègies que ja contempla el PTIM i que conformen tal i com s'estructura el PTIM els cinc pilars bàsics del model territorial desitjat.



Il·lustració 4: Els cinc pilars del PTIM. Elaboració pròpia.

Com tota planificació i tal i com marca la LOT i les DOT, un pla de desenvolupament, un instrument territorial ha de marcar uns objectius. Una vegada es tenen els objectius establerts ha d'analitzar en profunditat l'estat actual de la situació territorial i això és el que ocupa gran part del PTIM, l'estudi, diagnòsi i conclusions de l'estat actual.

Nomes a partir d'aquestes conclusions és possible presentar una estratègia eficaç per assolir els objectius marcats.

*Com tot planejament, el PTIM tindrà un document bàsic amb les **determinacions de caràcter estructural; memòria**, i un document amb les **determinacions de caràcter detallat; normes d'ordenació**.*

Bàsicament, el PTIM estudia el territori diferenciant les tres grans àrees que ja marquen les DOT:

- Àrees sostretes del desenvolupament urbà. Sòl rústic.
- Àrees de desenvolupament urbà. Sòl urbà i urbanitzable.
- Sistema d'infraestructures i equipaments per donar servei a la població.

Com ja hem vist, aquests tres tipus de sòls, tenen subcategories ja vistes i que tornarem a veure més endavant. Els podem veure a la matriu d'usos de les DOT, per exemple.

En l'apartat de diagnosi, es troben a traves de meses de treball segons les zones que marca el mateix PTIM, algunes debilitats del model territorial que de manera resumida són:

- La situació jurídica poc estable.
- L'antiguitat i la complexitat de l'estructura de planejament, hereu en masses ocasions del desenvolupisme d'èpoques passades.
- Excessiu creixement demogràfic i urbanístic.
- Un model dual d'assentaments amb escassa interrelació entre els nuclis tradicionals i els turístics.
- La macrocefàlia que exerceix Palma sobre la resta de l'illa.
- Un procés de construcció massiva en el litoral que afecta a la major part dels municipis costaners.
- L'ocupació del territori amb noves infraestructures i equipaments per donar resposta al creixement accelerat de l'illa amb un fort impacte paisatgístic i els problemes de localització que plantegen, unit a la manca d'aplicació de polítiques alternatives, en especial l'adopció de mesures per potenciar el transport públic a l'illa.
- La inadequació de l'oferta d'equipaments i d'infraestructures amb l'estacionalitat demogràfica.
- La pressió urbanitzadora sobre el sòl rústic.
- La proliferació de les segones residències com a resposta al creixement econòmic sense precedents, que provoca necessitats d'espais d'oci entre els residents.
- La urbanització encoberta del sòl rústic producte de l'edificació il·legal.
- L'important increment en els darrers anys del turisme residencial que provoca un major consum del territori i genera un menor valor afegit per a l'illa. La

sobreexplotació dels recursos naturals de l'illa i els efectes negatius sobre el paisatge i el patrimoni natural.

- Tipologies d'edificació que no concorden amb l'urbanisme tradicional. La pressió urbanística posa en perill la preservació del patrimoni urbanístic i arquitectònic i de la fisonomia tradicional de pobles i ciutats.
- L'increment del cost del sòl que impedeix, d'una banda, el desenvolupament d'altres sectors econòmics menys rendibles (sector agrari i industrial) i la dotació de sòl per a activitats econòmiques, i, per altra banda, encareix el preu de l'habitatge, perjudicant als residents locals amb menor poder adquisitiu.
- L'escassa diversificació de l'economia i la forta dependència de l'activitat turística, amb la consegüent problemàtica que genera l'estacionalitat (concentració de l'activitat econòmica en uns mesos de l'any) i l'escàs desenvolupament de la resta de sectors econòmics, a excepció del sector de la construcció, unit a la pràctica desaparició del sector agrari.

És en base a aquestes debilitats, es formulen les bases de les estratègies a seguir per aconseguir els objectius marcats.

Les estratègies bàsiques del PTIM

Estratègia territorial 1

- Cal regular l'oferta d'allotjament com a mecanisme per afavorir la contenció i l'estabilització del creixement de la població.
- Regular i reorientar l'oferta d'allotjament residencial.
- Enquadrar i gestionar la residència secundària i l'allotjament turístic.

Estratègia territorial 2

- Cal valorar i protegir el sistema agro-forestal-natural.
- Gestionar i valorar els espais naturals.
- Revalorar l'espai rural agrari.

Estratègia territorial 3

- Cal dur a terme una requalificació urbana i turística.
- Requalificar els nuclis interiors.
- Requalificar i contenir els nuclis urbans i turístics del litoral.

Estratègia territorial 4

- Cal adequar les infraestructures al desenvolupament sostenible.
- Estructurar el territori tenint en compte la capacitat de càrrega del medi i la diversitat funcional de cada àrea.
- Dimensionar, dissenyar i ubicar les infraestructures com a elements de suport de l'estructuració territorial de l'illa.

El PTIM divideix el territori en les tres categories de sòls que hem vist i ho fa per cada municipi. A més a més, dins les àrees per el desenvolupament urbà diferencia els sòls urbans dels urbanitzables i els marca les bases de càlcul per als seus diferents creixements.

Dins les àrees de creixement ens marca:

Sòl urbà:	15.580 ha
Sòl urbanitzable amb pla parcial aprovat definitivament:	3.361 ha
Sòl base de càlcul per al creixement segons les DOT	18.941 ha

Il·lustració 5: Superfícies de creixement del PTIM. PTIM.

Tret de la memòria del PTIM.

CONTINGUT DOCUMENTAL DEL PTIM

Memòria.

Annex 1. ART. Fitxes de totes les ART.

Annex 2. NTC. Zones afectades.

Plànols:

- Àrees de desenvolupament urbà i categories de sol rústic
- Àrees de prevenció de risc
- Integració paisatgística i planejament coherent
- Infraestructures de comunicació
- Rutes d'interès cultural i naturalístic
- Corbes isofòniques aeroportuàries

Normes d'ordenació del PTIM.

Instruccions tècniques:

- IT-PTIM-01/2017. Sentència TS 270/2016, en relació a àrees de desenvolupament urbà a Campos.
- IT-PTIM-02/2017. Sentència del TSJIB en el repartiment de places turístiques a Campos.

El que nosaltres analitzarem, a part de la memòria són els trets principals de les normes d'ordenació i la visualització d'aquesta informació, ja que les instruccions tècniques fan referència a modificacions puntuals del PTIM per el compliment de sentències judicials i els dos annex fan referència a llistats de zones qualificades com àrees de reconversió territorial el nº1 i les normes territorials cautelars el nº 2.

MEMÒRIA DEL PTIM

La memòria del PTIM s'estructura documentalment segons els cinc pilars bàsics que ja hem vist, per tant en farem síntesi també seguint aquest mateix esquema.

DISTRIBUICIÓ COHERENT DEL TERRITORI

En aquest punt del PTIM, les intencions del mateix són:

- La creació d'Àrees de Reconversió Territorial (ART), "tot assenyalant els àmbits d'aplicació dels plans i programes d'actuació, i l'ordre de prioritat dels que hagin de ser finançats pel Govern de les Illes Balears o pels consells insulars", destinades a fomentar la reutilització i esponjament de les zones degradades dels nuclis urbans, però també destinades a l'ordenació de les zones turístiques i d'aquelles "altres zones que per la tipologia i la qualitat constructiva dels seus edificis i infraestructures facin necessària una rehabilitació i l'eliminació d'aquells elements singulars que suposin un deteriorament de la qualitat ambiental o paisatgística de la zona".
- L'establiment de mesures dirigides a la potenciació dels nuclis urbans, incentivant la conservació de la tipologia tradicional i dels elements d'identitat que els caracteritzen, a la vegada que afavorint la requalificació i reutilització dels que ja existeixen en comptes de nous creixements.
- La reordenació dels espais destinats a diverses activitats industrials i de serveis per raons d'interès supramunicipal.
- La fixació per a cada Municipi, i dintre del percentatge màxim del 10% assignat a l'illa de Mallorca en un l'horitzó temporal de 10 anys, d'un límit de creixement del sòl classificat com a urbanitzable o apte per a la urbanització destinat a ús residencial, turístic o mixt.

Tenint clar que les arrees classificades coma urbanitzables aniran lligades a ART, AT i les zones properes i colindants als nuclis poblacionals, cal veure com s'actuarà dins els sòls urbans ja assentats. Això serà mitjançant:

- La fixació d'índex de capacitat de població per municipis.
- La delimitació de nuclis històrics i declaracions de conjunts històrics
- Desclassificacions.
- L'edificació després de la urbanització.
- El canvi de qualificació.

LA PROTECCIÓ DEL SÒL RUSTIC I EL PATRIMONI

Per poder complir aquest objectiu de protecció el PTIM marca tres objectius bàsics que són:

*Implantar i mantenir la **Matriu d'usos** de les DOT amb les modificacions que s'hi practiquin.*

*La **integració** amb el paisatge.*

*La **coherència** entre els planejaments dels municipis colindants.*

La matriu d'usos ja l'hem vista a les DOT i la veurem també més endavant a les normes d'ordenació del PTIM així que anem a veure el segon dels objectius, la integració amb el paisatge.

Per poder dur a terme la integració, el PTIM fa una divisió de l'illa en unitats de paisatge (UP a l'annex nº9) de les quals en trobem de dos tipus:

- **Unitats de Paisatge amb règim de menor protecció:** Badies del Nord, Badia de Palma, Pla, Raiguer, Llevant, Migjorn i Pla de Sant Jordi.
- **Unitats de Paisatge amb règim de major protecció:** Serra Nord i La Victòria, Xorrigo, Massís de Randa, part sud de les Serres de Llevant, Puig de Bonany i Península d'Artà.

El tercer objectiu és aconseguir la coherència entre els planejament de municipis colindants. El major dels problemes és que en municipis confrontats, es poden trobar parcel·les mínimes per d'implantació d'un habitatge unifamiliar totalment dispers.

*Per solucionar això, es creen els **àmbits de planejament coherent supramunicipal** (APCS). Això fa que els municipis dins una mateixa UP, estan exigits a convergir en una mateixa parcel·la mínima. **Annex nº10.***

En quan a les limitacions dels sòls classificats com a rústics esperarem a repassar les normes d'ordenació.

En quant a la protecció del patrimoni, el PTIM crea una relació de conjunts històrics que cal protegir, alguns dels quals ja tenen algun tipus de protecció. També en marca els criteris generals per la redacció dels catàlegs municipals i crea tres nivells de protecció:

- **Nivell de protecció integral:** Aquest tipus de protecció implica una preservació íntegra del bé que es vol protegir, això és, sense cap possibilitat de canvi que impliqui una modificació en l'estructura i els elements d'acabat, mantenint els trets que el caracteritzen. Es permeten tan sols les obres de conservació, restauració i, en casos excepcionals, de recuperació d'alguna de les seves característiques originals. En aquest apartat s'englobaria bona part de l'apartat d'arquitectura religiosa, així com els elements declarats Bé d'Interès Cultural.
- **Nivell de protecció parcial:** Molts edificis, malgrat la seva importància, necessiten, per poder continuar amb el seu ús, adaptacions a determinades

condicions actuals, com pugui ser el cas d'un edifici residencial o d'un de destinat a determinats serveis.

- **Nivell de protecció ambiental:** Hi quedarien englobats els elements en els quals són possibles les reformes que afectin la totalitat de l'espai interior de les edificacions, mantenint exclusivament la volumetria així com les proteccions de façana (que han d'obligar a mantenir la volumetria existent en la crugia corresponent a la façana a fi que la protecció sigui realment efectiva).

IDENTIFICACIÓ ESPACIAL

- MUNICIPI
- POBLACIÓ
- LOCALITZACIÓ
- PLÀNOL DE SITUACIÓ

IDENTIFICACIÓ DE L'ELEMENT

- DENOMINACIÓ
- CODI D'IDENTIFICACIÓ
- TIPOLOGIA
- ÚS ACTUAL
- FOTOGRAFIES
- AUTOR
- ESTIL O CORRENT ARTÍSTICA

DESCRIPCIÓ DE L'ELEMENT

- DESCRIPCIÓ
- CRONOLOGIA
- BIBLIOGRAFIA

INTERVENCIONS

- INTERVENCIONS REALITZADES
- ESTAT DE CONSERVACIÓ

PROTECCIÓ DE L'ELEMENT

- GRAU DE PROTECCIÓ
- USOS PERMESOS
- ELEMENTS DESTACATS
- DEFINICIÓ DE LES INTERVENCIONS

DEFINICIÓ DE LA ZONA DE PROTECCIÓ

- PLÀNOL DE DELIMITACIÓ DE LÀMBIT DE PROTECCIÓ
- INTERVENCIONS A L'ENTRON

Il·lustració 6: Informació bàsica d'un catàleg. PTIM.

NOUS PARÀMETRES D'ASSENTAMENTS AL TERRITORI

Aquí és on prenen importància les àrees de reconversió territorial, les ART, ja que són l'instrument per la reutilització i l'esponjament de les zones degradades de l'illa.

Es creen les següents ART:

- **ART 1 al 7** contenen propostes per recuperar i preservar el sòl rústic. Les quatre primeres es destinen a espais naturals protegits i la resta a altres zones, tal com es justifica més endavant.
- **ART 8** zones turístiques s'han inclòs totes les àrees de reconversió preferent indicades a l'article 22 de Pla d'ordenació de l'oferta turística (derogat el POOT).
- **ART 9** àrees degradades en els límits municipals, sense una ordenació adequada i amb connexions viàries deficientes per manca de coordinació supramunicipal :
 - Connexió Palma-Marratxí
 - Connexió Son Servera- Sant Llorenç (Cala Millor)
- **ART 10** àrees i elements singulars que suposin un deteriorament de la qualitat ambiental i paisatgística, com també àrees abandonades per manca d'ús :
 - Cala Carbó (Pollença)
 - Antiga central tèrmica d'Alcúdia.
 - Port d'Alcúdia, àrea discontinua AS.6-Bonaire.
 - Àrea discontinua Hotel Don Pedro (Pollença)- Hotel Rocamar (Sóller)- sa Ràpita (Campos).
 - Sa Ràpita est (Campos).
 - Àrea discontinua AS-16 d'Alcúdia i Son Crever de Marratxí.
 - Reconversió directa de S'Arenal de Lluçmajor.
- **ART 11** Operacions estratègiques de rehabilitació i millora dels accessos i de la qualitat urbana en els tres nodes territorials de l'illa (Palma, Inca i Manacor):
 - Façana d'Inca
 - Façana de Manacor
 - Reconversió de la via de cintura de Palma
- **ART 12** Centres històrics degradats:
 - Palma
 - Inca
 - Manacor

A la memòria es fa una exhaustiva justificació de cada una d'aquestes ART i les finalitats que es pretenen amb la seva execució.

També es fa menció dels condicionants de les NTC que es puguin aprovar durant el període d'implantació del PTIM.

LES INFRAESTRUCTURES I EQUIPAMENTS

En aquest apartat del PTIM es fa un recull de les necessitats de millora de les infraestructures i equipaments de l'illa donats els creixements presents i futurs de població.

Infraestructures

Carreteres: Ampliació de la xarxa viària, de les variants, de les vies parc,, del segon cinturó de Palma.

Ferrocarril: ampliació de trams i millora dels existents. Soterraments.

La millora de l'accés a l'aeroport.

L'ampliació del port de Palma i els seus accessos.

La remodelació del port d'Alcúdia.

Totes aquestes actuacions previstes es fan valorant els objectius, justificant les mesures anteriors i controlant l'impacte ambiental que poden tenir i fent una descripció de la proposta.

Equipaments

Equipaments sanitaris, dividint en zones sanitàries l'illa.

Equipaments assistencials. Centres de dia i de la tercera edat.

Equipaments esportius.

Equipaments culturals.

Equipaments educatius.

Equipaments recreatius.

Es crea per la classificació d'aquests equipaments una escala segons a qui ha de servir:

- Equipaments suprainsulars.
- Equipaments supramunicipals.
- Equipaments supramunicipals comarcals.

EL NOU MODEL ECONOMIC

A continuació anomenarem els defectes que el PTIM considera per a la creació d'un nou model econòmic per a l'illa.

- Model dual d'assentaments amb escassa interrelació entre els nuclis tradicionals i els turístics.
- La macrocefàlia que Palma exerceix sobre la resta de l'illa i de la Comunitat.

- El procés de litoralització massiva que afecta la major part dels municipis costaners.
- L'ocupació del territori amb noves infraestructures i equipaments per respondre al creixement accelerat de l'illa amb un fort impacte paisatgístic i els problemes de localització que plantegen.
- La proliferació de segones residències com a resposta al creixement econòmic sense precedents, que provoca necessitats d'espais d'oci entre aquests residents.
- L'important increment del turisme residencial en els darrers anys que provoca un major consum del territori i genera un menor valor afegit per a l'illa.
- L'increment del cost del sòl que impedeix, d'una banda, el desenvolupament d'altres sectors econòmics menys rendibles (com el sector agrari i l'industrial) i la dotació de sòl per a activitats econòmiques i, d'altra, encareix el preu de l'habitatge, la qual cosa perjudica els residents locals amb baix poder adquisitiu.
- L'escassa diversificació de l'economia i la forta dependència de l'activitat turística.
- La sobreexplotació dels recursos naturals de l'illa i els efectes negatius sobre el paisatge i el patrimoni natural.
- L'estacionalitat: la concentració de l'activitat econòmica durant uns mesos de l'any produeix desequilibris importants.

El PTIM marca com a propostes:

La superació de la macrocefàlia de Palma vers la implantació de la dualitat Inca-Manacor.

La creació de sòl per activitats industrials i de serveis.

La preservació dels nuclis urbans d'interior.

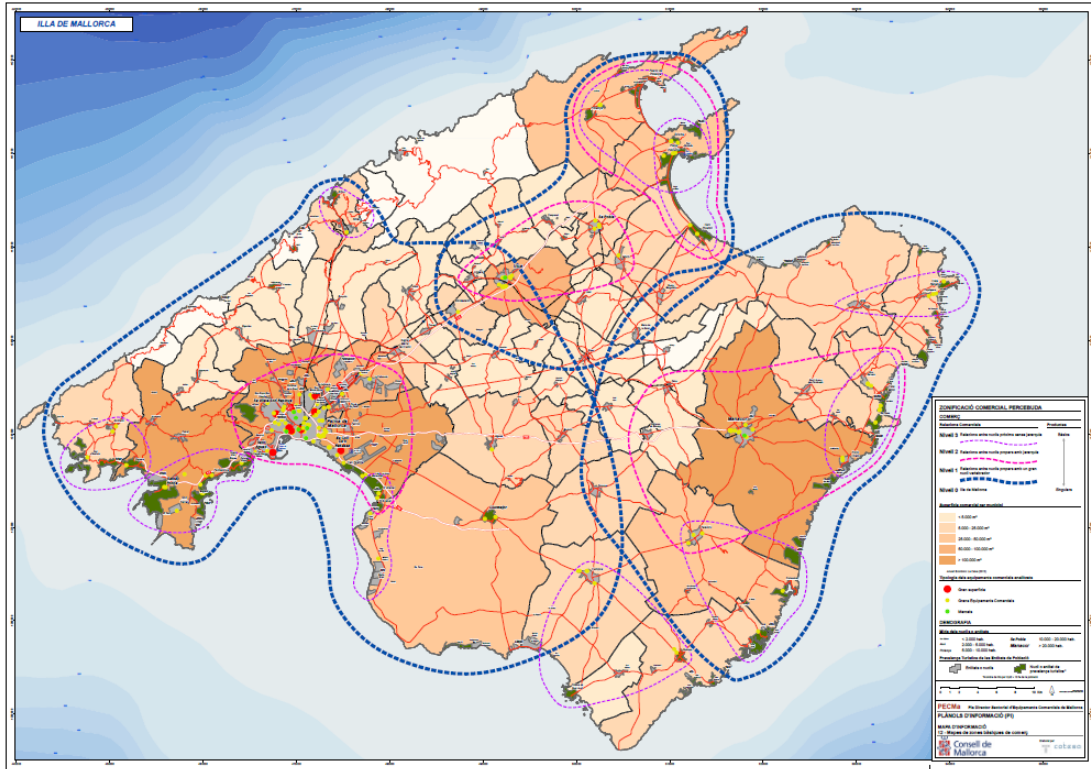
Potenciar el sector agrari.

El palau de congressos.

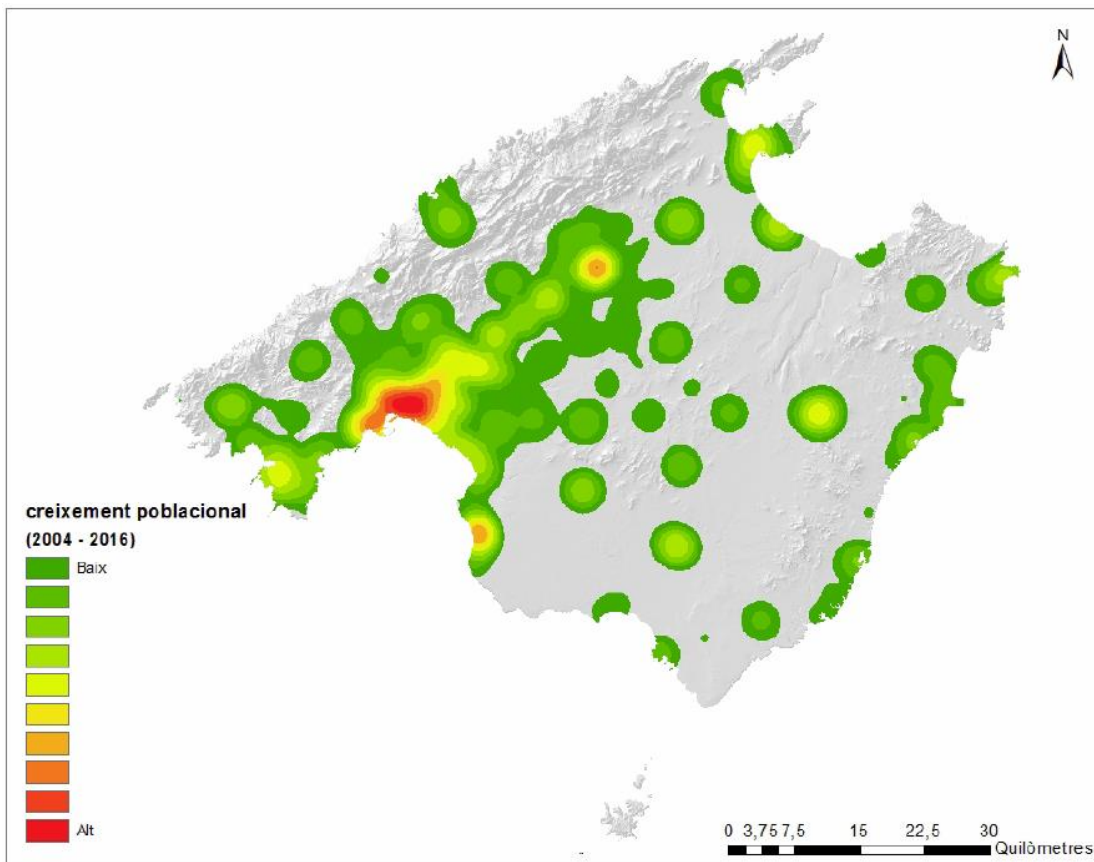
La creació d'un ECOPARK

El CENTREMED.

Nous recintes ferials a Palma i Manacor.



Il·lustració 7: Àrees d'influència econòmica. PTIM.



Il·lustració 8: Creixement poblacional. PTIM.

NORMES D'ORDENACIÓ CONSOLIDADES

Com hem dit al començament del capítol, les normes d'ordenació són les determinacions no estructurals sinó detallades del PTIM.

Les normes es divideixen en vuit títols que repassarem un a un i mencionarem les normes més rellevants.

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

ÀREES SOSTRETES DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ

SERRA DE TRAMUNTANA

ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL

MEDI AMBIENT, PATRIMONI I LITORAL

INFRASTRUCTURES, EQUIPAMENTS

AFECCIONS SECTORIALS

EXECUCIÓ I GESTIÓ DEL PLA

Il·lustració 9: Títols de les normes d'ordenació del PTIM. Elaboració pròpia.

DISPOSICIONS GENERALS

*A la norma 2 ens recorda que els PDS redactats per el Govern **tenen el mateix rang jeràrquic** que el PTIM, que el PTIM és **l'instrument que desenvolupa les DOT** i que el PTIM és una **norma de caràcter supramunicipal** i que per tant vincula el planejament urbanístic de cada municipi.*

Ens indica que tenim tres tipus de normes que descrivim a continuació:

Normes d'eficàcia indicativa (EI), d'eficàcia merament indicativa o prepositiva: són aquelles determinacions gràfiques i escrites de caràcter orientatiu per a futures actuacions de les administracions públiques amb incidència o rellevància territorial. En el cas que no s'incorporin en els planejaments municipals o en els plans directors sectorials de competència del Consell Insular de Mallorca, s'haurà de motivar la seva no inclusió.

Normes d'eficàcia directiva (ED): són aquelles determinacions gràfiques i escrites que les administracions públiques i els particulars han de respectar mitjançant el desenvolupament corresponent a través d'un instrument d'ordenació o, si escau, a través d'una disposició administrativa que legalment sigui procedent. Aquestes

determinacions són vinculants i prevalen sobre el planejament general municipal i sobre els Plans directors sectorials que són competència del Consell Insular, i s'hauran d'incorporar necessàriament amb l'adaptació del planejament urbanístic a aquest Pla territorial insular o amb la primera modificació o revisió que es tramiti dels esmentats instruments d'ordenació. En tant no s'incorporin, es desenvolupin o es concretin en els instruments urbanístics i d'ordenació territorial esmentats, aquestes normes d'eficàcia directiva (ED) tindran caràcter supletori vinculant i seran d'aplicació directa en els termes i amb l'abast que es desprengui del seu contingut.²

Normes d'aplicació plena, directa i immediata (AP) des del Pla territorial: són aquelles determinacions gràfiques i escrites d'aplicació immediata i que les administracions públiques i els particulars han de complir obligatòriament de manera general i directa, sense necessitat d'adaptació i, per tant, amb desplaçament de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic o dels plans directors sectorials subordinats a aquest Pla que s'oposin o siguin contràries a aquelles, sense perjudici de l'obligatorietat de la seva adaptació al Pla mateix.

DESENVOLUPAMENT URBA

A través de diferents normes el PTIM ens marca quins són els creixements permesos segons el grau d'adaptació al pla.

També marca, la norma 7, on s'ha de ubicar el nou creixement, és a dir, els nous sòls urbans i urbanitzables. Aquest creixement es durà a terme dins les àrees de transició de creixement: AT-C.

Si el creixement dins l'assignació que té cada municipi ja ha esgotat aquesta AT-C, es podrà ubicar dins les àrees de transició d'harmonització, AT-H.

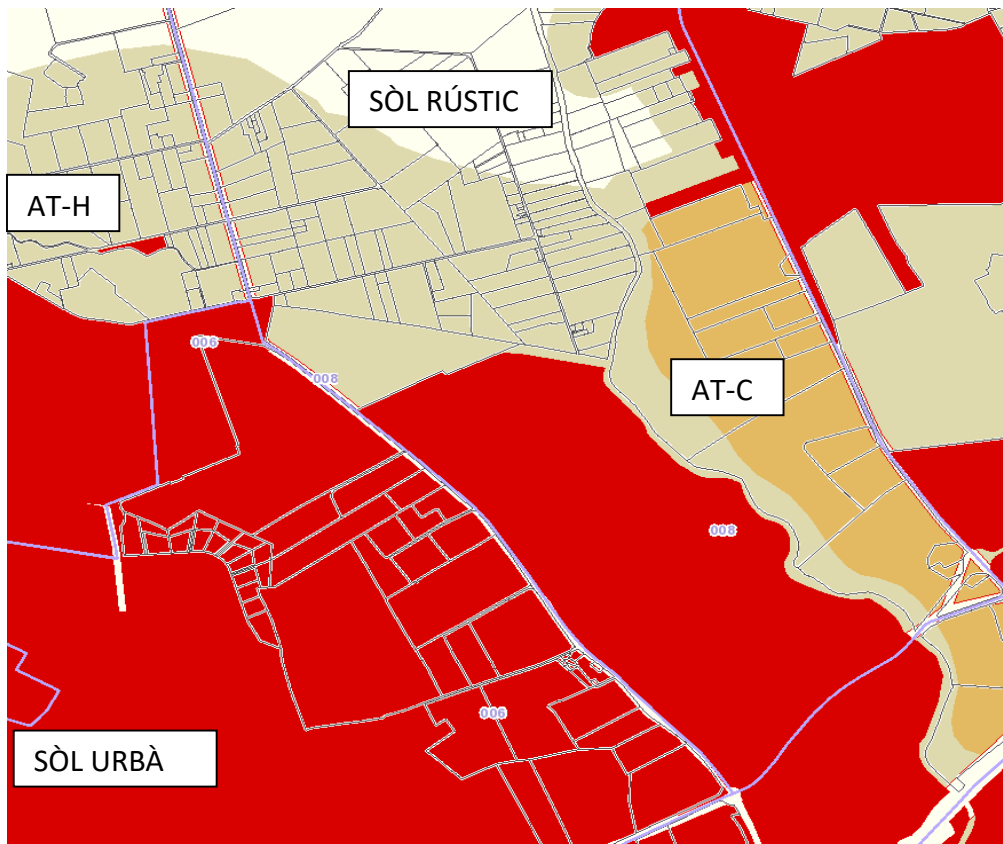
Es fan obligatòries els índex de densitat de població per usos residencials, turístics i mixtes, per tal de garantir que els nuclis poblacionals puguin mantenir el seu tipus edificatori.

*Si el planejament no fixa l'índex màxim de habitatges per sector urbanitzable, les normes marquen **1 habitatge cada 100 m2 edificables com a màxim.***

Els sòls industrials i de serveis també haurà de situar-se dins les AT-C.

El planejament haurà de reservar el 20% del nou sòl classificat com a urbà o urbanitzable com a reserva per sistemes generals de cessió obligatòria i gratuïta.

Aquest percentatge, podrà augmentar-se per el planejament a cada sector si es considera que no és suficient per la implantació del sistema general.



Il·lustració 10: Esquema del creixement tipus. Elaboració pròpia.

SÒL RÚSTIC

Es distingeixen diferents categories dins el sòl rústic:

Sòl rústic comú, SRC: Sòl rústic general, sòl rústic general forestal, les àrees d'interès agrari intensiu i extensiu i les àrees de transició de creixement i harmonització

Sòl rústic protegit, SRP: Àrees rurals d'interès paisatgístic, i àrees d'interès paisatgístic boscos.

S'estableix el regim d'usos per a cada activitat del sector primari, secundari, equipaments i altres activitats per a cada tipus de sòl.

Per exemple, per l'habitatge unifamiliar aïllat el regim d'usos és el següent:

- Ús prohibit a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP), àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees rurals d'interès paisatgístic boscoses (ARIP-B), àrees de protecció territorial (APT) i àrees de transició de creixement (AT-C).

- Ús condicionat a les àrees de prevenció de riscos (APR) a que compleixin els requisits addicionals establerts a la norma 20 i es disposi de l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.
- Ús condicionat a les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees d'interès agrari (AIA), àrees de transició d'harmonització (AT-H), sòl rústic de règim general forestal (SRG-F) i sòl rústic de règim general (SRG) al fet que es compleixin els requisits addicionals de la norma 20 d'aquest Pla.

Els paràmetres per a poder implantar els usos anteriors són:

- Que no estigui prohibit pel planejament general a la zona on es pretengui implantar i que es compleixin les condicions que s'estableixin en aquest.
- Un habitatge per parcel·la
- Cinquanta mil metres quadrats (50.000 m²) per als terrenys qualificats com a sòl rústic de règim general forestal (SRG-F) i àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP).
- Catorze mil metres quadrats (14.000 m²) per als terrenys qualificats com a àrees d'interès agrari (AIA), àrees de transició d'harmonització (AT-H) i sòl rústic de règim general (SRG).
- Que la parcel·la on es pretengui implantar l'ús d'habitatge unifamiliar procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans de dia 16 de juliol de 1997.
- El programa i distribució del conjunt de les dependències incloses seran els inequívocs per constituir un únic habitatge unifamiliar, no podent, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva reiteració o pel seu excessiu nombre, el caràcter unifamiliar de l'habitatge.
- Les dependències que conformin l'habitatge, destinades a morada de les persones, es desenvoluparan en un únic edifici i tindran accés totes elles des de l'interior del mateix.

*A efectes **d'autorització de nous habitatges** a totes les àrees de prevenció de riscos (APR) la parcel·la mínima serà la corresponent **a la qualificació del sòl rústic subjacent**, i si no fos coneguda, la corresponent al sòl rústic confrontant. Si fossin varies les qualificacions dels sòls rústics confrontants, **s'aplicarà la més restrictiva**. A les àrees de protecció de riscos d'incendi, sense perjudici d'allò regulat anteriorment, quan es destinin a usos o activitats que suposin habitatge s'hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com també **actuacions a la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible**.*

A la norma 22 s'exposen les condicions d'integració paisatgística i ambiental per a cada UP i per a cada classe de sòl, així per exemple ens marca el percentatge màxim edificable

dins cada parcel·la i la ocupació para a cada ús permès, sense perjudici de les normes d'usos permesos. També en indica paràmetres com l'alçada màxima en numero de plantes, la superfície de porxos, les característiques dels tancaments i cobertes i l'aspecte exterior de les façanes.

Als annex nº9 i nº10 podem veure com es divideixen tant les UP com els APCS.

Per a cada APCS s'estableix un índex mínim, que regularà el percentatge de superfície per a l'àmbit corresponent dins cada terme municipal que ha de tenir una superfície de parcel·la mínima de més de 28.000 m² per a l'ús d'habitatge.

Així trobem aquesta taula a les normes:

Núm. APCS	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Sup. mínima > 28.000 m ²	97%	60%	73%	17%	43%	61%	43%	19%	67%

Il·lustració 11: Àmbits de planejament coherent supramunicipal. PTIM.

Cada municipi pot estar inclòs dins una o varies APCS. Als efectes de computar les superfícies, es tindran en compte les àrees on l'ús d'habitatge estigui prohibit.

Nuclis rurals

Els nuclis rurals necessiten una menció a part. La norma 25 ens diu:

*El planejament general municipal **només podrà qualificar com a nucli rural** l'assentament existent de més de **sis habitatges unifamiliars al sòl rústic**, les característiques essencials del qual en **desaconsellin la inclusió en una casta de sòl susceptible de desenvolupament urbà**.*

Per poder delimitar una zona com a nucli rural, s'hauran de complir les següents condicions:

- L'àmbit haurà d'estar consolidat per l'edificació almenys en el 80% de les parcel·les en ell ubicades, excepte pels nous nuclis rurals a delimitar dins de les àrees d'assentament dins paisatge d'interès (AAPI). En aquest darrer cas l'àmbit que així es qualifiqui haurà d'estar ja consolidat per l'edificació almenys en el 50 % de les parcel·les que el conformin.
- L'àmbit haurà d'incloure més de 6 habitatges unifamiliars.
- El perímetre de l'àmbit a delimitar no podrà distanciar-se en cap punt més de cent metres dels habitatges existents, traçant una línia perimetral al seu voltant.
- Aquesta delimitació coincidirà, en la mesura que això sigui possible, amb les partions exteriors de les parcel·les o amb elements físics existents fàcilment identificables sobre el terreny.

Es regulen a aquesta norma les condicions i regim d'usos per l'habitatge.

Hem de recordar que les normes d'ordenació del PTIM tenen caràcter de mínims i per tant el planejament municipal podrà restringir més encara aquests determinacions.

SERRA DE TRAMUNTANA

Degut a la peculiaritat de la zona que avarca tota la Serra de Tramuntana i degut a que tant la LEN, com la xarxa Natura 2000, com el mateix PTIM protegeixen tota aquesta zona declarant-la àrea d'interès especial i amb major o menor mesura accentuant aquesta qualificació segons la zona, aquesta UP té un títol a part dins les normes d'ordenació. Aquí es regulen els usos i te en compte especialment les:

Àrees d'assentaments en paisatge d'interès, les AAPI.

ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL

La norma 39 és la que ens parla de les ART que són zones d'esponjament, implantació o millora d'equipaments, infraestructures i dotacions de serveis, a les àrees urbanes.

Les ART que crea el PTIM són:

- ART 1. ANEI serra de Tramuntana, valorització i restauració ecològica i ambiental.
- ART 2. ANEI barrancs de Son Gual i Xorrigo, valorització i restauració ecològica i ambiental.
- ART 3. ANEI massís de Randa, valorització i restauració ecològica i ambiental.
- ART 4. ANEI na Borges, valorització i restauració ecològica i ambiental.
- ART 5. Connectors paisatgístics locals.
- ART 6. Connector paisatgístic lineal na Borges – massís de Randa.
- ART 7. Cimentera de Lloseta, adequació ambiental de l'entorn.
- ART 11. Operacions estratègiques en els tres nodes territorials de l'illa:
 - 11.1. Façana d'Inca
 - 11.2. Façana de Manacor
 - 11.3. Reconversió de la Via de Cintura de Palma
- ART 12. Centres històrics degradats:
 - 12.2. Centre històric d'Inca
 - 12.3. Centre històric de Manacor

Es creen també els àmbits d'intervenció paisatgística, els AIP, que són:

- AIP I Entorns de la Real.
- AIP II Entorns de Son Reus.

- AIP III Connexió Palma – Marratxí (entorns del torrent Gros).
- AIP IV Connexió Son Servera – Sant Llorenç (Cala Millor).
- AIP V Antiga central tèrmica d'Alcúdia i entorns.

MEDI AMBIENT, PATRIMONI I LITORAL

En aquest títol es regula la implantació de l'agenda local 21, les mesures bioclimàtiques a l'edificació, les determinacions sobre hidrologia, contaminació lumínica i acústica i en fa una classificació de cada una d'elles.

En quant al patrimoni arquitectònic, com ja hem citat, ens indica com s'han de formular els catàlegs, el contingut mínim de les fitxes, etc. Un exemple en són les rutes marcades com d'interès cultural o d'interès paisatgístic:

- Ruta arqueològica
- Ruta del Gòtic
- Ruta de castells
- Ruta del Barroc
- Ruta Pedra Seca
- Ruta Artà -Lluc
- Ruta del sistema hidràulic de Palma

A l'apartat de litoral, com veurem més endavant al capítol de les interaccions sectorials, fa referència a la llei de costes, ja que són competència exclusiva de l'estat, malgrat aquest a delegat en la CAIB algunes competències fent convenis amb la demarcació de costes.

INFRASTRUCTURES I EQUIPAMENTS, SECTORIALS

A tot el títol d'infraestructures i equipaments, com hem vist a la memòria, ens cita les propostes de millora en aquesta camps així com les condicions que hauran de complir si es duen a terme.

EXECUCIÓ I GESTIÓ DEL PLA

Ens trobem a les normes 70, 71 i 72.

*La gestió i l'execució de les determinacions contingudes en aquest Pla es desenvoluparan sota **els principis de coordinació, programació i col·laboració** entre els **ajuntaments, el Consell Insular de Mallorca i el Govern de les Illes Balears**.*

A dia d'avui el gran problema és la dificultat que tenen els municipis per adaptar-se al PTIM, ja sigui per falta de mitjans en la redacció del nou planejament, la falta de recursos per ofertar la tasca de redacció o bé la falta de voluntat política dels consistoris per afrontar la tasca.

Hi ha dos problemes afegits que són la legislació motoritzada en temes d'ordenació territorial i urbanístic i gran espai de temps que es tarda en redactar un planejament general. Aquests factors, juntament amb els que hem vist antes, fan que molts ajuntaments no vulguin posar-se en marxa ja que una vegada poguessin tenir el planejament acabat, hi hauria moltes adaptacions que fer en noves lleis, reglaments, PDS, etc.

Una de les DA de les normes d'ordenació és la que marca els terminis per a la redacció dels planejaments generals, que com podem veure al plànol d'adaptació a l'annex nº11, no ha tingut gaire acceptació.

Disposició addicional tercera - Adaptació del planejament general municipal (AP)

Sense perjudici del que disposen les normes, els annexos i els plànols d'aquest Pla indicats com a d'aplicació plena (AP), els plans generals i les normes subsidiàries de planejament existents continuen vigents, però s'hauran d'adaptar a aquest Pla territorial en el termini de dos anys comptats des de la seva entrada en vigor. Si el dia de venciment del termini indicat l'ajuntament no ha aprovat provisionalment l'expedient relatiu a l'adaptació del planejament general corresponent, el Consell Insular de Mallorca el podrà substituir i formular, a costa d'aquest ajuntament, l'adaptació.

Cal recalcar que amb l'entrada en vigor de la LUIB, el CIM ha començat a posar en marxa una sèrie de mesures (personal, mitjans tècnics, recursos, etc.) enfocades a ajudar als ajuntaments en l'adaptació al PTIM, de manera subsidiària.

A l'annex nº 12 podem veure un plànol tipus de Palma on trobem les àrees anomenades fins el moment.

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Per poder entendre i organitzar l'activitat urbanística hem de definir quins tipus de sòl existeixen, com es classifiquen i quines són les característiques que tenen cadascun d'ells. A continuació veurem com està establert el règim urbanístic a la LUIB i posteriorment com està organitzat al PGOU de Palma.

I. SÒL URBÀ

La classificació de la totalitat del territori municipal es realitza en tres grans grups de sòl.

LUIB

- Terrenys expressament inclosos per el planejament perquè han estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà i que disposen dels serveis urbanístics bàsics.
- Terrenys amb el grau d'urbanització que el planejament determina, durant l'execució del mateix.

La classificació com a urbans dels terrenys s'ha de mantenir al marge que siguin objecte d'actuacions urbanístiques, excepte quan aquestes actuacions impliquin la transformació d'espais degradats o urbanitzats per al seu retorn a l'estat natural. Aquestes actuacions s'han de regular en el pla general justificant la procedència de la desclassificació dels sòls corresponents.

Com ja hem vist, els sòls urbans, en un dels dos supòsits que la LUIB considera, ha d'estar previstos dels serveis urbanístics bàsics, que són:

- Xarxa viària
- Abastiment d'aigua
- Subministrament d'energia elèctrica
- Enllumenat públic
- Sanejament d'aigües residuals.

Concepte de solar:

Tenen la consideració de solar els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons la qualificació urbanística, i compleixin els requisits següents:

a) Confrontin amb espai públic.

b) Disposin efectivament, a peu de l'alineació de la façana de la parcel·la confrontant amb l'espai públic, dels serveis urbanístics fixats pel planejament

urbanístic i, com a mínim, dels bàsics assenyalats en l'article 22 d'aquesta llei. Quan la parcel·la confronti amb més d'un espai públic, el requisit dels serveis de subministrament i evacuació només s'exigeix a un d'aquests. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió inter local o amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició de solar.

c) Tinguin assenyalades les alineacions i les rasants, en el cas que el planejament urbanístic les defineixi.

d) No hagin estat inclosos en un àmbit subjecte a actuacions urbanístiques pendents de desenvolupament.

e) S'hagin cedit, si s'escau, els terrenys exigits pel planejament per destinar-los a espais públics amb vistes a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

Tenir la condició de solar és requisit imprescindible perquè es pugui atorgar la llicència d'edificació.

L'edificació no es podrà dur a terme sense abans haver acabat la urbanització i assolir la condició de solar.

II. SÒL URBANITZABLE

LUIB

L'integren els terrenys que el planejament urbanístic general municipal, d'acord amb les determinacions i els límits del pla territorial insular corresponent, classifica així perquè els considera adequats per garantir el creixement i les necessitats de la població i de l'activitat econòmica.

Amb aquesta definició veiem com el planejament municipal ha de classificar els terrenys urbanitzables d'acord amb el que diu la normativa supramunicipal, en aquest cas el que marca el PTIM desenvolupant les DOT.

Com hem vist a l'apartat del PTIM, es defineixen les àrees on es pot dur a terme aquests nous creixements, que sempre han de ser colindants als nuclis poblacionals existents.

Les àrees de transició (AT) queden definides també a les DOT i es situen entre 100 i 500 m perimetrals als sòls classificats com a urbans i urbanitzables del municipi.

Aquests nous creixements no poden sortir d'aquestes franges expressament indicades per el planejament d'acord amb el PTIM.

Tenim dos tipus d'AT, les de creixement, destinades a implantar els nous creixements i les de harmonització, destinades a garantir una cohesió entre el sòl urbà i el sòl rústic.

Article 33 de les DOT

1. Els plans territorials parcials (INSULARS) limitaran l'increment del sòl classificat com a urbanitzable o apte per a la urbanització, destinat a ús residencial, turístic o mixt, i no computaran les superfícies destinades a grans equipaments que formin part del nou polígon o sector, per cada municipi segons els percentatges màxims per illa que s'indiquen a continuació, els quals tindran un horitzó temporal de 10 anys:

a) Illa de Mallorca: 10%

b) Illa de Menorca: 12%

c) Illes d'Eivissa i de Formentera: 10%

Per obtenir la població màxima de creixement s'utilitzarà una densitat mitjana de cent habitants per hectàrea.

2. Als efectes de calcular el percentatge màxim de creixement es considerarà el sòl urbà i el sòl urbanitzable o apte per a la urbanització amb pla parcial aprovat definitivament a l'entrada en vigor d'aquestes directrius, exceptuant-ne aquell que quedi reclassificat com a sòl rústic per disposició d'aquesta llei.

III. SÒL RÚSTIC

LUIB

Constitueixen el sòl rústic els terrenys que el planejament urbanístic general preserva dels processos de desenvolupament o transformació urbanística, mitjançant la seva ordenació i la protecció dels elements d'identitat que els caracteritzen en funció dels seus valors agrícoles, forestals, pecuaris, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals, i la seva aportació a la defensa de la fauna, la flora i el manteniment de l'equilibri territorial i ecològic.

També constitueixen sòl rústic els terrenys no classificats expressament com a urbans o urbanitzables pel planejament urbanístic general.

Segons la intensitat de la protecció, el planejament ha de diferenciar en aquesta classe de sòl les qualificacions bàsiques de sòl rústic protegit i sòl rústic comú.

IV. IV. ALTRES CONSIDERACIONS DE LA LUIB

ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

Les actuacions urbanístiques són totes les actuacions damunt el sòl que transforma la realitat del mateix. La LUIB en fa una classificació de les mateixes:

- Actuacions edificatòries
 - Edificació nova.
 - Rehabilitació.
 - Substitució d'una edificació existent per una de nova.
- Actuacions de transformació urbanística:
 - Urbanització nova.
 - Renovació urbana, que implica una reurbanització per tal de modificar la existent.
 - Actuacions de dotació, que és la que possibilita l'obtenció de sòl urbà per a la ubicació de serveis públics. Els àmbits on es duguin a terme han de ser indicats per el planejament com a unitats d'actuació (UA). EN aquestes parcel·les hi ha d'haver increment d'aprofitament per part del planejament.
- Actuacions aïllades, són les que s'executen per dur a terme infraestructures puntuals tal i com serveis generals o dotacions públiques on no hi hagi increment de l'aprofitament urbanístic.

Aprofitament urbanístic:

Es mesura en unitats d'aprofitament urbanístic (ua) i es refereix a els coeficients de ponderació respecte als m² de sostre de l'edificabilitat de cada parcel·la i el seu ús.

Els coeficients de ponderació relativa entre usos (ua/m² de sostre) es determinen per referència a l'ús característic, que és el que tingui major edificabilitat atribuïda en l'actuació urbanística i al qual se li assigna el valor de la unitat (1 ua/m² de sostre).

DRETS I DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL

Segons l'article 27 de la LUIB:

*El dret de propietat comprèn el deure de dedicar els immobles a **usos que no siguin incompatibles** amb l'ordenació urbanística, **conservar-los en les***

condicions exigides i, en tot cas, en les de seguretat, salubritat, accessibilitat i decòrum legalment exigibles, així com realitzar els treballs de millora i rehabilitació fins on arribi el deure legal de conservació.

Les persones propietàries de terrenys en sòl urbà tenen el dret a edificar-hi, tenen el dret de promoure, quan els terrenys estiguin sotmesos al règim de les actuacions de transformació urbanística, la tramitació dels instruments de planejament, la gestió i l'execució necessàries per poder fer efectiu el dret a edificar.

Les persones propietàries de sòl urbà han d'acabar o completar a càrrec seu la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar estan també obligades a cedir, si s'escau i de forma prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a vials.

Els deures de les persones propietàries de sòl són:

- **Repartir equitativament els beneficis i les càrregues** derivades de l'ús i de l'edificabilitat atribuïdes pel planejament urbanístic
- **Cedir** a l'ajuntament, de manera **obligatòria i gratuïta**, el sòl reservat per als **sistemes urbanístics locals** inclòs en l'àmbit corresponent a les actuacions assenyalades
- **Cedir** a l'ajuntament, de manera **obligatòria i gratuïta**, el sòl necessari per a l'execució dels **sistemes generals** que el pla general hagi inclòs en l'àmbit corresponent a les actuacions assenyalades
- **Cedir el sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15%** de l'aprofitament urbanístic que comporten les diferents actuacions
- **Costejar** i, si escau, executar **la urbanització**, sens perjudici del dret a rescabalar les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució del gas, si pertoca, i de la infraestructura de la connexió a les xarxes de telecomunicacions
- **Edificar els solars en els terminis que estableixi el planejament urbanístic.**
- **Executar**, en els terminis que estableixi el planejament urbanístic, **la construcció de l'habitatge protegit que els correspongui**. En cas que no s'hagin determinat aquests terminis al planejament, els mateixos seran de dos anys com a màxim per iniciar les obres i de quatre i mig com a màxim per finalitzar-les.
- **Conservar les obres d'urbanització**, a través de la corresponent entitat de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o quan la imposi justificadament el planejament general.
- **Garantir el real·lotjament de les persones ocupants legals que sigui necessari desallotjar d'immobles situats dins l'àrea d'actuació** i que constitueixin la seva residència habitual, així com el retorn quan en tinguin dret, en els termes establerts a la legislació estatal.

V. V. PGOU DE PALMA

Al PGOU la classificació es practica, sense contradir la LUIB, de la següent manera:

SÒL URBÀ

Àrees d'ordenació específica (AOE).

Àrees de règim singular (ARS).

Àrees de règim especial (ARE).

Àrees de planejament incorporat (API).

SÒL URBANITZABLE (PROGRAMAT I NO PROGRAMAT)

Dins el sòl urbanitzable, el Pla estableix les següents categories:

Sòl urbanitzable programat (SUP), constituït per aquell el planejament parcial ha de ser aprovat en els terminis previstos en el Programa d'Actuació.

Sòl urbanitzable no programat (SUNP), integrat per aquell el desenvolupament només pot efectuar-se mitjançant l'aprovació d'un Programa d'Actuació Urbanística (PAU).

Sectors: Són aquelles porcions de sòl urbanitzable programat en els quals el Pla General determina la estructura general de l'ordenació amb la precisió suficient per a permetre la redacció de plans parcials, assignant intensitats i usos globals a les diferents zones que s'estableixen.

Àmbits de sòl urbanitzable no programat, en els quals el Pla estableix les característiques tècniques i les magnituds mínimes que han de reunir les actuacions en aquesta categoria de sòl, que es desenvolupa mitjançant Programes d'Actuació Urbanística (PAU).

SÒL RÚSTIC

Protegit

Comú

Nuclis rurals

LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

A sòl urbà, Unitats d'execució. Contínues o discontinües dins les Àrees de Repartiment, en què és possible garantir el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la superfície.

En sòl urbanitzable programat el Pla general delimita sectors per al seu desenvolupament mitjançant Plans parcials.

En sòl urbanitzable no programat el Pla general delimita àmbits per al seu desenvolupament mitjançant Programes d'actuació urbanística i plans parcials.

En el SÒL RÚSTIC, el Pla General delimita zones en què operen les diferents categories que es s'estableixen en aquesta classe de sòl.

Tipus d'ordenació

- Àrees d'ordenació específica. En sòl urbà, i a través de les ordenances particulars, el Pla és de aplicació directa i execució immediata sense necessitat d'instrument de desenvolupament, sense perjudici de la necessària concreció de l'aprofitament urbanístic.
- Àrees de règim singular (ARS). El seu règim jurídic s'estableix en el Títol VII, Capítol II, Seccions Vuitena i novena de les presents Normes, on es defineixen les seves determinacions.
- Àrees de règim especial (ARE). Són aquelles àrees en què el Pla General estableix que l'ordenació detallada s'efectuï mitjançant pla especial de reforma interior o de rehabilitació. En els títols VII, VIII i IX d'aquestes Normes es recullen els usos, intensitats i tipologies edificatòries a què s'ha d'ajustar l'actuació en les diferents àrees de règim especial. En el Programa d'Actuació del present Pla s'assenyalen els terminis en els quals ha de ser aprovat el planejament especial de cadascuna de les àrees de règim especial.
- Àrees de planejament incorporat. El Pla General defineix com àrees de planejament incorporat els sòls sotmesos a la regulació de planejament sectorial aprovat i el desenvolupament es troba executat o en vies d'execució, l'ordenació dels quals es considera compatible amb el model d'estructura urbana proposat en el Pla General.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC

4. PLANEJAMENT URBANÍSTIC

INTRODUCCIÓ

Abans de veure com regula la LUIB el planejament urbanístic creiem convenient donar una resposta simple a algunes preguntes per poder entendre millor tot el que desenvoluparem després.

Que és el planejament?

El planejament és el conjunt de normes que regulen el creixement, renovació, desenvolupament i el règim urbanístic d'un municipi. El planejament també pot ser supramunicipal, com hem vist amb el PTIM, però en aquest capítol ens referim al Pla General. El Pla General és el que regula el municipi en quan a l'urbanisme.

Que és la planificació?

La planificació és ja una voluntat política, és a dir, és la resposta a quin municipi volem, quina ciutat volem i com volem que es desenvolupi. Per tant la planificació anirà condicionada a uns terminis determinats, en el cas dels Plans Generals es divideixen en dos quadriennis segons els objectius que es pretenen aconseguir en els primers quatre anys o en els segons quatre, primer quadrienni i segon quadrienni.

El planejament urbanístic forma part de la planificació urbanística.

Com es planifica un municipi?

De manera breu podem dir que un municipi es planifica, segons una determinada voluntat política, amb el planejament general (PGOU), els instruments de segona escala o de desenvolupament per als nous creixements i renovacions urbanes segons el tipus de sòl al que afecti.

S'haurà d'estudiar la situació actual tant econòmica com poblacional, les seves necessitats i donar-hi resposta amb una planificació adient als problemes actuals.

Com creix i es desenvolupa una ciutat?

El creixement tant de infraestructures, equipaments, dotacions públiques, espais públics i sòls residencials, comercials, industrials etc., es fa mitjançant els instruments de segona escala, ja siguin plans parcials, plans especials, plans de reforma interior o inclús estudis de detall.

Aquests instruments desenvolupen els àmbits físics determinats per el Pla General, ja siguin sectors en sol urbanitzables o unitats d'actuació-execució en sòl urbà.

El sòl urbanitzable no programat, que és el que en principi no està contemplat desenvolupar dins el programa d'actuació del pla general només es pot desenvolupar amb un programa d'actuació urbanística.

Quins agents participen d'aquest desenvolupament?

L'agent principal dins el planejament urbanístic és el municipi, l'ajuntament. Aquest es qui regula mitjançant el PGOU el desenvolupament de la ciutat.

No hem d'oblidar, però, que qui du a terme aquest desenvolupament és l'agent privat, el promotor immobiliari, que és qui redacta els plans de segona escala atenent a les disposicions del pla general i qui fa la inversió econòmica per poder dur a terme aquest desenvolupament. Com podem imaginar, els ajuntaments no tenen la capacitat de promoure, llevat dels casos d'expropiacions (molt poques), noves urbanitzacions, espais públics lliures, equipaments, habitatges de protecció oficial etc.

Són els inversors privats els que proposen, promouen i es lucren amb el desenvolupament de la ciutat, això sí, amb les regles marcades per el PGOU i no sempre amb el benefici, com veurem amb algun exemple, que pot semblar a l'opinió pública.

Qui participa de les plusvàlues del desenvolupament i els nous creixements?

Un nou planejament, o el desenvolupament d'aquest per els instruments de desenvolupament, inclou sempre increments d'aprofitament urbanístic, és a dir, plusvàlues. En un sòl on no es podia edificar o es podien fer tres alçades per habitatges, ara es pot construir i se'n poden fer cinc, per exemple, això comporta un increment del valor d'aquell sòl.

Aquestes plusvàlues són el que crida l'interès dels inversors i promotors privats, com no pot ser d'altre manera, ja que si no ningú faria cap inversió.

Però no es tant senzill ja que en el transcurs d'aquest desenvolupament, el propietari del sòl objecte d'aquestes plusvàlues, haurà de cedir gran part del sòl de manera obligatòria i gratuïta a l'ajuntament per els carrers, aceres, parcs, espais lliures, places d'aparcament, etc., també haurà de cedir part del sòl restant i lucratiu a l'ajuntament perquè participi d'aquesta plusvàlua i finalment haurà de fer-se càrrec de totes les despeses de la transformació urbanística, ja sigui una nova urbanització o un renovació urbana.

Això fa que les inversions sigui sempre molt elevades, xarxes de clavegueram, aigua, energia elèctrica, carrers, aceres, enllumenats, centres de transformació, etc., i per tant sempre seran grans empreses les que proposin aquestes transformacions urbanístiques.

Això no vol dir que es puguin ajuntar molts propietaris per desenvolupar un sòl determinat (sector o unitat d'execució) però sí que ho fa molt lent i complicat.

INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT

Veurem a continuació els diferents instruments de planejament urbanístic segons la LUIB i les característiques principals dels mateixos.

PLA GENERAL I PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA

L'instrument jeràrquicament superior i el que ordena la totalitat del municipi és el pla general que la LUIB separa entre pla general i pla d'ordenació detallada.

*Es distingeix entre **determinacions d'ordenació estructural i d'ordenació detallada**, distingeix dos instruments d'ordenació, un (el pla general) per a les determinacions estructurals i un altre (el pla d'ordenació detallada) per al detall i desenvolupament de les primeres.*

PLA GENERAL

Els plans generals, com a instruments d'ordenació integral i de caràcter estructural del territori, han de:

- Comprendre el terme municipal complet.
- Classificar el sòl en urbà, rústic i, si s'escau, urbanitzable, per a l'establiment del règim jurídic corresponent.
- Definir els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica, i de l'ordenació estructural.
- Establir les previsions temporals o prioritats per al seu desenvolupament i execució, i els terminis i les condicions per a la seva revisió.

Els plans generals s'han de redactar de forma ajustada a les determinacions i directrius que s'estableixin en els instruments d'ordenació territorial i la legislació sectorial.

Determinacions del pla general:

- Classificació del sòl, amb expressió de les superfícies de cada classe, en què s'ha d'especificar:
 - En sòl urbà, la delimitació, per usos i tipologies homogènies, que permetin conformar zones d'ordenació urbanística per a l'aplicació d'unes ordenances d'edificació en parcel·les, o d'urbanització i edificació en actuacions de transformació urbanística de reforma interior o de renovació urbana, per establir en els plans d'ordenació detallada.
 - En sòl urbanitzable, la delimitació dels sectors i l'establiment dels paràmetres estructurals.
 - En sòl rústic, les determinacions pròpies d'aquest sòl.
- Assenyalament dels usos globals majoritaris, residencial, industrial, terciari o turístic, i els índexs d'edificabilitat bruta assignats a cadascuna de les zones

d'ordenació delimitades com a actuacions de transformació urbanística en sòl urbà i dels sectors d'urbanitzable.

- Determinació de la capacitat màxima de població a cada zona d'ordenació en sòl urbà i de cada sector en l'urbanitzable. En qualsevol cas, en àmbits de sòl urbà consolidat per l'edificació en més del 90% i no subjectes a actuacions de transformació urbanística, la capacitat de població es determina en funció de l'existent i de les previsions demogràfiques en un horitzó mínim de 15 anys.

Per a les zones d'ordenació urbanística delimitades en sòl urbà i per a sectors del sòl urbanitzable d'ús residencial, ha de fixar-se la densitat màxima de població.

El pla pot augmentar la densitat global residencial fixada fins a **75 habitatges/Ha.**, sempre que aquest increment es destini a habitatge amb algun tipus de protecció pública. Aquest límit no és d'aplicació en el sòl urbà quan, a la zona d'ordenació urbanística, la densitat existent sigui superior.

- Establiment dels criteris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà de cada àmbit d'actuació de renovació urbana en sòl urbà i en sector de sòl urbanitzable en funció dels índexs d'edificabilitat bruta; de l'adscripció, si escau, de sòls destinats a sistemes generals i dels usos globals assenyalats en els terrenys no destinats a vials, parcs i jardins públics i altres serveis i dotacions d'interès general, homogeneïtzats segons els seus valors relatius.

En el sòl urbanitzable, els àmbits de repartiment de càrregues i beneficis, o àrees de repartiment, s'han de delimitar preferentment per a cadascun dels sectors, i poden incloure o adscriure en el seu àmbit la superfície de sòls de sistemes generals que es considerin adequats funcionalment i econòmicament, en funció del resultat de la memòria de viabilitat econòmica preceptiva.

- Criteris i objectius que han de complir els plans especials i plans parcials prevists en el seu desenvolupament.
- Definició de l'estructura general i orgànica del territori integrada pels sistemes generals viaris i de comunicacions, i els criteris que garanteixin una mobilitat urbana sostenible, així com pels sistemes generals d'espais lliures i **zones verdes públiques** en una proporció que, amb caràcter general, **no ha de ser inferior a 5 m² per habitant**; i pels sistemes generals d'equipaments i infraestructures en proporció adequada a la població prevista en el planejament, amb indicació de les zones de protecció corresponents.
- Previsions temporals per al desenvolupament de les seves determinacions o, si no, l'assenyalament de les prioritats d'actuació per coordinar les actuacions i

inversions públiques i privades, d'acord amb els plans i programes de la resta d'administracions públiques.

- Normativa general per a les dues categories bàsiques del sòl rústic i les mesures per a la protecció del medi ambient, la naturalesa i el paisatge, els elements i els conjunts naturals o urbans, de conformitat, si escau, amb la legislació específica que sigui aplicable en cada supòsit.
- Avaluació de les necessitats d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública i la determinació de les reserves per a aquest tipus d'habitatge per a les actuacions de transformació urbanística que es prevegin, així com la seva ubicació. Així mateix, aquesta avaluació ha de considerar també la necessitat de disposar d'habitatges de protecció pública amb destinació exclusiva de lloguer i caràcter rotatori, amb la finalitat d'atendre necessitats temporals de col·lectius amb especials dificultats per accedir a l'habitatge.

Documentació del pla general:

- La memòria informativa i justificativa del pla.
- Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori.
- Les normes urbanístiques generals.
- Els estudis econòmics consistents en l'estudi economicofinancer, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica.
- La documentació mediambiental que exigeixi la legislació sectorial.
- El catàleg d'elements i espais protegits.

*En funció dels **informes de sostenibilitat econòmica corresponents a cada actuació de transformació urbanística**, el pla general ha de fixar una programació de les actuacions, que s'ha d'actualitzar periòdicament i, **com a màxim, cada sis anys**.*

PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA

El pla d'ordenació detallada desenvolupa les determinacions de caràcter estructural del pla general. Les determinacions del mateix ha de ser almenys:

- La memòria informativa i justificativa, tant de l'adequació al pla general que desenvolupen, com de les determinacions d'ordenació detallada que estableixen.
- Els plànols de l'estat actual i de les afeccions existents sobre el territori, i els plànols d'ordenació detallada, a escala adequada, en els quals s'han d'establir les determinacions gràfiques que siguin necessàries per a un coneixement perfecte de l'ordenació urbana prevista.
- Les normes urbanístiques i les ordenances generals i particulars d'usos compatibles i prohibits pel que fa al global establert en el pla general i els índexs d'edificabilitat neta aplicables a cadascuna de les parcel·les individuals

integrades en les zones d'ordenació del sòl urbà, i a les parcel·les edificables derivades de l'ordenació detallada corresponent a cada àmbit de transformació urbanística en sòl urbà i en cada sector del sòl urbanitzable.

- La memòria de viabilitat econòmica per a aquells casos en què s'estableix un increment d'aprofitament sobre el qual s'atribueix pel planejament anterior i l'informe de sostenibilitat econòmica per a aquelles actuacions en què es generen cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques.
- L'estudi ambiental estratègic segons l'establert a la legislació ambiental, tret que, per la seva finalitat i objecte, l'òrgan ambiental acordi l'exoneració pel fet de no tenir efectes significatius sobre el medi ambient.
- La qualificació de la totalitat de terrenys inclosos a les zones d'ordenació, amb la definició dels usos compatibles i prohibits en relació amb el global establert pel pla general i els índexs d'edificabilitat neta aplicables a les parcel·les aïllades integrades a les zones d'ordenació en sòl urbà, o a les urbanitzades derivades de l'ordenació corresponent al desenvolupament dels àmbits sotmesos a actuacions de transformació urbanística en sòl urbà, determinant l'aprofitament urbanístic mitjà.
- La definició dels terrenys destinats a espais lliures públics, equipaments i centres de les infraestructures i serveis, en funció de la capacitat potencial del pla i dels estàndards dotacionals.
- El traçat i les característiques de la xarxa viària i dels espais destinats a aparcament amb assenyalament de la totalitat de les alineacions i rasants, i coordinar-ho funcionalment amb el sistema viari estructural contingut en el pla general.
- El traçat i les característiques de les xarxes d'abastament d'aigua, sanejament, energia elèctrica i altres serveis prevists, i coordinar-ho funcionalment amb les xarxes bàsiques de serveis estructurals contingudes en el pla general.
- La reglamentació detallada de l'ús, el volum, l'ocupació màxima, el nombre de plantes per sobre i sota rasant, l'altura màxima de les edificacions, les reculades a límits, les condicions higienicosanitàries dels terrenys i les construccions, així com de les característiques estètiques i tipològiques de les construccions, les edificacions i el seu entorn.
- Les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables a les construccions o edificacions inadequades al nou planejament, conforme al previst en l'article 129 d'aquesta llei.
- L'adscripció dels sistemes generals prevists pel pla general, així com les connexions que, si escau, fossin necessàries per a la funcionalitat correcta de les xarxes d'infraestructures bàsiques municipals.
- Si el pla d'ordenació detallada estableix l'ordenació detallada d'algun sector o sectors, no és necessària la formulació de pla parcial.

PLANS PARCIAIS

Els plans parcials tenen per objecte el desplegament del pla d'ordenació detallada i dels criteris que s'estableixen en el pla general i de forma ajustada a les seves determinacions, definir l'ordenació detallada d'un sector de sòl urbanitzable amb el mateix grau de detall que el sòl urbà i l'urbanitzable directament ordenat, determinant l'àmbit o els àmbits de les unitats d'actuació de nova urbanització que, si escau, es prevegin en funció del resultat de l'informe de sostenibilitat econòmica.

Els plans parcials han de:

- Qualifiquen el sòl.
- Regulen els usos detallats, tant els que són compatibles com els que estan prohibits.
- Defineixen els paràmetres bàsics de la parcel·lació i de l'ordenació de volums, mitjançant l'establiment de l'ocupació màxima de parcel·la, nombre màxim de plantes i altures de l'edificació i reculades de límits.
- Estableixen el sistema d'actuació, les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents.
- Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

Cessions a l'ajuntament

*En els àmbits d'ús predominant **residencial o turístic**:*

***Per a espais lliures públics:** un 10% de la superfície del sector que no resulti inferior a 20 m² per habitatge o per cada 100 m² d'edificació residencial, i a 7 m² per plaça turística, segons resulti de l'aplicació dels índexs d'edificabilitat corresponents.*

***Per a equipaments públics:** 21 m² per habitatge o per cada 100 m² d'edificació residencial, o 7 m² per plaça turística.*

En els àmbits d'ús industrial i terciari:

***Per a espais lliures públics:** un 10% de la superfície del sector.*

***Per a equipaments públics:** un 5% de la superfície del sector.*

*En els dos casos anteriors, **la superfície destinada a aparcaments** en sòl de domini públic ha de garantir un mínim d'una plaça per cada 100 m² d'edificació, de les quals almenys un 50% han de situar-se en àrees d'aparcament públic externes al vial. En tot cas, s'han de preveure places per a càrrega de vehicles elèctrics.*

PLANS ESPECIALS

Els plans especials són instruments de planejament que poden ser autònoms, quan es formulin per a l'establiment d'ordenacions sectorials, parcials o específiques, o de desenvolupament, quan desenvolupin instruments d'ordenació territorial o municipals. En el cas dels autònoms, han de justificar la coherència de les seves determinacions amb les d'aquells plans.

Sens perjudici dels que es puguin aprovar en virtut de la legislació sectorial aplicable per raó de la matèria, els plans especials poden tenir per objecte:

- *L'ordenació d'elements o conjunts protegits per la legislació sobre patrimoni històric. La protecció del paisatge o de les vies de comunicació.*
- *L'ordenació, la protecció i la conservació del medi natural i rural.*
- *El desenvolupament i l'execució d'elements de l'estructura general i orgànica, i l'ordenació dels sistemes generals d'infraestructures viàries, de serveis i dotacions no adscrits a actuacions de transformació urbanística en sòl urbà i urbanitzable.*
- *L'ordenació de les actuacions de reforma interior, regeneració o renovació urbanes de les previstes en l'article 23 d'aquesta llei per desenvolupar en el sòl urbà.*
- *L'adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població.*
- *L'ordenació de les instal·lacions de les xarxes de transport i comunicacions i de la zona de serveis dels ports i aeroports d'acord amb la seva legislació específica.*
- *El desenvolupament dels instruments d'ordenació territorial.*
- *Les actuacions de renovació urbana i de reforma interior.*
- *L'ordenació dels nuclis rurals.*

ESTUDIS DE DETALL

*Els estudis de detall tenen per objecte, quan sigui necessari, **completar o, si s'escau, adaptar les determinacions de l'ordenació detallada** del sòl urbà i urbanitzable, i a aquest efecte poden preveure o reajustar, segons els casos:*

- a) L'adaptació i el reajustament d'alineacions i rasants assenyalades al planejament urbanístic.*
- b) L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla.*

Els ED han de respectar les determinacions del planejament urbanístic de jerarquia superior, sense alterar-ne l'aprofitament, l'ús global majoritari, les alçades màximes previstes i la densitat poblacional en el seu àmbit.

La LUIB incorpora i desenvolupa les cinc tècniques instrumentals següents:

***Les memòries de viabilitat econòmica:** tenen per objecte l'anàlisi de la rendibilitat econòmica de les actuacions urbanístiques d'iniciativa privada que comporten un increment d'aprofitament sobre l'atribuït pel planejament vigent anteriorment.*

***Els informes de sostenibilitat econòmica:** es dirigeixen a evitar els impactes negatius en les hisendes públiques mitjançant la consecució d'un equilibri en la relació d'ingressos tributaris i de despeses de manteniment ocasionats per la cessió a l'administració dels sòls dotacionals públics i infraestructures que aquella rep en el marc del procés de producció de ciutat.*

***Les actuacions de dotació:** tenen per objecte garantir el manteniment de l'equilibri entre aprofitament i dotacions públiques en l'evolució del sòl urbà, amb la finalitat d'evitar els anteriors creixements amb dèficits dotacionals.*

***Els complexos immobiliaris:** permeten la coexistència d'usos de domini públic amb usos de domini privat compatibles amb els anteriors, localitzats en una mateixa edificació. D'aquesta manera es facilita l'obtenció i la disposició de les dotacions públiques i es potencia la sostenibilitat urbana i la mixtura d'usos a la ciutat consolidada.*

***L'execució substitutòria concertada:** és una tècnica que es dirigeix a l'acord entre propietat immobiliària i empresari-promotor, sempre sotmesa a un control públic estricte. Es pot aplicar a actuacions urbanitzadores de reparcel·lació sistemàtica (desenvolupament de sectors de sòl urbanitzable o unitats d'actuació en sòl urbà) i, també, a actuacions d'edificació en què s'hagin superat els terminis establerts per edificar o rehabilitar.*

UE	DIRECTIVES SECTORIALS. RED NATURA 2000					
ESTAT	PLANS SECTORIALS COMPETÈNCIA DE L'ESTAT (Costes, aigües, Infraestructures, Medi Ambient)					
CCAA	INSTRUMENTS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL LOT					
	DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL DOT					
MUNICIPIS	PLANEJAMENT MUNICIPAL PGOU					
SÒL	SÒL URBÀ		SÒL URBANITZABLE		SÒL RÚSTIC	
	Consolidat	No Consolidat	Programat	No Programat	Comú	Protegit
INSTRUMENT 2ª ESCALA	PE	PERI	PP			
	ED					
PROJECTES	PROJECTES D'URBANITZACIÓ					
	PROJECTES EDIFICATORIS					

Il·lustració 12: Esquema planejament urbanístic. Elaboració pròpia.

EL PGOU DE PALMA

Com ja sabem, el PGOU de Palma és anterior a la LUIB i per tant no està estructurat segons la regulació vigent, no obstant això, el PGOU descriu totes les determinacions detallades del pla d'ordenació detallat dins un mateix document.

El PGOU inclou els documents següents:

Memòria.

Normes urbanístiques.

Tres annexes a les normes:

- Annex I: Unitats d'execució en sòl urbà.
- Annex II: Actuacions al sòl urbanitzable (fitxes dels sectors).
- Annex III: Fitxes per els Sistemes Generals.

Plànols d'ordenació.

Catàlegs de protecció.

Nosaltres analitzarem, en quan al planejament la memòria i les normes urbanístiques.

Al capítol 10 d'abreviatures, trobarem un apartat només del PGOU que ens facilitarà la comprensió d'algunes zones, sistemes, característiques del sòl.

MEMÒRIA DEL PGOU

La memòria del PGOU fa un repàs i una introducció dels antics planejaments de la ciutat, analitzant els plans Especials i Plans parcials que han estat o no executats per el planejament anterior.

També fa una justificació de la conveniència del nou pla, proposant uns objectius i descrivint la proposta que se'n fa.

Bàsicament es podria dir que la memòria explica i descriu les determinacions de caràcter general del PGOU mentre que les normes les desenvolupen i detallen.

Un dels aspectes importants que determina la memòria, són els coeficients de ponderació de la zona, bàsics per el càlcul de l'aprofitament urbanístic i per tant de la elaboració i càlcul de la equidistribució de beneficis i càrregues.

A continuació veiem que ens diu la memòria d'aquests coeficients.

2.2 DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE ZONA.

2.2.1. Introducción.

La única referencia en la Ley del Suelo de 1992 para el establecimiento de un modelo matemático para el cálculo de los coeficientes de ponderación se deducía del art. 96-3, en el que decía: "el planeamiento fijará justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología edificatoria característica, al que siempre se le asignará el valor de la unidad y los restantes a los que corresponderán valores superiores o inferiores en función de las circunstancias concretas del Municipio y área de reparto", El art. 98-3, decía: "Si el planeamiento general calificara terrenos con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, considerará esta calificación como un uso específico asignándole el coeficiente de ponderación que, justificadamente y en coordinación con los criterios de valoración catastral, exprese su valor en relación con el característico del área en que quede incluido".

Esta relación entre la determinación de coeficientes de ponderación y los criterios de valoración catastral parece inducir a que el establecimiento de unos criterios para calcular los coeficientes de ponderación han de pasar por asumir los criterios que establecen las normas técnicas de valoración catastral, tal y como se desprende del art. 53 de la mencionada Ley.

Desaparecidos en base a la sentencia del T.C. los artículos que regulaban este cálculo, quedarían de aplicación los relacionados en la Ley del Suelo de 1976, en donde tampoco se especifica el modelo de cálculo, con la única referencia al mismo del art. 31-7 de Reglamento de Planeamiento, especificando que el cálculo deber ser razonado exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación y la condición de que los coeficientes sean menores a la unidad.

Se considera justificable, por lo tanto, apoyarse en la normativa técnica editada por el Ministerio de Economía y Hacienda y por lo tanto añadir a criterios legalmente establecidos con el fin de no incurrir en arbitrariedades y establecer un sistema coherente con el sistema de valores fiscales.

2.2.2. Criterios generales para el cálculo de los coeficientes de zona.

El Plan no ha desarrollado un estudio de mercado para establecer este sistema comparativo de valores, sino que se ha basado en el resultado del estudio de mercado de la Ponencia Técnica o, más bien, en los datos que mediante ese estudio de mercado han dado como resultado los valores de repercusión medios de cada Polígono Fiscal, reflejados en la Ponencia Técnica mediante un coeficiente que se aplica al M.B.R. o Módulo Básico de Repercusión para el Término Municipal. Este coeficiente para los distintos usos que refleja las Normas técnicas de valoración catastral, establece la primera ponderación relativa entre los diferentes usos dentro del mismo Polígono Fiscal.

El origen de estos coeficientes viene establecido en la determinación del valor del suelo por aplicación del método residual en función de los valores en venta del producto inmobiliario para los diferentes usos, por lo que la metodología aplicada se considera absolutamente válida desde el punto de vista lógico, independientemente de su apoyo legal. De esta manera se pueden establecer diferentes coeficientes que relacionan el valor relativo de unos usos respecto de otros, calculando la media ponderada de dichos usos que se reflejan en el cuadro Anexo I "Tablas de coeficientes de usos por polígono fiscal".

Paralelamente, se extrae de la Normativa Técnica de valoración catastral en particular del Cuadro Marco, otra relación de coeficientes debidos a la tipología edificatoria, asimilando las diferentes tipologías que el Plan establece con las establecidas para la categoría 4, en el Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones se han ajustado los resultados obtenidos del cuadro Anexo I, para adecuarlos a los usos globales establecidos en el Plan.

2.2.3. Cálculo del coeficiente de zona del uso residencial.

Siguiendo el criterio general establecido en el apartado anterior, se ha obtenido la media de los coeficientes de los distintos polígonos fiscales para el uso residencial obteniéndose un coeficiente de 0'2541.

En este caso la Normativa Técnica no diferencia los dos usos globales (unifamiliar y plurifamiliar) que el Plan establece, por lo que para el cálculo del coeficiente que valore relativamente uno respecto del otro se ha acudido a la base de datos catastrales, estableciendo la relación existente entre todas las tipologías de viviendas unifamiliares y todas las tipologías de viviendas plurifamiliares, obteniéndose un coeficiente que se ha de aplicar al obtenido de la Tabla (0'2541) al estar éste valorado con respecto a los otros usos.

Para vivienda unifamiliar:

$$\begin{array}{r}
 0122 \quad 1,15 \times 1.902.047 = \quad 2.187.354,10 \\
 0121 \quad 1,20 \times \quad 831.248 = \quad \quad 997.497,60 \\
 \hline
 \quad \quad \quad 2.733.295 \quad \quad \quad 3.184.854,70
 \end{array}$$

$$C = \frac{3.184.851,70}{2.733.295} = 1,165206$$

Para vivienda plurifamiliar:

$$\begin{array}{r}
 0112 \quad 1,00 \times 11.572.144 = \quad 11.572.144 \\
 0111 \quad 1,05 \times \quad 1.791.098 = \quad 1.880.652,90 \\
 \hline
 \quad \quad \quad 13.362.242 \quad 13.452.797
 \end{array}$$

$$C = \frac{13.452.797}{13.362.242} = 1,0067769$$

Així com hem vist es calcula el coeficient de zona per a cada ús. Aquest coeficient s'usa també en l'elaboració de les fitxes de sòl urbanitzable i ens permet juntament amb l'edificabilitat i la valoració que ja hem vist com es treu, obtenir el resultat en aprofitament urbanístic.

La memòria té com a referència per a cada habitatge una mida estàndard de 90 m²/habitatge.

LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PGOU

Les normes són el document tècnic general d'ordenació del PGOU i per tant serà el document on s'haurà d'acudir per a la verificació i obtenció de informació respecte les possibilitats que té un determinat sòl.

La primera obligació que tenen les normes és la de dividir el sòl. Aquesta divisió es pot fer per diferents raons i el PGOU en fa les següents:

Per raó de la seva classificació:

- Sòl urbà (consolidat i no consolidat)
- Sòl urbanitzable (programat i no programat)
- Rústic

Per raó de la seva qualificació:

Una qualificació estableix els paràmetres de ús, edificació, execució i de vegades de desenvolupament del pla. Tenim també la qualificació detallada "pormenorizada" que és la que estableix per a cada parcel·la les condicions anteriors.

Per raó de la seva ordenació detallada:

- Sòl urbà:
 - Àrees d'ordenació específica AOE
 - Àrees de règim singular ARS
 - Àrees de règim especial ARE
 - Àrees de planejament incorporat API
- Sòl urbanitzable:
 - Sectors
 - Àmbits de SUNP
- Sòl rústic:
 - Protegit
 - Comú
 - Nuclis rurals

Per raó de la seva execució:

- Sòl urbà: UNITATS D'EXECUCIÓ
- Sòl urbanitzable: PLANS PARCIALS I PROGRAMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
- Rústic: no es desenvolupa.

En quan als usos permesos o condicionats, també estableix un règim de compatibilitats per a cada zona. Segons la seva situació tindrem una graduació d'ús:

- Grau 1: a qualsevol planta, menys soterranis i els de grau 2.
- Grau 2: a PB amb accés des de el carrer.
- Grau 3: a plantes immediatament superiors a la PB amb accés directe des de el carrer diferent al dels habitatges.
- Grau 4: edificació d'activitat exclusiva.
- Grau 5: a l'espai no edificable de la parcel·la.

Per a cada zonificació, les normes ens marquen una taula on surten els usos permesos amb el sistema de graduació anterior.

CUADRO DE USOS Nº 4

CORRESPONDE A LAS ZONAS : L2a, M3a, M3b, M3c, M3d.

USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
3.1 Industrial.	1,2,3,4
3.2 Almacenes 1 ^a , 2 ^a y 3 ^a C	1,2,3,4
3.3 Tall. Ind. 1 ^a , 2 ^a y 3 ^a C	1,2,3,4
4.1 Comercial	1,2
4.2 Administrativo	1,2,3
4.4 Establecimiento Público	2
5 Equipamientos	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,4,5
6.5 Aparc. Vehic.	1,2,4,5

La resta de normes d'ordenació regulen tant els usos com paràmetres urbanístics edificatoris i les característiques a complir per a cada zona establerta i la seva qualificació.

CALCUL D'UNA FITXA D'UN SECTOR

Com ja sabem, el pla general ha d'incloure dins les seves determinacions els àmbits de sòl urbanitzable programat i no programat en sectors. La diferència és que en els programats, que són els que el planejament té previst el seu desenvolupament dins el programa d'actuació han de dur unes determinacions bàsiques d'ordenació, és a dir, unes normes a complir.

Al PGOU de Palma, tenim les fitxes dels sectors per a SUP. En veiem un exemple a l'annex nº12.

El sòl urbanitzable no programat és el que el planejament destinarà al creixement de sòl urbà però no el té dins la planificació dels propers 8 anys. Això no vol dir que no es pugui desenvolupar sinó que no se'n té previsió.

Com ja hem vist, aquest tipus de sòl es desenvolupa, al contrari que el SUP amb un Pla Parcial, mitjançant un programa d'actuació urbanística.

El que farem a continuació és un exemple de com es completaria la fitxa d'un sector de SUP o SUNP a fi de calcular les dotacions i cessions mínimes i l'aprofitament màxim pel promotor.

Això ho farem agafant un sector qualsevol de SUNP que veiem al plànol de la següent pàgina.

DADES GENERALS DEL SECTOR

Superfície del sector: 210.073 m²

Situació: Palma

PTIM: Àrea de desenvolupament sòl urbà i urbanitzable. AT-Creixement

Classificació: Urbanitzable no programat.

Ordenació: Residencial Unifamiliar.

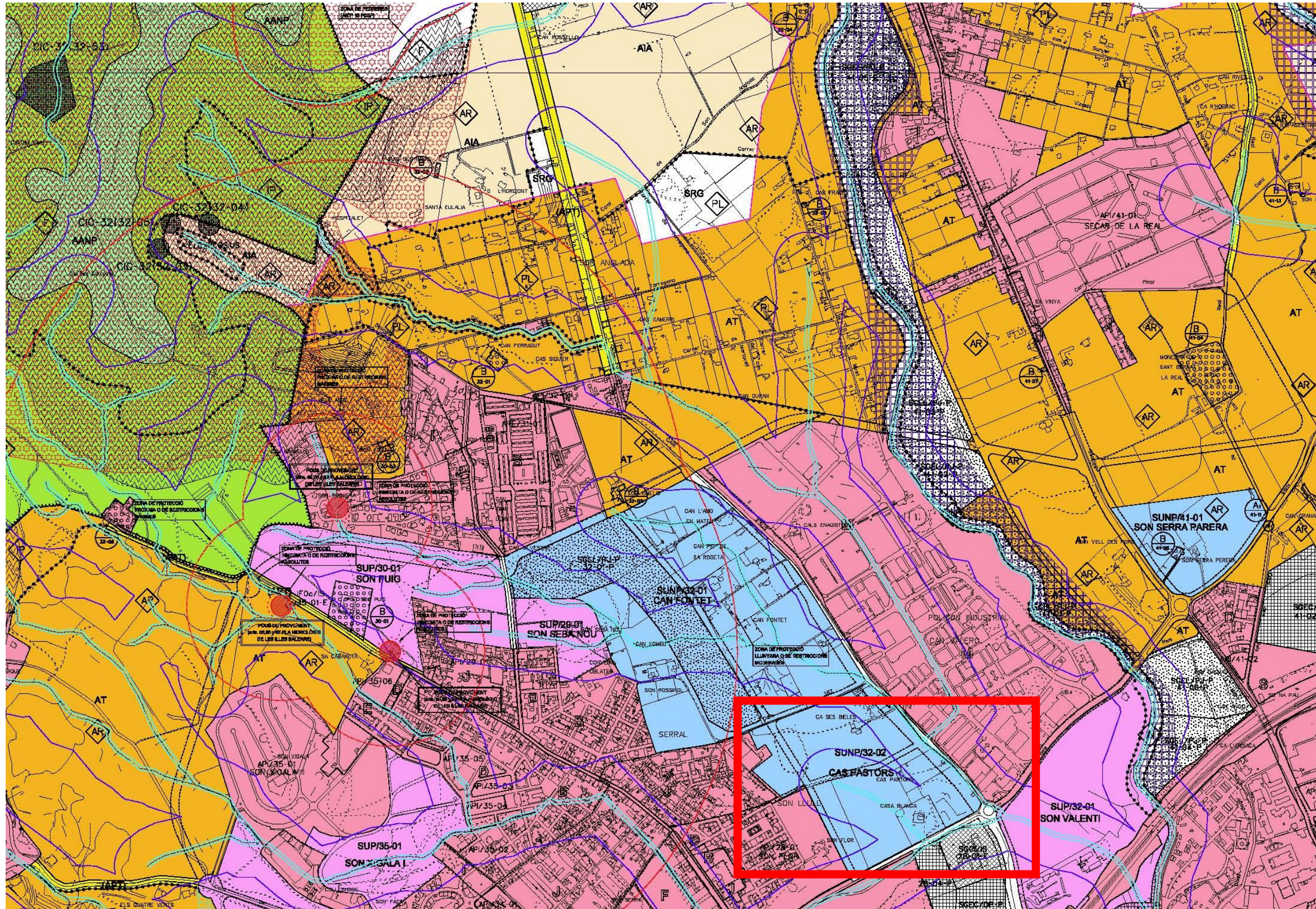
Desenvolupament: Programa d'actuació urbanística.

Sistema d'actuació: Compensació.

Suposem, que un dels propietaris, té una o varies parcel·les que sumen 110.000m² i vol desenvolupar un programa d'actuació urbanística. Com que té més del 50% de la superfície del sector pot, de manera directe o indirecte, obligar als altres propietaris a ajuntar-se amb ell en una junta de compensació per al desenvolupament del sòl (això ho veurem més detingudament al capítol de gestió i execució urbanística).

Encarreguen a una promotora l'estudi del sector.

SECTOR SUNP/32-02 DE PALMA. Cas Pastors



El que la junta vol saber en definitiva són les superfícies següents a fi d'estudiar si els hi serà rentable o no emprendre la gestió i execució d'aquesta reparcel·lació.

SOL LUCRATIU	SUP. MÀXIMA M2
Residencial Unifamiliar	
Eq./Comercial privat	
Sòl per HPO	
Sòl de cessió lucratiu	
SÒL NO LUCRATIU	SUP. MÍNIMA
Sistema General	
Espais lliures públics	
Equipament públic	
Xarxa viària	
Aparcaments	

Dotacions mínimes de sistemes generals (Norma 9 PTIM)

*El planejament general municipal haurà de reservar per a sistemes generals, de cessió obligatòria i gratuïta, el **20 %** de la superfície del nou sòl de creixement destinat a ús residencial, turístic o mixt.*

210.073 m² x 20%= **42.014,60m²** per a sistemes generals.

Com veurem a continuació, per al càlcul de les dotacions per sistemes locals i aparcaments, és necessari calcular abans les densitats màximes poblacionals.

Densitats màximes poblacionals (norma 7 PTIM, art. 37, 79 de la LUIB i 67 del ROUS).

120 habitants per hectàrea a les zones no turístiques dels termes municipals de Palma, Inca i Manacor.

*En el sòl urbà i en el sòl urbanitzable directament ordenat, el pla general no pot fixar una densitat global residencial **per hectàrea que superi els 75 habitatges.***

*Per al còmput de la població possible en els terrenys qualificats per a ús exclusiu residencial, s'entén que **a cada habitatge correspon una població de 2,5 persones.***

Tindríem amb aquests paràmetres, sempre de mínims, que:

Els habitatges, exclouent la superfície per sistemes generals, serien:

Superfície total: **210.073m²**

Sistemes generals: **42.014,60m²**

Total restant: **168.058,40m²**

Si com a màxim podem tenir 75 habitatges cada ha:

16,80 ha x 75 habitatges= 1.260 habitatges.

Si dins cada habitatge es computen 2,5 persones:

1.260 habitatges x 2,5 persones= 3.150 persones.

[Dotacions mínimes per sistemes locals i aparcaments \(art. 43 LUIB-art. 90-104 ROUS\)](#)

*Per a **espais lliures públics**: un 10% de la superfície del sector que no resulti inferior a 20 m² per habitatge o per cada 100 m² d'edificació residencial.*

*Per a **equipaments públics**: 21 m² per habitatge o per cada 100 m² d'edificació residencial.*

*La superfície destinada a **aparcaments** haurà de garantir un mínim d'una plaça per cada 100 m².*

La superfície **d'espais lliures públics** serà:

10% de 168.058,40 m² = **16.805,84m²** que no és menor, en tot cas que:

20m² per habitatge= 20x1.260= 25.200m²

La superfície **d'equipaments públics** serà la major de:

- 21m²/habitatge: 21x1.260= 26.460m²
- 21m²/100m² d'edificació.

Com que encara no tenim l'edificabilitat lucrativa emprarem la primera, **26.460m²**.

Superfície destinada a **aparcaments**:

La edificabilitat serà de 0,5m²/m² ja que es tracta d'un ús predominant residencial unifamiliar.

Tindrem de manera estimada:

Superfície restant: 168.058m²

ELP: 16.805,84m²

EP: 26.460m²

Restant: 124.793,00m² dels quals se'n poden edificar la meitat, és a dir, 62.396,50m².

Aquests ens serveixen de base per al càlcul de la superfície d'aparcament:

Una plaça per cada 100m² edificats: **624 places d'aparcament.**

Només el 50% d'aquestes places han d'anar aferrades a la xarxa viària: **312 places.**

Xarxa viària:

Sense perjudici que el programa d'actuació urbanística en aquest cas o un pla parcial, o les condicions morfològiques del sector o la proposta pugui preveure altres superfícies, el mínim destinat a la xarxa viària serà de 5m² per habitant.

3.150 habitants per 5 m²= **15.750m²**

Altres condicionants:

L'ajuntament demana a la junta de compensació que faci una previsió d'equipaments privat comercial de **10.000m²** per poder atendre a l'increment de població.

Tots aquests càlculs són sense tenir en compte les possibles afeccions a les parcel·les que conformen el sector d'àrees de protecció territorial de carreteres i altres possibles limitacions.

El resultat final de totes aquestes operacions, ens donen diferents superfícies que es poden configurar de moltes maneres a la realitat física, ja que hi ha infinites maneres de distribuir les zones, les illetes, els carrers, etc.

La solució final en quan a distribució dels espais serà una suma dels factors següents:

Realitat física topogràfica de partida.

Entorn físic i econòmic del sector.

Proposta de la junta de compensació a través d'un promotor immobiliari

Acords amb l'ajuntament i altres organismes que hi puguin participar.

Recordem que el sector tenia una superfície de 210.073 m²

Sistemes generals: **42.014,60m²**

Sistemes locals:

ELP: **16.805,84m²**

EP: **26.460,00m²**

Xarxa viària: **15.750,00m²**

Aparcaments: **312places**

Total de cessions obligatòries i gratuïtes (sòl no lucratiu): 101.030,44m²

Això ens dona que tenim una superfície de sòl lucratiu de : 109.042,56m²

Recordem que hem de destinar 10.000m² a ús comercial privat.

I que hem de cedir el 15% del sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització.

Per tant ens queden 84.186,17m² de sòl lucratiu per fer habitatges, dels quals:

Sòl per a fer habitatges de protecció oficial:

El pla ha de reservar, com a mínim, el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat residencial prevista en sòl urbanitzable i en el sòl urbà.

El 30% de 84.186,17m² són 25.255,85 quedant 58.930,32m² de promoció privada.

Així queda la taula de superfícies:

SOL LUCRATIU	SUP. MÀXIMA M2
Residencial Unifamiliar	58.930,32m²
Eq./Comercial privat	10.000,00m²
Sòl per HPO	25.255,85m²
Sòl de cessió lucratiu	14.856,38m²
SÒL NO LUCRATIU	SUP. MÍNIMA
Sistema General	42.014,60m²
Espais lliures públics	16.805,84m²
Equipaments públics	26.460,00m²
Xarxa viària	15.750,00m²
Aparcaments	312 places

D'aquesta manera veiem que en aquest exemple, no sempre serà així, tenim:

58.930m² de promoció privada

10.000m² d'ús comercial privat

Total: 68.930m² de sòl lucratiu de lliure comercialització respecte els 210.073 m² de sòl inicial, que suposen el 32%.

Els 25.255m² de HPO no són de lliure comercialització ja que la llei TRLSRU serà la que marqui el preu de venda.

També hem de dir que tots els gestos d'urbanització són imputats a la junta de compensació. L'ajuntament no té cap despesa, tot el que rep és lliure de càrregues.

Comentaris

Un dels grans problemes és el dels informes econòmics i els coeficients de ponderació per al càlcul de l'aprofitament urbanístic, ja que no s'actualitzen anualment i queden desfasats, provocant així increments o gairebé sempre decrements de l'aprofitament impossibilitant als promotors el desenvolupament dels sectors urbanitzables per falta de rentabilitat.

Un dels aspectes que crida més l'atenció és que gairebé mai es compleix la regla del 30% de sòl lucratiu per a promoció de HPO, cosa que s'imputa en major o menor mida a negociacions entre juntes de compensació i ajuntaments per poder desenvolupar el sector.

Altre aspecte a tenir en compte, és que el 15 % de l'aprofitament urbanístic nos empre es fa efectiu en sòl, de vegades aquest sòl es tradueix en partides econòmiques que ingressen els ajuntaments, destinant-se aquest 15% de sòl a la promoció privada i de lliure comercialització.

CALCUL DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ

Per calcular la capacitat de població en un determinat àmbit, ja sigui una illeta, una parcel·la o una ciutat, el que hem de tenir en compte són els índex d'intensitat d'ús. Aquests índex venen al planejament municipal, i si aquest no el fixa, el PTIM a la seva DT 6ª ens en marca un mínim 1hab mínim de 60 m2.

Els índex d'intensitat d'ús vendran fixats segons els paràmetres urbanístics de cada zonificació. Posarem com exemple al plànol següent la parcel·la remarcada.

Veurem per una banda la població estimada actual i la població màxima estimada per el planejament en vigor.

Característiques de la parcel·la:

Segons el cadastre, la superfície de la parcel·la és de 238 m2.

Es tracta d'una parcel·la en illeta tancada amb alineació a façana. MC.V segons PGOU.

Tenim que l'habitatge mínim segons PTIM és de 60 m2 però el càlcul el farem en base a les dades estadístiques del PGOU i el farem amb 80 m2/habitatge.

Ara mateix, segons cadastre sabem que hi ha 6 habitatges en tres alçades.

La parcel·la esta dins una zona C5a segons el PGOU.

Artículo 129. Ordenanzas particulares Zonas "C" Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: AV-MC.V.

1. Descripción. Este tipo de ordenación se aplica a lo largo de los ejes cívicos.

La característica principal de la normativa de estas zonas se produce con referencia al régimen de usos en planta baja, que obligatoriamente deben ser terciarios o de equipamiento comunitario dentro de los límites de la profundidad edificable.

2. Zonas. Se establecen cuatro zonas (C3x, C4a, C5a y C6a) distinguiéndose por las distintas alturas que pueden alcanzar, variando en razón de las distintas zonas donde se insertan los distintos ejes cívicos.

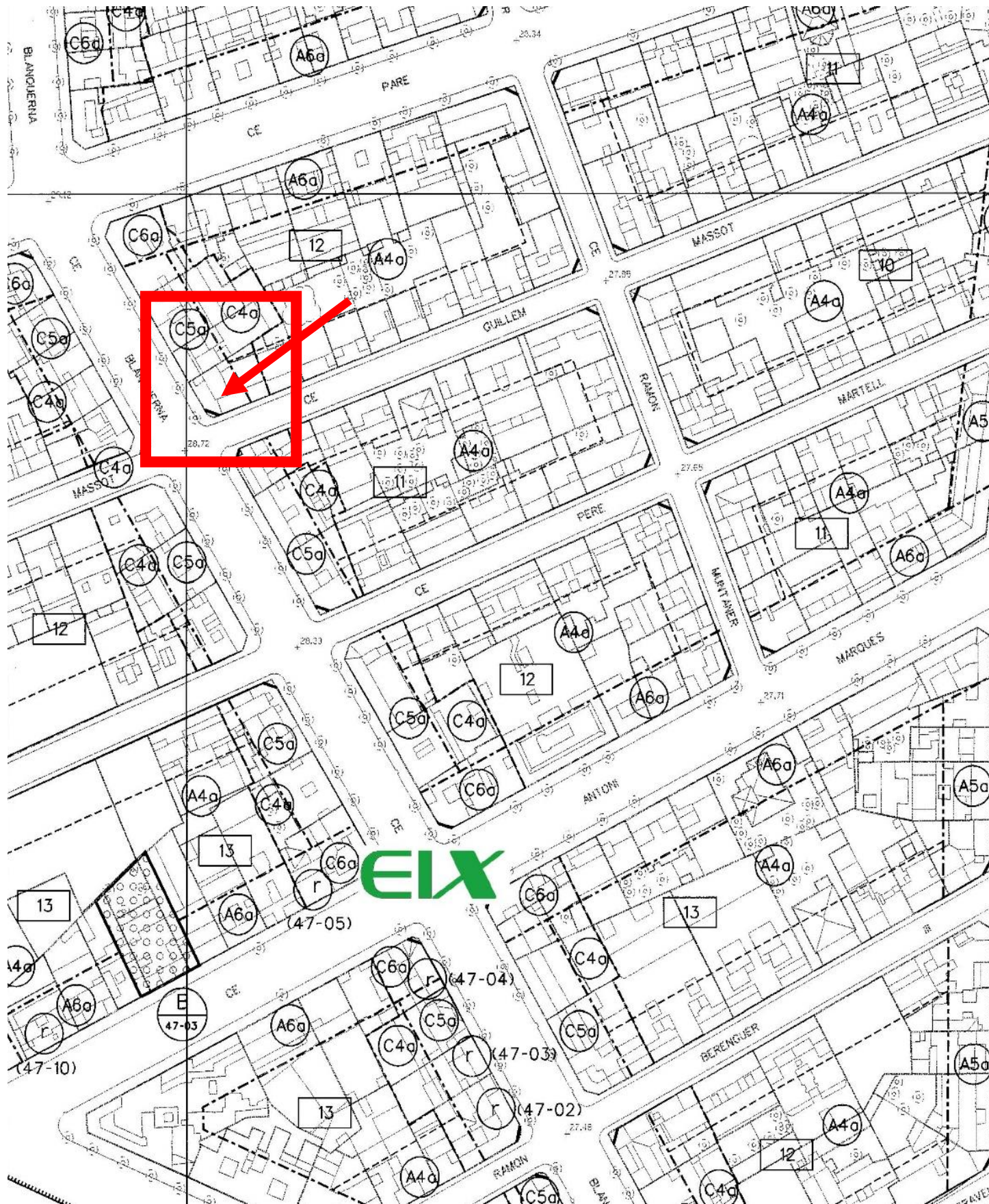
3. Condiciones mínimas de parcela:

a) Superficie mínima de parcela 320 m²
b) Anchura mínima de la parcela 14 m.

4. Condiciones de edificación.

Para las zonas C3x, C4a, C5a y C6a se establecen los siguientes parámetros:

	C3x	C4a	C5a	C6a
H (nº P)	3+a	4	5	6
H máx (m) (*)	10'2+3	13'3	16'4	19'5
H tot (m) (*)	10'2+5	15'3	18'4	21'5
V máx	0'7	0'7	1'50	1'50
Irp (viv/m ²)	1/36	1/30	1/22	1/18



Població estimada actual:

6 habitatges de uns 80 m2 cada un d'ells.

Segons les estadístiques del cens de palma i les determinacions del PGOU de Palma tindriem una mitja de 2.5 habitants per habitatge.

Ens surt una població estimada de 15 persones.

Població estimada màxima segons PGOU.

Segons l'índex d'intensitat d'ús residencial 1/22 tindriem que a la parcel·la de 238 m2 podríem edificar fins a 10 habitatges (sempre per unitats senceres).

Tindriem una població màxima de 25 persones.

A més a més veiem que a les zones C5a podem edificar fins a cinc alçades i ara només en tenim 3, és a dir, a aquesta parcel·la no s'ha esgotat l'edificabilitat.

A altres planejaments no tenen l'índex d'intensitat d'ús residencial però tenen un altre factor que és la profunditat edificable que fent les operacions d'edificabilitat màxima ens donaria el nº màxim d'habitatges possible a la parcel·la.

Aquest edifici, per tant, es troba inadequat al planejament vigent municipal, tinguin algunes limitacions a l'hora de efectuar obres o demanar llicències com veurem més endavant.

CALCUL DE L'APROFITAMENT URBANISTIC

A continuació veurem un exemple senzill del repartiment i càlcul de l'aprofitament urbanístic d'un sector de sòl urbanitzable que es desenvolupa en un Pla Parcial.

Posem el cas d'un sector urbanitzable de 100.000m² de terrenys.

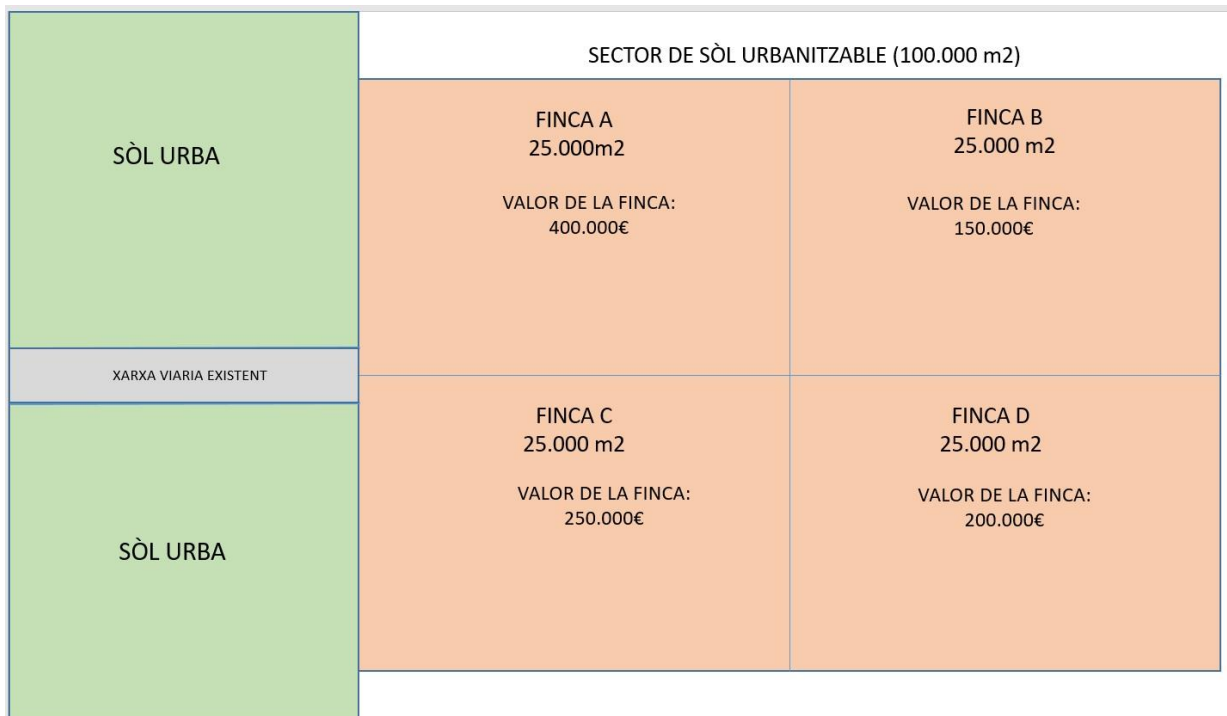
El sector es de quatre propietaris a raó de:

- Propietari 1 FINCA A 25.000M²
- Propietari 2 FINCA B 25.000M²
- Propietari 3 FINCA C 25.000M²
- Propietari 4 FINCA D 25.000M²

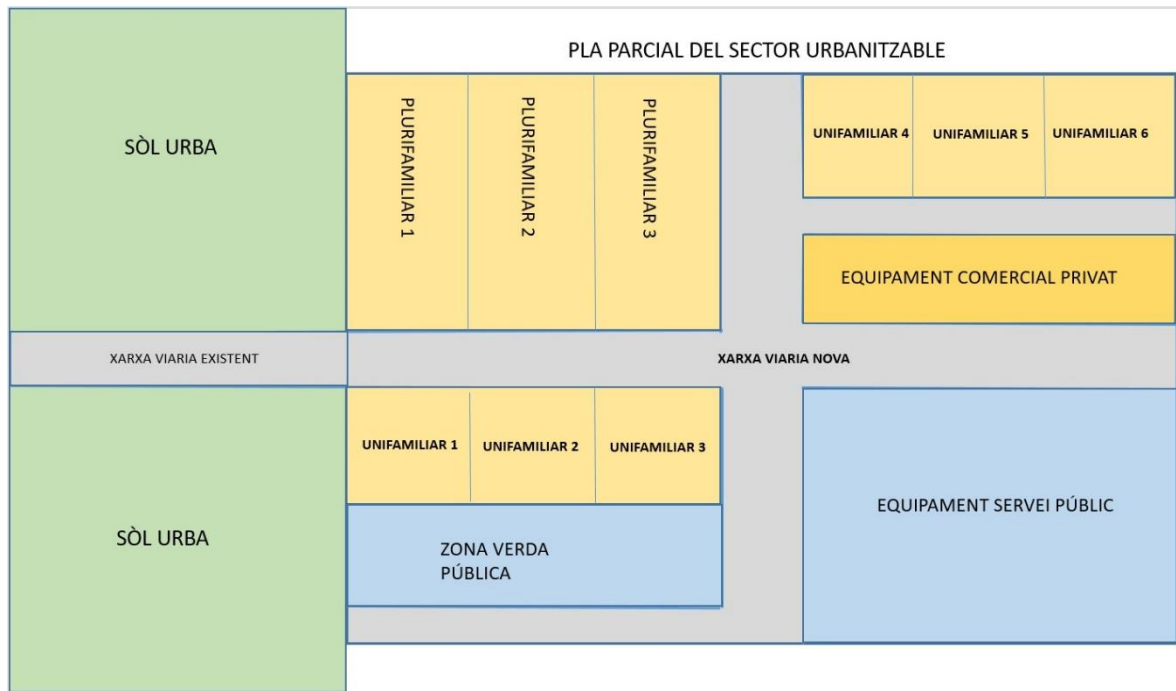
El carrer del sòl urbà arriba al límit del sector i hem posat que les finques siguin del mateix tamany per veure les diferències de manera més senzilla.

Posem el cas que hi ha unes finques amb algunes construccions i d'altres que no o bé que estan amb mal estat i per tant el valor de les finques és distint entre elles d'aquesta manera:

- Propietari 1 FINCA A 25.000M² 400.000€
- Propietari 2 FINCA B 25.000M² 150.000€
- Propietari 3 FINCA C 25.000M² 250.000€
- Propietari 4 FINCA D 25.000M² 200.000€



El Pla Parcial que és presenta a l'ajuntament permet edificar a raó del següent gràfic:



Per tant tenim que queden al Pla Parcial

Tres parcel·les d'ús plurifamiliar:

- Plurifamiliar 1
- Plurifamiliar 2
- Plurifamiliar 3

Sis parcel·les d'ús unifamiliar:

- Unifamiliar 1
- Unifamiliar 2
- Unifamiliar 3
- Unifamiliar 4
- Unifamiliar 5
- Unifamiliar 6

Una parcel·la per ús comercial privat

- Comercial privat

Una parcel·la per equipament públic:

- Equipament públic

Una parcel·la per espais lliures públics (zona verda):

- Zona verda pública

A continuació veiem una taula amb les valoracions de les aportacions i de les unitats d'aprofitament (UA).

VALORACIÓ DE LES APORTACIONS		VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES	
FINCA A	400.000€	PLUR.1	80
FINCA B	150.000€	PLUR.2	80
FINCA C	250.000€	PLUR.3	80
FINCA D	200.000€	UNIF.1	20
TOTAL	1.000.000€	UNIF.2	20
		UNIF.3	20
PERCENTATGES DE LES APORTACIONS		UNIF.4	40
PROPIETARI 1	40%	UNIF.5	40
PROPIETARI 2	15%	UNIF.6	40
PROPIETARI 3	25%	COM.PRIVAT.	180
PROPIETARI 4	20%	Z.V.P.	0
		EQ. PÚBLIC	0
		H.P.O	0
		TOTAL	600 UA

Ens hem de fixar que les parcel·les de habitatges de protecció oficial, **NO** generen cap aprofitament urbanístic.

Dins les parcel·les unifamiliars hem posat diferents AU per entendre que hi haurà parcel·les més "cares" que d'altres, és a dir, que ho bé per la zona o bé per l'edificabilitat, que no serà sempre la mateixa, comporten aprofitaments diferents.

Cost d'urbanització

Aquesta càlculs, evidentment no són reals, són només per poder completar l'exemple.

- Demolició construccions existents 100.000€
- Execució vials nous 600.000€
- Serveis municipals (llum, aigua, clavegueram, etc.) 200.000€
- Execució zona verda 400.000€

Total COSTS: 1.300.000€

Equidistribució de càrregues d'urbanització:

PROPIETARI 1	40%	520.000€
PROPIETARI 2	15%	195.000€
PROPIETARI 3	25%	325.000€
PROPIETARI 4	20%	260.000
ADMINISTRACIÓ	0%	0€

Equidistribució de beneficis d'UA:

	PERCENTATGES	UA TOTAL	UA REPARTIMENT
ADMINISTRACIÓ	15%	600	90
PROPIETARI 1	40%	510	204
PROPIETARI 2	15%	510	76.5
PROPIETARI 3	25%	510	127.5
PROPIETARI 4	20%	510	102

Podem veure com de l'AU total generat per els càlculs del Pla Parcial, primerament l'administració rep el seu 15% i amb el restant es distribueix proporcionalment amb els percentatges d'aportacions.

D'aquesta manera podem fer el repartiment de parcel·les següent:

	UA assignat	Parcel·les assignades	UA	DIFERENCIES
ADMINISTRACIÓ	90AU	PLUR.1	80	-10UA
PROPIETARI 1	204AU	C.PRIVAT+UNIF.1	200	-4UA
PROPIETARI 2	76.5AU	UNIF.2+UNIF4	60	-16.5UA
PROPIETARI 3	127.5AU	PLUR.2+UNIF.5	120	-7.5UA
PROPIETARI 4	102AU	PLUR.3+UNIF.3	100	-2UA
TOTAL	600AU		560	-40UA

El resultat es que hem repartit totes les parcel·les menys la parcel·la Unifamiliar 6 que té 40 UA, que és exactament el remanent que falta als propietaris.

D'aquesta manera tindrem que els propietaris i l'administració s'hauran de repartir l'AU de la parcel·la UNIF.6 amb els percentatges següents:

	UA que falten	% sobre el remanent 40UA
ADMINISTRACIÓ	10	25%
PROPIETARI 1	4	10%
PROPIETARI 2	16.5	41%
PROPIETARI 3	7.5	19%
PROPIETARI 4	2	5%

Així doncs, el repartiment de les parcel·les quedaria de la següent manera:



La parcel·la amb ús unifamiliar 6 queda distribuïda entre tots els propietaris i l'administració de manera proporcional com hem vist a la taula anterior.

EDIFICIS INADEQUATS I FORA D'ORDENACIÓ

Com hem vist a l'exemple del càlcul poblacional, hem trobat una edificació que no esgotava l'edificabilitat màxima establerta per el planejament al PGOU de palma. Aquests edificis, hem vist que queden en situació de inadequació. Per tal de aclarir aquest concepte i el que s'entén col·loquialment com edificacions il·legals hem d'estudiar els dos conceptes següents. Això és aplicable a qualsevol tipus de sòl.

La LUIB ho regula de la següent manera a l'article 129:

Edificis inadequats

- a) S'han implantat legalment d'acord amb un planejament urbanístic derogat o substituït.*
- b) En el planejament urbanístic en vigor no estigui previst que hagin de ser objecte d'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.*
- c) No s'ajusten a les determinacions del planejament vigent.*

Actuacions regulades

El nou planejament estableix les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables aplicables als elements que resten en aquesta situació. **En tot cas, com a mínim, són autoritzables obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, accessibilitat, codi tècnic de l'edificació i les d'instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació.**

Els usos preexistents legalment implantats a un nou planejament urbanístic es poden mantenir sempre que s'adaptin als límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació urbanística i la legislació sectorial d'aplicació. El planejament pot preveure i regular l'autorització d'usos permesos en el planejament aplicable quan es va atorgar la llicència d'obres a locals existents i executats.

Edificis fora d'ordenació

a) Les edificacions que de conformitat amb el planejament vigent queden subjectes a **expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament**.

b) Les edificacions o construccions **executades sense llicència o amb llicència anul·lada** encara que ja no escaigui l'adopció de mesures de restabliment de la legalitat urbanística que n'impliquin la demolició aplicable en cada cas.

c) Les edificacions o construccions **implantades legalment en les quals s'han executat obres, d'ampliació o de reforma, o canvi d'ús sense disposar de llicència o amb llicència que ha estat anul·lada**.

Actuacions regulades

En virtut de l'apartat A:

No es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum ni de modernització. No obstant això, són autoritzables, excepcionalment i motivadament, amb renúncia expressa al seu possible increment del valor d'expropiació, les reparacions que exigeixen la salubritat pública, la seguretat i la higiene de les persones que hi resideixen o ocupen les edificacions esmentades.

En virtut de l'apartat B:

No es pot fer cap tipus d'obra. A més, en el cas que aquestes edificacions s'hagin executat amb posterioritat a l'1 de març de 1987, tampoc no es pot obtenir la contractació de serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, sanejament, telèfon, telecomunicacions o de naturalesa similar. Aquest règim és aplicable mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions d'acord amb la legislació i el planejament en vigor.

En virtut de l'apartat C:

Sempre que no afectin la part de l'edificació o construcció realitzada il·legalment, es permet qualsevol obra de salubritat, seguretat, higiene, reparació, consolidació i també reforma.

Així mateix, es poden autoritzar les obres necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis i d'accessibilitat i el codi tècnic de l'edificació.

No obstant això, mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions, en la part il·legal no es pot realitzar cap tipus d'obra.



En les edificacions i construccions en règim de propietat horitzontal, les limitacions establertes en els apartats anteriors s'han d'aplicar únicament als pisos, locals i altres elements constitutius de finques o unitats registrals independents que es trobin en la situació d'inadequació o fora d'ordenació i, per tant, no a la totalitat de l'edifici.

GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA

5. GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA

INTRODUCCIÓ

La Gestió i execució urbanística són la part de l'activitat urbanística que es dedica a fer realitat i desenvolupar les determinacions del planejament. Són les diferents maneres de dur a terme aquest desenvolupament sigui el sòl que sigui, tant sòl urbà com urbanitzable.

Com veurem més endavant aquesta gestió i execució es pot dur a terme amb diferents sistemes i cada sistema té les seves peculiaritats i els eu règim urbanístic propi.

Segons la LUIB, és l'administració la que ha de dirigir i controlar aquesta gestió de l'execució del planejament, que com ja hem vist al capítol del planejament, serà per dur a terme una de les actuacions urbanístiques següents:

- Actuacions edificatòries.
- Rehabilitacions edificatòries.
- Noves urbanitzacions.
- Renovacions d'urbanització.
- Actuacions de dotació.
- Actuacions aïllades.

*Totes aquestes actuacions urbanístiques, s'han de dur a terme de manera material mitjançant un **projecte tècnic, sigui un projecte d'urbanització o bé de dotació de serveis.***

La LUIB ens marca dues condicions a l'hora de definir els àmbits d'actuació per ser executats:

- L'àmbit de les actuacions urbanístiques que es duguin a terme mitjançant unitats d'actuació, **s'ha de delimitar de manera que aquestes unitats permetin el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la superfície en funció del resultat de l'informe de sostenibilitat econòmica corresponent.**
- No es poden delimitar unitats d'actuació immediates a terrenys de cessió obligatòria i gratuïta sense incloure en aquestes la part corresponent dels terrenys indicats, ni definir unitats d'actuació dins d'un mateix sector de sòl urbanitzable **entre les quals hi hagi diferències d'aprofitament urbanístic superiors al 15%.**

Això implica que els estudis de viabilitat econòmica, que veurem més endavant amb detall, han d'anar lligats a cada sector o unitat d'execució a fi de que sigui possible el seu desenvolupament.

L'administració, a fi de obtenir terrenys per a les dotacions públiques pot preveure al planejament les següents maneres d'obtenir-los:

- La cessió gratuïta i obligatòria resultant de l'equidistribució corresponent derivada del projecte de reparcel·lació preceptiu.
- La cessió en virtut de conveni urbanístic.
- La cessió gratuïta i obligatòria o, si s'escau, voluntària, a l'efecte de complir la condició de solar.
- L'adquisició per expropiació, ocupació directa, compra o permuta.

A continuació veurem els diferents sistemes d'actuació a fi de desenvolupar els plans.

SISTEMES D'ACTUACIÓ

El primer que ens diu la LUIB és que l'obtenció de sòls per sistemes generals que no estiguin previstos a les actuacions de transformació urbanístiques determinades per el planejament s'hauran d'expropiar.

Després ens descriu 2 sistemes d'actuació:

REPARCEL·LACIÓ

- Compensació
- Cooperació

EXPROPIACIÓ

Il·lustració 13: Sistemes d'actuació. Elaboració pròpia.

És l'administració la que ha d'escollir el sistema d'actuació per a cada àmbit d'actuació. Sempre que es pugui ha de donar preferència a la COOPERACIÓ front els altres dos sistemes que s'utilitzaran per raons d'urgència, oportunitat o necessitat.

REPARCEL·LACIÓ

La reparcel·lació és un sistema d'actuació que consisteix en l'agrupació de finques compreses en l'àmbit d'una actuació de transformació urbanística per a la seva nova divisió ajustada al planejament, amb adjudicació de les parcel·les resultants a les persones interessades en proporció als seus drets respectius, i a l'administració dels terrenys i les parcel·les que li corresponen.

La reparcel·lació té per objecte distribuir justament els beneficis i les càrregues, regularitzar la configuració de les finques i situar el seu aprofitament en zones aptes per a l'edificació d'acord amb el planejament.

La reparcel·lació també es pot classificar de la següent manera:

- SISTEMA PÚBLIC:
 - Amb participació dels propietaris: REPARCEL·LACIÓ-COOPERACIÓ
 - Sense participació dels propietaris: EXPROPIACIÓ
- SISTEMA PRIVAT:
 - REPARCEL·LACIÓ-COMPENSACIÓ

Procediment

1. S'entén iniciat l'expedient amb la delimitació per un instrument de planejament urbanístic del sector o unitat d'execució (àmbit d'actuació).
2. Es suspenen els atorgaments de llicències urbanístiques a tots els terrenys que formen part de l'àmbit d'actuació.
3. Elaboració del projecte de reparcel·lació per:
 - a. Les persones propietàries.
 - b. L'ajuntament, tant:
 - i. Gestió directe
 - ii. Gestió indirecte

Les persones peticionàries de llicències sol·licitades amb anterioritat a la data d'iniciació de l'expedient de reparcel·lació tenen dret a ser indemnitzades.

Criteris del Projecte de reparcel·lació

1. El dret dels propietaris és proporcional a la superfície de les parcel·les respectives, tenint en compte la valoració de les mateixes a la memòria de viabilitat econòmica.
2. Els solars resultants es valoraran de manera objectiva.
3. Quan sigui possible, les noves parcel·les estaran a prop de les parcel·les antigues.
4. Quan la quantia escassa dels drets d'algunes persones propietàries no permeti que se'ls adjudiquin finques independents a totes elles, els solars resultants

s'han d'adjudicar en proindivís a aquests propietaris. No obstant això, si la quantia d'aquests drets no arriba al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació pot substituir-se per una indemnització en metàl·lic.

5. Les plantacions, obres, edificacions, construccions, instal·lacions i millores que no es puguin conservar s'han de valorar amb independència del sòl i el seu import s'ha de satisfer a la persona propietària interessada, amb càrrec al projecte en concepte de despeses d'urbanització.

Documentació del projecte:

- Documentació escrita:
 - Memòria
 - Relació de propietaris i interessats i situació de les finques
 - Càrregues preexistents incompatibles amb l'execució del planejament
 - Proposta d'adjudicació de les finques resultants
 - Compte de liquidació provisional
- Documentació gràfica

Compensació

La iniciativa del sistema d'actuació és privada, per a l'execució del planejament caldran al menys el 50% superfície en propietaris. S'hauran de:

- Aportació de terrenys de cessió obligatòria i gratuïta
- Elaboració del projecte de reparcel·lació
- Execució i pagament de les obres d'urbanització

Els propietaris formalitzaran un ens amb forma jurídica pròpia: la junta de compensació. Aquesta junta estarà formada per tots els propietaris dels terrenys i:

Cooperació

La iniciativa del sistema és pública, amb participació dels propietaris.

- Aportació per part dels propietaris del terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.
- No disposen de facultats decisòries respecte a la gestió de l'actuació urbanística
- Execució de les obres d'urbanització per part de l'Administració a càrrec dels propietaris

Al final d'aquest capítol veurem, amb un exemple, com funciona el sistema de compensació.

EXPROPIACIÓ

La expropiació sempre la utilitzarà l'administració per un dels dos motius següents:

- **Expropiació per a l'execució del planejament:**
- actuacions aïllades de dotació de serveis o sistemes generals
 - actuacions integrades destinades a l'execució completa d'una unitat d'actuació
 - actuacions vinculades a les edificacions fora d'ordenació
- **Expropiació per raó d'urbanisme:**
 - expropiació-sanció (infraccions urbanístiques/ incompliment de la funció social de la propietat)

El procediment de l'expropiació serà:

- Declaració d'utilitat pública o interès social de la finalitat a la qual afecta el bé a expropiar:
- Fixació del preu d'expropiació
 - Pagament del preu d'expropiació i ocupació
 - Declaració de la necessitat d'urgent ocupació: Acord Consell de Govern

El sistema d'expropiació s'ha d'aplicar per unitats d'actuació completes i ha de comprendre tots els béns i drets que s'hi incloguin.

COSTS D'URBANITZACIÓ

Es consideren segons la LUIB costs d'urbanització a tenir en compte al compte de liquidació per al sistema de reparcel·lació:

- Les obres de la xarxa viària, sanejament, subministrament d'aigua i energia elèctrica, enllumenat públic, arbrat i jardineria i la resta de serveis urbans que estiguin previstos en els plans i projectes i que siguin d'interès per al sector o la unitat d'actuació, sens perjudici del dret al reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de subministrament d'aigua i energia elèctrica amb càrrec a les empreses que prestin els serveis, llevat de la part a què hagin de contribuir les persones usuàries segons la reglamentació.
- Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions, destrucció de plantacions, obres i instal·lacions que exigeixi l'execució dels plans, així com les indemnitzacions pel trasllat forçós o, si s'escau, el cessament d'activitats.
- El cost dels plans parcials, projectes d'urbanització i projectes de compensació o de reparcel·lació i tots aquells documents tècnics, jurídics o econòmics, que es precisin per a l'aprovació i l'execució de l'actuació de transformació urbanística.

- Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i de les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística, així com les despeses de gestió i el benefici del promotor de l'actuació, justificats degudament, d'acord amb els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.
- Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de valoracions.
- Les despeses generades, si s'escau, per a l'efectivitat del dret de reallotjament en els termes establerts en la legislació estatal i a l'apartat 4 i següents d'aquest article.

*Les persones propietàries afectades per l'actuació **han de fer el pagament de la totalitat de les despeses d'urbanització preferentment en metàl·lic**, mitjançant l'abonament de les quotes d'urbanització corresponents. **També es pot realitzar, amb acord previ amb les persones propietàries interessades, amb la cessió (per part d'aquestes persones) gratuïta i lliure de càrregues de terrenys edificables de valor equivalent a les despeses i en la proporció que s'estimi suficient per compensar-les, sobre la base dels resultats de la memòria de viabilitat econòmica preceptiva.***

Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega **individualitzada** dels terrenys corresponents:

- Les despeses necessàries per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions de les persones propietàries corresponents. A aquests efectes, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives o sense ajustar-s'hi. Aquest règim també s'ha d'aplicar quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de dur a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que hi sigui d'aplicació.
- Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació o del planejament. Aquestes despeses han de ser

assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes de què es tracti.

Correspon a la comunitat de reparcel·lació l'obligació de fer efectiu el dret de real·lotjament i d'indemnitzar les persones ocupants legals afectades per les despeses de trasllat i d'allotjament temporal fins que es faci efectiu aquest dret.

TÉCNiques INSTRUMENTALS

Recordem que la LLUIB recull els instruments que estableix la legislació estatal.

Les memòries de viabilitat econòmica: tenen per objecte l'anàlisi de la rendibilitat econòmica de les actuacions urbanístiques d'iniciativa privada que comporten un increment d'aprofitament sobre l'atribuït pel planejament vigent anteriorment.

Els informes de sostenibilitat econòmica: es dirigeixen a evitar els impactes negatius en les hisendes públiques mitjançant la consecució d'un equilibri en la relació d'ingressos tributaris i de despeses de manteniment ocasionats per la cessió a l'administració dels sòls dotacionals públics i infraestructures que aquella rep en el marc del procés de producció de ciutat.

Les actuacions de dotació: tenen per objecte garantir el manteniment de l'equilibri entre aprofitament i dotacions públiques en l'evolució del sòl urbà, amb la finalitat d'evitar els anteriors creixements amb dèficits dotacionals.

Els complexos immobiliaris: permeten la coexistència d'usos de domini públic amb usos de domini privat compatibles amb els anteriors, localitzats en una mateixa edificació. D'aquesta manera es facilita l'obtenció i la disposició de les dotacions públiques i es potencia la sostenibilitat urbana i la mixtura d'usos a la ciutat consolidada.

L'execució substitutòria concertada: és una tècnica que es dirigeix a l'acord entre propietat immobiliària i empresari-promotor, sempre sotmesa a un control públic estricte. Es pot aplicar a actuacions urbanitzadores de reparcel·lació sistemàtica (desenvolupament de sectors de sòl urbanitzable o unitats d'actuació en sòl urbà) i, també, a actuacions d'edificació en què s'hagin superat els terminis establerts per edificar o rehabilitar

Memòries de viabilitat econòmica

La seva funció és l'estudi de l'increment de l'aprofitament urbanístic d'una determinada actuació urbanística en dos plànols, el present i el futur. D'aquesta manera i com que hi haurà un període de informació pública es dificulten molt les operacions especulatives i la mala reputació del es actuacions urbanístiques.

El valor final d'uns terrenys menys el valor inicial ha de resultar igual a un benefici raonable.

$$V_f - V_i = Br$$

Recordem que ho bé un tècnic taxador o bé una societat de taxació seran els encarregats de valorar els terrenys en els dos moments comentats i que és pressuposa que ningun dels dos voldran faltar a la seva ètica professional valorant de manera irreal els terrenys.

Les actuacions de dotació

Aquestes actuacions atribueixen una reserva de sòl per a dotacions públiques proporcionals a l'increment de aprofitament urbanístic que un planejament pot determinar per un àmbit d'actuació concret.

El planejament no pot preveure un creixement poblacional sense preveure el mateix creixement de dotacions públiques.

Els complexos immobiliaris

Són els que permeten en una mateixa edificació o sòl la coexistència d'usos públics i privats.

Aquest sistema permetrà:

- Facilitar la renovació urbana a optimitzar l'aplicació dels sempre escassos recursos econòmics disponibles.
- Potenciarà la mistificació d'usos que el model de ciutat compacta mediterrània comporta sobre la base aplicable de explícits criteris de sostenibilitat urbana
- Propiciarà la més fàcil implantació de dotacions públiques dins el règim jurídic aplicable a les Actuacions de Dotació, en el sempre complex i escàs sòl existent en els Centres Urbans de les ciutats mitjanes i grans.

L'execució substitutòria concertada

Aquesta tècnica l'aplica l'administració per obligar als propietaris de sòls no consolidats o consolidats però inadequats al planejament vigent per esgotar els usos o edificabilitats, en el cas de sòls urbans. És a dir, un propietari que no edifica o que no urbanitza quan legalment n'està obligat, pot ser objecte d'aquesta tècnica per part d'un ajuntament. L'ajuntament encarregarà a un empresari-promotor fer-se càrrec de les

despeses d'aquelles obres, atorgant-li l'administració la part que raonablement li correspongui de l'AU.

Els informes de sostenibilitat econòmica

Aquest informes són de sostenibilitat econòmica per al propi ajuntament. Aquest informes intentes fer un compte d'ingressos i despeses a contemplar amb el desenvolupament d'una actuació urbanística.

Per exemple, no pot accedir a urbanitzar un sector amb un edificabilitat tant baixa que els ingressos que obtingui (en concepte d'impostos com l'IBI, Taxa de residus, etc.) no li permetin poder mantenir les infraestructures de les que és titular, com l'enllumenat, els carrers, la recollida de fems, etc.

A continuació veurem un exemple d'un compte de liquidació d'una reparcel·lació amb el sistema de compensació.

RELACIÓN DE FINCAS DE APORTACIÓN

FINCA	REF.CATASTRAL	REGISTRO	SUP. APORTADA	PROPIETARIO	% PROPIEDAD	SUP. APORTADA REPARCE.	PART. REPARC.	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZABLE
1	8182403WJ9188A0001HJ	8.193	300,00m ²	María Josefa Ramírez Ortuño	16,6666%	50,00m ²	6,3857%	199,23m ^{2t}	179,31m ^{2t}
				Fidel Ramírez Ortuño	16,6666%	50,00m ²	6,3857%	199,23m ^{2t}	179,31m ^{2t}
				Ramón Ramírez Ortuño	16,6666%	50,00m ²	6,3857%	199,23m ^{2t}	179,31m ^{2t}
				Secundino Ramírez Ortuño	16,6666%	50,00m ²	6,3857%	199,23m ^{2t}	179,31m ^{2t}
				Belén Ramírez Ortuño	16,6666%	50,00m ²	6,3857%	199,23m ^{2t}	179,31m ^{2t}
				Ramón Ruíz Ramírez	5,5555%	16,67m ²	2,1285%	66,41m ^{2t}	59,77m ^{2t}
				Augusto Ruíz Ramírez	5,5555%	16,67m ²	2,1285%	66,41m ^{2t}	59,77m ^{2t}
				Ernesto Francisco Ruíz López	2,7777%	8,33m ²	1,0643%	33,20m ^{2t}	29,88m ^{2t}
				Jorge Carlos Ruíz López	2,7777%	8,33m ²	1,0643%	33,20m ^{2t}	29,88m ^{2t}
2	8182402WJ9188A0001UJ	2.253	475,00m ²	G.S. Urbana, S.L.	100,00%	475,00m ²	60,6643%	1.892,72m ^{2t}	1.703,45m ^{2t}
3	8181037WJ9188A0001	19.537	8,00m ²	Amancio Arteseros Torres	16,67%	1,33m ²	0,1703%	5,31m ^{2t}	4,78m ^{2t}
				Victoria Arteseros Torres	16,67%	1,33m ²	0,1703%	5,31m ^{2t}	4,78m ^{2t}
				Julia Arteseros Torres	16,67%	1,33m ²	0,1703%	5,31m ^{2t}	4,78m ^{2t}
				Llanos Arteseros Torres	16,67%	1,33m ²	0,1703%	5,31m ^{2t}	4,78m ^{2t}
				Felix Arteseros Torres	16,67%	1,33m ²	0,1703%	5,31m ^{2t}	4,78m ^{2t}
				Manuel Arteseros Torres	16,67%	1,33m ²	0,1703%	5,31m ^{2t}	4,78m ^{2t}
4	VIALES		718,00m ²	Ayuntamiento	100,00%	0,00m ²	0,0000%	0,00m ^{2t}	0,00m ^{2t}

1.501,00m²	783,00m²	100,00%	3.120,00m^{2t}	2.808,00m^{2t}
------------------------------	----------------------------	----------------	-------------------------------	-------------------------------

Total U.E. 8:	1.501,00m ²	Sup. Repar.:	783,00m ²	Edificabilidad:	3.120,00m ^{2t}	312,00m ^{2t}	aprov. Ayunt.	10%
						2.808,00m ^{2t}	aprov. prop.	90%

Il·lustració 14: Taula d'aportacions a la junta de compensació. DUOT.

FICHA APORTACION REPARCELACION U.E. 8 P.G.O.U. ALBACETE

		FINCA Nº 2	
TITULAR:	G.S. Urbana, S.L.	100%	pleno dominio NIF: B-02177095
SUPERFICIE APORTADA:	475,00m ²	Participación reparcelación:	60,6643%
DESCRIPCION:	Terreno urbanizable en el término municipal de Albacete, barrio Cañicas, el cual se haya adscrito al ámbito de la Unidad de Actuación nº 8 del PGOU.		
LINDEROS:	Norte: Avenida Gregorio Arcos. Sur: Travesía Concejal Antolín Tejero. Este: Barrio Cañicas. Oeste: Finca de aportación nº 1 del Proyecto de Reparcelación		
REGISTRO:	Registro de la Propiedad número 2 de Albacete	Finca nº:	2.253
Inscrita al	Tomó: 1.733 Libro: 165 Folio: 12 Sección: 4ª	Superficie:	475,20m ²
Descripción:	Urbana. Solar situado en la ciudad de Albacete, en la Avenida Ramón Menéndez Pidal (Carretera de Madrid), sin número, con una superficie de 475,20 m2 que linda al frente, en línea de catorce metros cuarenta centímetros cuadrados, con la indicada Carretera; derecha entrando, en línea de treinta y tres metros, con propiedad de Ramón Ram'res Córcoles; izquierda, solar que adquieren Don Antonio Martínez Sarrion y Don Secundino Ortuño Sánchez, en línea de treinta y tres metros; y espalda, en línea de catorce metros y cuarenta centímetros, con una calle particular abierta sobre la finca de donde se segrega, hoy Travesía Concejal Antolín Tendero, número dos.		
Título:	Le pertenece en virtud de escritura pública de permuta de solar a cambio de obra, celebrada ante el Notario de Albacete D. Martín Alfonso Palomino Márquez en fecha 27 de septiembre de 2000, bajo el número 1.893 de su protocolo.		
Cargas:	Libre de toda carga, gravamen y arrendamiento.		
Segregación:	No procede.		
CATASTRO:	Polígono: Parcela: Referencia: 8182402WJ9188A0001UJ		
INDEMNIZACIONES:	Elementos indemnizables: Importe:		
GASTOS URBANIZACION:	Metálico		
Observaciones:	La finca se aporta íntegramente en toda su superficie a la Unidad de Ejecución nº 8 del PGOU por lo que procede su cancelación registral una vez inscrito el presente Proyecto de Reparcelación.		
		SUPERFICIE REPARCELABLE:	475,00m ²
		Plano en folio siguiente	

A la primera fulla veiem una taula on apareixen els propietaris de cada una de les finques aportades a la junta de compensació.

A continuació veiem una de les fitxes individuals del projecte de reparcel·lació de la finca nº 2, on es descriu l'aportació, les dades registrals i una descripció de la finca.

A la fulla següent ja podem veure com s'han calculat els percentatges de participació a la reparcel·lació i quin percentatge de les finques resultants correspondrà a cada un dels propietaris, que també serà el percentatge de despeses que hauran d'aportar a la junta de compensació.

Finalment tenim el compte de liquidació on apareixen totes les dades descrites traduïdes a euros, es a dir, ja amb diners per a cada propietari.

ASIGNACIÓN EDIFICABILIDAD RESULTANTE

PROPIETARIO	FINCA	PART. REPARC.	EDIF. FINAL HOMOGENEIZADA PATRIMONIALIZABLE	PART. REPARC. / PROPIETARIO	ADJUDICACIÓN PARCELA RESULTADO	% PROP.	EXCESO/DEFECTO ADJUDICACIÓN
María Josefa Ramírez Ortuño	1	6,3857%	179,31m ² t	6,3857%			-179,31m ² t
Fidel Ramírez Ortuño	1	6,3857%	179,31m ² t	6,3857%			-179,31m ² t
Ramón Ramírez Ortuño	1	6,3857%	179,31m ² t	6,3857%			-179,31m ² t
Secundino Ramírez Ortuño	1	6,3857%	179,31m ² t	6,3857%			-179,31m ² t
Belén Ramírez Ortuño	1	6,3857%	179,31m ² t	6,3857%			-179,31m ² t
Ramón Ruíz Ramírez	1	2,1285%	59,77m ² t	2,1285%			-59,77m ² t
Augusto Ruíz Ramírez	1	2,1285%	59,77m ² t	2,1285%			-59,77m ² t
Ernesto Francisco Ruíz López	1	1,0643%	29,88m ² t	1,0643%			-29,88m ² t
Jorge Carlos Ruíz López	1	1,0643%	29,88m ² t	1,0643%			-29,88m ² t
G.S. Urbana, S.L.	2	60,6643%	1.703,45m ² t	60,6643%	3.120,00m ² t	100,00%	1.416,55m ² t
Amancio Arteseros Torres	3	0,1703%	4,78m ² t	0,1703%			-4,78m ² t
Victoria Arteseros Torres	3	0,1703%	4,78m ² t	0,1703%			-4,78m ² t
Julia Arteseros Torres	3	0,1703%	4,78m ² t	0,1703%			-4,78m ² t
Llanos Arteseros Torres	3	0,1703%	4,78m ² t	0,1703%			-4,78m ² t
Felix Arteseros Torres	3	0,1703%	4,78m ² t	0,1703%			-4,78m ² t
Manuel Arteseros Torres	3	0,1703%	4,78m ² t	0,1703%			-4,78m ² t
Ayuntamiento	4	0,0000%	0,00m ² t	0,0000%			0,00m ² t
Ayuntamiento 10% Aprovechamiento			312,00m ² t	0,0000%			-312,00m ² t
					m ² DE TECHO	% PROP.	
			EDIF. PARCELA		3.120,00m ² t	100,00%	
100,00%			EDIF. ADJUDICADA		3.120,00m ² t	100,00%	
			EDIF. POR ADJUDICAR		0,00m ² t	0,00%	

CUENTA DE LIQUIDACIÓN POR PROPIETARIO

PROPIETARIO	PART. REPARC.	PAGA EN METÁLICO	% CARGAS REPARC.	Cuota de liquidación prov.				Cuotas trimestrales calculadas						
				a pagar por propietario	a pagar por urbanizador	Defecto/exceso adjudicación	saldo propietario	Total cuotas programa	1º trimestre		3º trimestre	4º trimestre	5º trimestre	6º trimestre
									Retribuciones entre propietarios	60,00%				
María Josefa Ramírez Ortuño	6,3857%	Sí	6,3857%	12.557,14 €	0,00 €	-74.413,67 €	-61.856,53 €	-61.856,53 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Fidel Ramírez Ortuño	6,3857%	Sí	6,3857%	12.557,14 €	0,00 €	-74.413,67 €	-61.856,53 €	-61.856,53 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ramón Ramírez Ortuño	6,3857%	Sí	6,3857%	12.557,14 €	0,00 €	-74.413,67 €	-61.856,53 €	-61.856,53 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Secundino Ramírez Ortuño	6,3857%	Sí	6,3857%	12.557,14 €	0,00 €	-74.413,67 €	-61.856,53 €	-61.856,53 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Belén Ramírez Ortuño	6,3857%	Sí	6,3857%	12.557,14 €	0,00 €	-74.413,67 €	-61.856,53 €	-61.856,53 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ramón Ruíz Ramírez	2,1285%	Sí	2,1285%	4.185,69 €	0,00 €	-24.804,41 €	-20.618,72 €	-20.618,72 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Augusto Ruíz Ramírez	2,1285%	Sí	2,1285%	4.185,69 €	0,00 €	-24.804,41 €	-20.618,72 €	-20.618,72 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ernesto Francisco Ruíz López	1,0643%	Sí	1,0643%	2.092,81 €	0,00 €	-12.401,98 €	-10.309,17 €	-10.309,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Jorge Carlos Ruíz López	1,0643%	Sí	1,0643%	2.092,81 €	0,00 €	-12.401,98 €	-10.309,17 €	-10.309,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
G.S. Urbana, S.L.	60,6643%	Sí	60,6643%	119.293,27 €	0,00 €	587.867,34 €	707.160,61 €	196.645,09 €	510.515,52 €	98.322,55 €	29.496,76 €	29.496,76 €	29.496,76 €	9.832,25 €
Amancio Arteseros Torres	0,1703%	Sí	0,1703%	334,86 €	0,00 €	-1.984,37 €	-1.649,51 €	-1.649,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Victoria Arteseros Torres	0,1703%	Sí	0,1703%	334,86 €	0,00 €	-1.984,37 €	-1.649,51 €	-1.649,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Julia Arteseros Torres	0,1703%	Sí	0,1703%	334,86 €	0,00 €	-1.984,37 €	-1.649,51 €	-1.649,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Llanos Arteseros Torres	0,1703%	Sí	0,1703%	334,86 €	0,00 €	-1.984,37 €	-1.649,51 €	-1.649,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Felix Arteseros Torres	0,1703%	Sí	0,1703%	334,86 €	0,00 €	-1.984,37 €	-1.649,51 €	-1.649,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Manuel Arteseros Torres	0,1703%	Sí	0,1703%	334,86 €	0,00 €	-1.984,37 €	-1.649,51 €	-1.649,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ayuntamiento	0,0000%		0,0000%	0,00 €	0,00 €	-129.480,00 €	-129.480,00 €	-129.480,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

COSTE TOTAL DEL PROGRAMA:	196.645,09 €													
			Comprobación			196.645,09 €		0,00 €	98.322,55 €	29.496,76 €	29.496,76 €	29.496,76 €	29.496,76 €	9.832,25 €
						0,00								Comprobación
														196.645,09 €
														0,00

Il·lustració 17: Compte de liquidació de la junta per propietari. DUOT.

DISCIPLINA URBANÍSTICA

6. DISCIPLINA URBANÍSTICA

Com hem dit a l'aparta de la introducció, la disciplina urbanística l'estudiarem i analitzarem a través de la LUIB. Aquesta llei té el seu vuitè capítol dedicat íntegrament i exclusivament a la disciplina urbanística.

La disciplina urbanística és el tercer gran bloc de la pràctica urbanística i com ja hem vist es divideix en cinc grans temes:

La inspecció urbanística

Les infraccions urbanístiques

Les sancions que corresponen a les infraccions urbanístiques

Les llicències incompatibles amb l'ordenació urbanística

Els procediments en matèria de disciplina urbanística.

I. INSPECCIÓ URBANÍSTICA

Naturalesa i funcions:

- La inspecció és una potestat administrativa dirigida a comprovar: Les parcel·lacions urbanístiques, urbanitzacions, construccions o edificacions, instal·lació i ús del sòl i del subsòl s'ajusten a la legislació i l'ordenació urbanística.
- Les administracions competents són els municipis i el Consell Insular.
- Les funcions inspectores es poden exercir d'ofici o mitjançant denúncia de persones particulars o d'altres administracions

Pràctica de la inspecció urbanística:

- El personal inspector té plena autonomia i, amb caràcter general, la condició d'agent de l'autoritat. Està facultat per requerir i per examinar qualsevol tipus de documents relatius a l'instrument de planejament i a la seva execució, per comprovar l'adequació dels actes en relació amb la legislació i amb l'ordenació urbanística aplicables i per obtenir la informació necessària per complir la comesa.
- El personal inspector ha d'exercir les seves funcions proveït d'un document oficial que n'acrediti la condició, amb el qual tenen accés lliure als edificis, als locals o als terrenys on es fan les obres o els usos que pretenguin inspeccionar, d'acord amb les disposicions legals aplicables.

- Quan s'han d'efectuar inspeccions que impliquen entrar en domicilis i en altres llocs l'accés dels quals requereix el consentiment de la persona titular, si aquest no consta de forma expressa, s'ha d'obtenir prèviament l'autorització del jutjat contenciós administratiu corresponent. No tenen la consideració de domicili els locals, els magatzems, les edificacions i les construccions no destinades a morada humana, ni els habitatges inacabats, quan resulti acreditat en l'expedient que no es troben ocupats de forma efectiva i permanent. El consentiment es pot demanar mitjançant un requeriment adreçat a la persona que consti com a titular, que, si no es contesta dins del termini conferit per l'administració actuant, s'entén denegat tàcitament.
- Fora dels casos de l'apartat anterior, l'administració actuant pot requerir la compareixença de la persona propietària al lloc de les obres perquè faciliti l'accés per efectuar la inspecció. A aquests efectes, l'administració s'ha de posar en contacte amb la propietat, per qualsevol mitjà admès en dret, perquè comuniqui la data i l'hora per a la visita del personal inspector, que ha de ser dins dels 15 dies hàbils següents a la data de recepció del requeriment. La manca de resposta dins el termini indicat de 15 dies o la negativa sense causa justificada s'ha de considerar obstaculització de la potestat inspectora, amb les conseqüències sancionadores previstes en aquesta llei, i així s'ha d'advertir a la persona propietària en el requeriment que se li faci.
- Les actes de la inspecció esteses pel personal inspector en l'exercici de les competències pròpies en matèria de disciplina urbanística tenen presumpció de veracitat quant als fets que s'hi contenen, excepte prova en contrari.
- Els fets que figuren en les actes d'inspecció donen lloc a l'actuació d'ofici de l'òrgan urbanístic competent.

Obligacions davant la inspecció urbanística:

- Tant les administracions públiques com els particulars estan obligats a col·laborar amb els inspectors urbanístics i a facilitar-los l'accés a les edificacions, construccions o instal·lacions, l'examen de tota la documentació relacionada amb el compliment de la legalitat urbanística, així com l'obtenció de còpies o reproduccions d'aquesta.
- Quan es tracta de personal al servei de les administracions públiques, la negativa no fonamentada a facilitar la informació que el personal inspector sol·licita, especialment la relativa al contingut i als antecedents dels actes administratius pertinents, constitueix l'obstaculització de l'exercici de la potestat d'inspecció i té la consideració d'infracció administrativa, sens perjudici de les mesures disciplinàries procedents.
- L'administració actuant pot requerir la compareixença de les persones responsables presumptament d'una infracció a les seves oficines i citar-les amb una antelació mínima de 10 dies hàbils, als efectes de facilitar la pràctica de la potestat inspectora, aportar documents o la informació que s'escaigui. En la citació s'ha de fer constar expressament el lloc, la data, l'hora i l'objecte de la

compareixença, i s'ha d'indicar a la persona destinatària que la incompareixença sense causa justificada té la consideració d'obstaculització de la potestat inspectora.

II. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES

Seguint amb els cinc grans temes, trobem que les infraccions urbanístiques es classifiquen en lleus, greus i molt greus.

Infraccions lleus

Prestar, distribuir, comercialitzar o subministrar serveis per les empreses corresponents de forma provisional, sense exigir l'acreditació de la llicència urbanística corresponent, quan escaigui o quan hagi transcorregut el termini establert en la contractació provisional.

No sotmetre l'edifici a la inspecció tècnica o a l'avaluació d'edificis prevista en l'article 125 d'aquesta llei, quan hi estigui obligat per la normativa vigent.

Incomplir el deure d'informació i publicitat establert a l'article 157 d'aquesta llei. (Cartells informatius de les obres)

Infraccions greus

Executar, actes de parcel·lació urbanística, d'urbanització, de construcció o d'edificació i d'instal·lació o qualsevol altre de transformació o ús del sòl, del vol o del subsòl, subjectes a llicència urbanística, a comunicació prèvia o a aprovació, i que s'executen sense aquestes o que en contravenen les condicions.

Executar, fer o desenvolupar actes de parcel·lació, d'urbanització, de construcció o d'edificació i d'instal·lació, o qualsevol altre de transformació o ús del sòl, del vol o del subsòl, contraris a l'ordenació territorial o urbanística.

Incomplir, a l'hora d'executar els instruments de planejament, deures i obligacions imposats per aquesta llei o pels instruments de planejament, gestió o execució, llevat que s'esmenin voluntàriament després del primer requeriment formulat a l'efecte per l'administració; en aquest cas tenen la condició de lleus.

Obstaculitzar l'exercici de les funcions pròpies de la potestat inspectora a què es refereix l'article 162 d'aquesta llei.

Continuar amb la prestació, distribució, comercialització o subministrament provisional dels serveis per part de les empreses corresponents quan s'hagi

adoptat la mesura de suspensió cautelar d'aquests serveis, així com contractar de manera definitiva els serveis amb infracció del que disposa l'article 158 d'aquesta llei.

Les accions o omissions descrites en els apartats 3, 4 i 5 de l'article 164 d'aquesta llei.

Infraccions molt greus

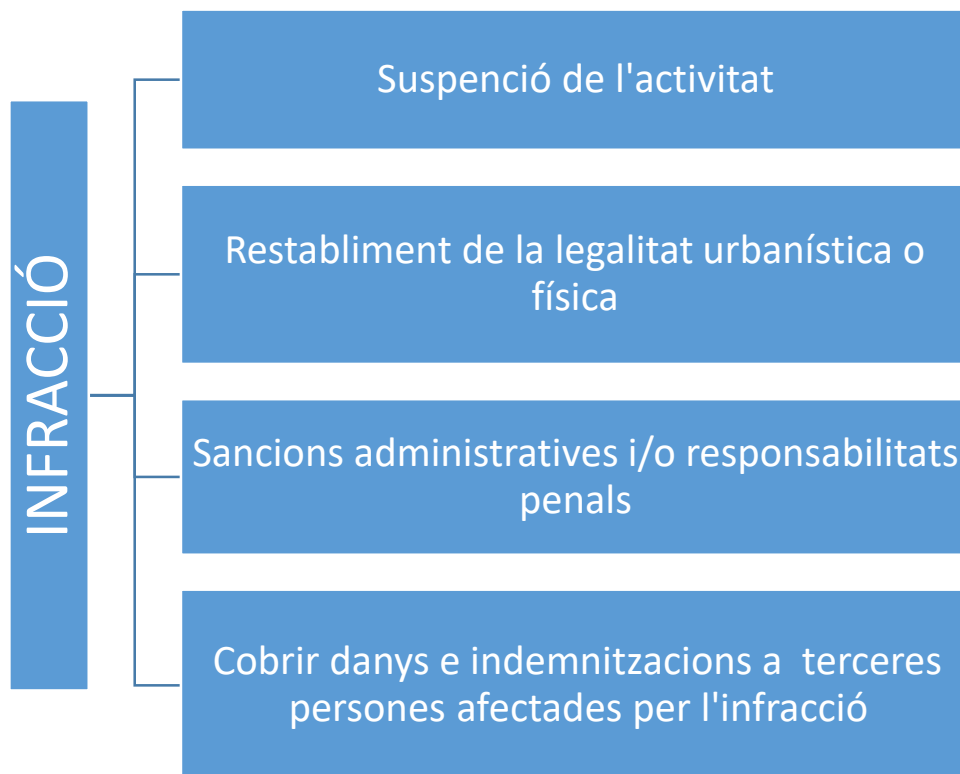
Fer **parcel·lacions** urbanístiques en terrenys que tenen el règim del **sòl rústic**.

Dur a terme **activitats d'execució sense l'instrument de planejament necessari per a la legitimació**.

Les tipificades com a greus en l'apartat anterior, quan afectin: Sòl rústic protegit, parcs, jardins, espais lliures, infraestructures i altres reserves per a dotacions i béns o espais catalogats en el planejament municipal, o declarats d'interès cultural o catalogats.

Les conseqüències

Qualsevol infracció urbanística sigui del tipus que sigui té les següents conseqüències:



Il·lustració 18: Actuacions davant una infracció urbanística. Elaboració pròpia.

III. SANCIONS URBANÍSTIQUES

OBRES I USOS	Obres sense títol urbanístic habilitant	Sòl Urbà o Urbanitzable	50-100% del valor de les obres
		Obres a parcs, jardins o espais públics i dotacions	150-300% del valor de les obres
		Sòl rústic comú	100-250% del valor de les obres
		Sòl rústic protegit	250-300% del valor de les obres
	Ús sense títol urbanístic preceptiu que habiliti l'ús	L'ús d'edificació, construcció o instal·lació	25-50% del valor de les obres
		Si l'ús no és permès o és condicionat	50-100% del valor de les obres
Canvi d'ús		La major entre 100-250% del valor de les obres o el 25-50% del valor de l'edificació	
BENS O ESPAIS PROTEGITS*	Enderrocs, desvirtuació dels bens o espais protegits		200-300% del valor d'allò destruït
	Qualsevol altre vulneració		100-150% del valor d'allò destruït
	Obres que afectin en matèria de medi ambient		200-300% del valor de les obres
	Tala, crema i enderroc d'arbres		100-150% del seu valor
PARCEL·LACIONS, SEGREGACIONS I AGRUPACIONS	A sòl urbà o urbanitzable		10-30% del valor en venda dels terrenys afectats.
	Divisió o agrupacions de locals i habitatges		150% de l'augment del valor obtingut a l'operació
	Parcel·lacions i segregacions a sòl rústic	Compleix la parcel·la mínima	40-80% del valor dels terrenys afectats
		No la compleix	20-40% del valor dels terrenys afectats
	Tancament de finques que provenen de segregacions il·legals		50% del valor de construcció

DESENVOLUPAMENT D'INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ	Incompliment de les obligacions i deures per la seva execució	600-60.000€
	Obres de vialitat que no compleixin l'ordenació urbanística	100-250% del valor de les obres
Obstaculització de la funció inspectora	3.000-6.000€	
Prestació, comercialització o subministrament de serveis	600-3.000€	

Il·lustració 19: Sancions tipus. Elaboració pròpia.

*Les sancions que corresponen d'acord amb els dos apartats anteriors són independents i compatibles amb les que poden correspondre per aplicació del règim sancionador de la normativa en matèria de patrimoni historicoartístic, atès que es tracta de la protecció de béns jurídics distints. No obstant això, si les actuacions dels apartats anteriors no impliquen cap obra ni cap canvi d'ús, únicament s'han de sancionar aplicant la legislació sectorial en matèria de patrimoni historicoartístic, atès que no s'ha vulnerat cap norma de caire urbanístic

Destinació de les multes

Un detall important per desmentir el que de vegades es pensa de l'afer recaptatori és que totes les multes en matèria d'infraccions urbanístiques només es poden destinar a la gestió i manteniment del patrimoni públic del sòl.

Article 178 de la LUIB.

Els imports en concepte de sancions i de multes coercitives, un cop descomptat el cost de l'activitat administrativa, s'han de destinar a qualsevol de les finalitats que aquesta llei preveu per als ingressos i recursos derivats de la gestió del patrimoni públic de sòl.

Exclusió de benefici econòmic

En cap cas les infraccions urbanístiques no poden reportar als seus responsables un benefici econòmic. Quan la suma de la multa i del cost de la reposició de la realitat física alterada a l'estat anterior a la comissió de la infracció dona una xifra inferior a aquest benefici, cal incrementar la quantia de la multa fins arribar a l'import d'aquest.

IV. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Els municipis regulen les obres de construcció, entre d'altres amb l'atorgament de títols habilitants per poder-les dur a terme. Aquests títols són:

- La llicència urbanística.
- La comunicació prèvia.

La llicència urbanística

És l'acte administratiu mitjançant el qual es faculden els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, de parcel·lació, edificació, demolició de construccions, ocupació, aprofitament o ús relatiu a un terreny o immoble determinat.

Són actes subjectes a llicència article 146 de la LUIB:

- Les parcel·lacions urbanístiques, les agrupacions, segregacions o altres actes de divisió de finques, llevat que es contenguin en projectes de reparcel·lació aprovats.
- Els moviments de terra i les explanacions, així com els abocaments en els termes prevists reglamentàriament.
- Les obres d'urbanització que s'hagin de realitzar al marge de projectes d'urbanització aprovats degudament.
- Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i qualsevol intervenció en els edificis existents, sempre que els sigui exigible projecte tècnic d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.
- La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents, excepte que s'efectuïn a càmpings o zones d'acampada autoritzats legalment.
- La demolició total o parcial de construccions i edificacions.
- El canvi d'ús en edificacions i instal·lacions. Reglamentàriament s'han de precisar les actuacions que, per la seva escassa entitat, n'estiguin exemptes o que les autoritzacions de l'autoritat agrària competent eximeixin de l'obtenció de llicència.
- Les tales en masses arbòries i vegetació arbustiva, així com d'arbres aïllats, que siguin objecte de protecció pels instruments de planejament.
- La col·locació de cartells de propaganda visibles des de la via pública.
- El tancament de solars i terrenys.
- Les xarxes radioelèctriques, telemàtiques i similars, sens perjudici del que disposi la normativa sectorial que els sigui d'aplicació.
- L'obertura de camins i accessos a parcel·les.
- La primera ocupació o utilització dels edificis i les instal·lacions en general.
- Les obres i els usos de caràcter provisional a què es refereix l'article 128 d'aquesta llei.

- Les instal·lacions subterrànies dedicades a aparcament, activitats industrials, mercantils o professionals, serveis públics o de qualsevol altre ús a què es destini el subsòl.
- Qualsevol altres actes que es determinin reglamentàriament o pel pla general.

No estan subjectes a la llicència urbanística les obres d'urbanització previstes en els plans i els projectes aprovats degudament, ni les parcel·lacions o la divisió de finques en sòl urbà o urbanitzable incloses en un projecte de reparcel·lació.

Altres excepcions:

Queden excloses de la llicència preceptiva les actuacions de millora i manteniment de les obres públiques, així com els supòsits especials prevists a l'article 149 d'aquesta llei. Igualment, queden excloses de llicència prèvia les obres que siguin objecte de les ordres d'execució a què es refereix l'article 123 d'aquesta llei, sens perjudici de la necessitat de presentació del projecte tècnic, si aquest era exigible.

Als efectes d'aquesta llei, quan els actes de construcció o edificació, instal·lació i ús del sòl siguin promoguts pels ajuntaments en el seu terme municipal, l'acord municipal que els autoritzi o aprovi ha d'estar subjecte als mateixos requisits i produeix els mateixos efectes que la llicència urbanística, sens perjudici del que disposa la legislació de règim local.

La comunicació prèvia

És el document mitjançant el qual les persones interessades posen en coneixement de l'administració municipal les seves dades identificatives i la resta de requisits establerts per a l'exercici de les facultats a què es refereix l'article 148 de la LUIB.

Actes subjectes a Comunicació prèvia

- Les obres de tècnica senzilla i escassa entitat constructiva o obres d'edificació que no necessiten projecte, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

Es podran regular reglamentàriament per els Consells insulars altres tipus d'actuacions que es puguin acollir al règim de comunicació prèvia. En cap cas podran ser-ho:

- Qualsevol actes que es realitzin en sòl rústic protegit, i a edificis declarats com a béns d'interès cultural o catalogats.
- Moviments de terres, explanacions, parcel·lacions, segregacions o altres actes de divisió de finques en qualsevol classe de sòl, quan no formin part d'un projecte de reparcel·lació.
- Les obres d'edificació i construcció que afectin la configuració de la cimentació i l'estructura portant de l'edifici.

- Les obres que suposin alteració del volum, de les instal·lacions i dels serveis d'ús comú o del nombre d'habitatges i locals d'un edifici.
- La demolició total o parcial de construccions i edificacions, excepte en els casos de ruïna imminent
- La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
- La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que, per les seves característiques, pugui afectar el paisatge.
- La primera ocupació de les edificacions de nova planta.
- Les obres i els usos de caràcter provisional a què es refereix l'article 128 de la LUIB.

ATORGAMENT DE LICÈNCIES URBANÍSTIQUES

En el cas de projectes d'edificació, la LUIB, distingeix tres fases:

- La sol·licitud amb el projecte tècnic ajustant-se a les condicions establertes al CTE.
- Autoritzacions prèvies o informes preceptius, per exemple, informe de DG costes, Turisme, etc.
- La resolució amb l'atorgament o denegació, que en tot cas ha de ser motivat.

La resolució expressa s'ha de notificar en el termini màxim de tres mesos, el començament de qualsevol obra o ús a l'empara d'aquesta requereix, en tot cas, la comunicació a l'ajuntament amb almenys deu dies d'antelació

Llicències al PGOU de palma

Tot el títol III del PGOU de Palma, en quan a llicències es refereix queda totalment derogat per la LOUS en el moment d'entrada en vigor de la mateixa i posteriorment amb la LUIB.

El PGOU de Palma va ser redactat quan encara hi havia en vigor la Llei 10/1990 de Disciplina Urbanística i el reglament de Disciplina urbanística de 1978.

Al PGOU encara es parla de la cèdula urbanística que és el que tan la LOUS com la LUIB defineixen com a **certificat d'aprofitament urbanístic**.

Aquest document és el document bàsic d'informació urbanística que tot Ajuntament està obligat a entregar a tota persona interessada respecte una parcel·la, habitatge o element urbanístic. Article 64 de la LUIB



CAPÍTULO II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 44. Cédula urbanística.

1. El Ayuntamiento podrá crear a través de Ordenanza Municipal la Cédula Urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o sector y demás circunstancias que concurran en los terrenos comprendidos en el término municipal.

2. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Extret de les Normes urbanístiques del PGOU del text refós de 2006.

Tota llicència urbanística ha de tenir un termini per l'inici de les obres i un termini per la seva terminació. Si el PGOU no determina uns terminis, el termini per iniciar les obres serà de 6 mesos i el de finalització de 36 mesos.

Es possible d'acord amb l'article 152 de la LUIB obtenir la llicència urbanística amb el projecte bàsic:

Quan la llicència d'obres s'ha sol·licitat i obtingut mitjançant la presentació d'un projecte bàsic, és preceptiva, en el termini màxim de sis mesos des de la seva concessió, la presentació del projecte d'execució

Es podran iniciar les obres sense la presentació del projecte d'execució, però si l'ajuntament troba alteracions entre projecte bàsic i d'execució podrà ordenar la paralització de les obres e inclús la suspensió de la llicència.

L'ajuntament disposa d'un mes per tal de comprovar l'adequació del projecte d'execució amb el projecte bàsic.

V. PROCEDIMENTS

Tota infracció urbanística ha de donar lloc a dos procediments:

*El procediment de **restabliment de la legalitat urbanística i de la realitat física** alterades.*

*El procediment **sancionador**.*

La LUIB permet als ajuntaments agrupar aquests dos procediments en un de manera que el procediment pot quedar de la següent manera:

*Una **única resolució d'inici** que inclogui la iniciació del **procediment de restabliment i la del procediment sancionador**.*

*Una **única proposta de resolució** que inclogui la **proposta de restabliment i la proposta de sanció**.*

*Una **única resolució final** que inclogui la resolució del **procediment de restabliment i la resolució del procediment sancionador**.*

Abans de l'inici del procediment de restabliment o juntament amb aquest s'ha de notificar a l'interessat la mesura cautelar de suspensió de l'objecte del procediment in de la infracció.



Il·lustració 20: Mesures d'inici del procediment LUIB. Elaboració pròpia.

VI. L'AGÈNCIA EN DEFENSA DEL TERRITORI

L'Agència de defensa del territori de Mallorca és un organisme autònom del Consell de Mallorca que té com a finalitat exercir, dins l'àmbit de l'illa de Mallorca, les competències insulars en matèria de protecció de la legalitat urbanística i les

competències municipals en aquesta matèria que li cedeixin els ajuntaments, mitjançant els corresponents convenis de delegació.

És un organisme autònom, de caràcter administratiu, dotat de personalitat jurídica, patrimoni i pressupostos propis, amb capacitat d'actuació en el compliment de les seves funcions.

Els inspectors urbanístics de l'Agència aixequen acta de totes les circumstàncies i efectuen el mesurament o estimació de l'envergadura i abast de les accions investigades. En l'exercici de les seves funcions ostenten la condició d'agents de l'autoritat.

La funció inspectora de l'Agència s'activa en tres supòsits:

- D'ofici, per part de la pròpia Agència, en desenvolupament dels Plans Anuals d'Inspecció Urbanística i seguint els criteris d'actuació establerts.
- Per denúncia de particulars, en exercici de l'acció pública per exigir davant els òrgans administratius i judicials l'observança de les disposicions legals per restaurar la realitat física alterada i sancionar les infraccions urbanístiques.
- Per denúncia d'altres organismes i institucions, tant de caràcter públic com privat.

Aquests són fins avui els Municipis que han delegat amb l'ADT la funció de disciplina urbanística i han signat el conveni:

Campanet, Puigpunyent, Valldemossa, Algaida, Marratxí, Montuïri, Artà, Felanitx, Mancor de la Vall, Alaró, Bunyola, Santa Maria del Camí, Sóller, Búger, Selva, Llubí, Capdepera, Fornalutx, Sineu, Campos, Manacor.

A continuació veurem el model del procediment conjunt de restabliment de la legalitat i sancionador que permet, com hem dit, la LUIB i que utilitza sovint l'ADT.

Agraïm al Director Gerent Bartomeu Tugores Truyols ens hagi facilitat tan aquests models com informació imprescindible per la redacció del present TFG.

A l'annex 5 trobem la resta de models de procediments tipus que té l'ADT i que s'utilitzen diàriament en les infraccions a sòl rústic.



PROCEDIMENT CONJUNT DE LA LUIB

Expt.: xxxx/xx
Pol. xx, par. xxx
MUNICIPI

RESOLUCIÓ DEL DIRECTOR GERENT DE L'AGÈNCIA DE DEFENSA DEL TERRITORI DE MALLORCA D'INCOACIÓ DE PROCEDIMENT SANCIONADOR I DE RESTABLIMENT PER INFRACCIÓ URBANÍSTICA

ANTECEDENTS

1. En data xx de xyz de 20xx, els serveis tècnics de l'Agència de Defensa del Territori de Mallorca varen aixecar acta d'inspecció a la parcel·la xxx del polígon xx del terme municipal de xyz, en terrenys qualificats com a xyz.

2. De l'esmentada acta es desprèn que s'hi estan duent a terme actes d'edificació i ús del sòl sense títol habilitant presumptament constitutius d'una infracció urbanística, consistents en... . La seva valoració s'ha estimat en XXX euros. **Aquestes actuacions es desenvolupen gaudint de subministrament elèctric.**

3. D'acord amb les dades obrants dins l'expedient, les persones responsables dels esmentats actes són el Sr. XYZ, en concepte de promotor, el Sr. XYZ, com a propietari, el Sr. XYZ, en qualitat de constructor...

4. El xx de xyz de 20xx, l'Ajuntament de XYZ va ordenar la immediata suspensió de les obres i el cessament dels actes i usos.

4. En aplicació de l'article 166.3.b) **166.4.a)** de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), l'Agència va ordenar en data xx de xyz de 20xx la immediata suspensió de les obres i el cessament dels actes i usos.

5. En data xx de xyz de 20xx, es va requerir al batle/batlessa de XYZ perquè adoptàs el pertinent acord municipal, **sense que en el termini d'un mes s'hagi procedit a dictar les mesures encaminades a la reparació de la realitat física alterada, i s'ha constatat la caducitat del procediment ja incoat per l'Ajuntament,** d'acord amb l'informe emès el xx de xyz de 20xx per la tècnica jurídica de l'Agència.

FONAMENTS

1. Tal com disposa l'article 166.4.b) de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), quan es duguin a terme actuacions sense el títol legitimador legalment exigible, el consell insular corresponent, transcorregut sense efecte el termini d'un mes des de la formulació del requeriment a l'ajuntament perquè iniciï el procediment de restabliment, o constatat el transcurs del termini màxim per notificar la resolució del procediment de restabliment ja incoat, ha d'iniciar aquest procediment. Tot això sens perjudici de la competència municipal per legalitzar-ne els actes i els usos, si escau. Aquesta circumstància afecta tant la competència per iniciar i resoldre el procediment de restabliment com la competència per iniciar i resoldre el procediment sancionador.

1. En data de xx de xyz de 20xx va entrar en vigor el conveni de delegació al Consell de Mallorca de les competències municipals de l'Ajuntament de XYZ en matèria de disciplina urbanística en sòl rústic (BOIB núm. xxx, de xx de xyz de 20xx), que són exercides mitjançant l'Agència de Defensa del Territori de Mallorca, en virtut del que disposen els articles 58 i 64.1 in fine de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, i el capítol II dels Estatuts de l'Agència.

1. Tal com disposa l'article 166.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), els consells insulars ostenten totes les competències en matèria de disciplina urbanística en el sòl rústic protegit dels apartats a) (AANP), b) (ANEI), c) (ARIP) i e).1 (APT costanera) de l'article 19.1 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries.

2. D'acord amb l'article 19.1.b) dels seus Estatuts (aprovat per acord del Ple del Consell de Mallorca el 10 de novembre de 2008, darrera publicació BOIB núm. 9, de 21/01/2017), correspon al Director gerent l'exercici de les competències atribuïdes a l'Agència en l'article 3, entre les quals es troba la instrucció dels expedients de reposició de la legalitat i dels expedients sancionadors per infracció urbanística (art. 3.1.c).

Per tant,

RESOLC

1r. Ordenar la suspensió de tots els actes de parcel·lació urbanística, urbanització, construcció o edificació i instal·lació, o qualsevol altre de transformació o ús del sòl, del vol o del subsòl, que es puguin venir executant o desenvolupant a la parcel·la xxx del polígon xx del terme municipal de XYZ. Aquesta resolució de suspensió de les obres és immediatament executiva i ha de mantenir la vigència durant tota la tramitació del procediment de restabliment, o bé, si escau, mentre que no es legalitzin els actes que la varen motivar o no es reposi la realitat física alterada a l'estat originari. Una vegada que han transcorregut 24 hores d'ençà de la notificació sense que s'hagi complert l'ordre notificada, se'n poden precintar les obres, les instal·lacions o l'ús

Tal com recull l'article 187.6.a) LUIB, quan l'ordre de suspensió notificada es desatén, es pot disposar la retirada i el dipòsit de la maquinària i dels materials de les obres, instal·lacions o usos, i les despeses que en resultin van a càrrec de la persona promotora, propietària o responsable de l'acte. A més a més, i d'acord amb l'article 187.6.b) LUIB, l'incompliment de l'ordre de suspensió, inclosa la que es traslladi a les empreses subministradores de serveis públics, dona lloc, mentre persisteixi, a la imposició de multes coercitives successives per períodes mínims de deu dies i quantia, en cada ocasió, del 10% del valor de les obres executades i, en tot cas i com a mínim, de 600 euros. En aquests casos, les multes coercitives s'han de reiterar amb la periodicitat màxima d'un mes, si es tracta de les tres primeres; i de quinze dies si són posteriors. S'ha de comunicar l'incompliment, si escau, al ministeri fiscal, a l'efecte d'exigir la responsabilitat que pertoca, de conformitat amb l'article 556 del Codi penal.

Comunicar que contra aquesta mesura cautelar de suspensió poden interposar, alternativament, els recursos següents:

a) Directament recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Palma que correspongui, en el termini de dos mesos, comptadors a partir de l'endemà de rebre aquesta notificació.

b) Recurs de reposició potestatiu davant el Director gerent de l'Agència, en el termini d'un mes, comptador a partir de l'endemà de rebre aquesta notificació. Contra la desestimació expressa d'aquest recurs de reposició, hi podreu interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Palma que correspongui, en el termini de dos mesos, comptadors a partir de l'endemà de rebre la notificació de la resolució de dit recurs de reposició.

Si, transcorregut un mes des de la interposició del recurs de reposició potestatiu, no n'haguéssiu rebut notificació de resolució expressa, s'entén desestimat per silenci i podeu interposar el recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Palma que correspongui, sense limitació de temps.

No obstant l'anterior, podeu interposar, si escau, qualsevol altre recurs que considereu oportú.

1r. Confirmar l'ordre de suspensió dictada en data xx de xyz de 20xx (*de la darrera ordre de suspensió*) en tots els seus extrems. L'ordre de suspensió ha de mantenir la vigència durant tota la tramitació del procediment de restabliment, o bé, si escau, mentre que no es legalitzin el actes que la varen motivar o no es reposi la realitat física alterada a l'estat originari.

2n. D'acord amb allò que disposen els articles 163.3 i 188 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), iniciar un procediment de restabliment amb motiu de la realització d'actes d'edificació i ús del sòl sense títol habilitant a la parcel·la XX, del polígon XX, del terme municipal de XYZ, consistents en..., i com a conseqüència:

2n. D'acord amb allò que disposen els articles 17.3 i 166.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), subrogar el Consell de Mallorca, per mitjà de l'Agència de Defensa del Territori de Mallorca, en les competències municipals de l'Ajuntament d'XYZ per adoptar les mesures necessàries per a la reparació de la realitat física alterada, tot iniciant un expedient de restabliment amb motiu de la realització d'actes d'edificació i ús del sòl sense títol habilitant a la parcel·la XX, del polígon XX, del terme municipal de XYZ, consistents en..., i com a conseqüència:

A) Indicar que, d'acord amb l'informe de la tècnica jurídica de data xx de xyz de 20xx, els actes abans esmentats són manifestament incompatibles amb l'ordenació urbanística, i per tant, en aplicació de l'article 190.2 LUIB, cal dictar l'ordre de demolició o restabliment en el termini màxim d'un any.

A) Requerir als presumptes responsables, assenyalats en l'antecedent tercer, perquè en el termini màxim de DOS (2) MESOS sol·licitin a l'Ajuntament de XYZ el títol habilitant corresponent si consideren que els actes podrien ser legalitzables, tot advertint-los que, si no ho fan, es formularà proposta de restabliment de la realitat física alterada. La sol·licitud ha de complir amb el que estableix l'article 386 RLOUS i ha d'abastar totes les actuacions il·legals que puguin existir a la parcel·la. Si la legalització no fos possible, la demolició de les obres s'hauria

d'executar en el termini de XX mesos indicat a l'informe tècnic adjunt de data xxx.

B) Concedir un termini de QUINZE (15) DIES perquè els presumptes responsables evacuïn les al·legacions oportunes. En el cas de no efectuar-se al·legacions en el termini concedit, aquesta resolució d'inici pot ser considerada directament com a proposta de resolució, d'acord amb l'establert a l'article 188.2.g) LUIB.

C) L'òrgan competent per a la resolució de l'expedient de restabliment és el Consell de Direcció de l'Agència, d'acord amb l'article 14 .1.m) dels seus Estatuts. El termini màxim per resoldre és d'un any, tal com recull l'article 195.1 LUIB. L'incompliment de tal termini suposaria la caducitat de l'expedient i l'arxivament de les actuacions desenvolupades. **El termini de dos mesos per sol·licitar la llicència de legalització, la presentació de la sol·licitud d'aquesta davant l'ajuntament, la presentació del projecte de restabliment davant l'ajuntament, i la sol·licitud de l'informe previst a l'article 193.2.d) LUIB suspelen el termini de caducitat del procediment de restabliment, d'acord amb els termes de l'article 195.2 de la mateixa Llei.** L'assenyalament d'aquest termini d'un any s'entén sense perjudici de la seva suspensió en els supòsits prevists als articles 22 i 25.2 de la Llei 39/2015, així com de la possibilitat d'acordar l'ampliació del termini màxim de resolució i notificació prevista a l'article 23.1 de la mateixa norma.

D) Nomenar com a Instructora de l'expedient la Sra. XYZ i com a Secretària la Sra. XYZ, cadascuna de les quals pot ser recusada si els afectats entenen que incorre en alguna o algunes de les causes previstes en l'article 24 de la Llei 40/2015, de 1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic. Aquesta recusació s'ha de plantejar per escrit i es pot interposar en qualsevol moment de la tramitació de l'expedient.

E) Ordenar practicar l'anotació preventiva de la incoació d'aquest expedient de disciplina urbanística en el Registre de la Propietat, segons el que disposa l'article 65.1 c) del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana. Les despeses per aquesta anotació s'han de repercutir a les persones infractores, tal com preveu l'article 201 LUIB.

3r. Igualment, en virtut també dels articles 163.3.a).ii i 186.1 de la LUIB, iniciar un procediment sancionador per infracció urbanística contra el Sr. XYZ, com a promotor, per la realització d'actes d'edificació i ús del sòl sense títol habilitant, consistents en..., tot això a la parcel·la XX, del polígon XX, del terme municipal de XYZ, i consegüentment:

A) Concedir un termini de QUINZE (15) DIES perquè els presumptes responsables evacuïn les al·legacions oportunes i proposin prova, conformement amb el que preveu l'article 8.3 del Decret 14/1994, de 10 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament del procediment a seguir per l'Administració de la Comunitat Autònoma en l'exercici de la potestat sancionadora. En el cas de no efectuar-se al·legacions en el termini concedit, aquesta resolució d'inici podrà ser considerada proposta de resolució, d'acord amb l'establert a l'article 8.4 del Decret 14/1994 abans esmentat.



B) Indicar que les actuacions abans referides es valoren en XXX euros, segons valoració adjunta, que són presumptament constitutives d'una infracció de l'article XX de l'esmentada LUIB, qualificada de lleu greu molt greu segons l'article 163.2.a) b) c), sancionable d'acord amb el seu article XXX amb una multa de xxx euros, corresponent al xx% del seu valor, i sense que concorri cap circumstància modificativa de la responsabilitat. Tot això sense perjudici del resultat de la instrucció i de les altres infraccions que al llarg d'aquesta es poguessin posar de manifest.

B) Indicar que les actuacions abans referides es valoren en XXX euros, segons valoració adjunta, que són presumptament constitutives d'una infracció de l'article XX de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, aquí aplicable d'acord amb la disposició transitòria vuitena, punt cinc, de la LUIB, qualificada de lleu greu segons l'article 28, sancionable d'acord amb el seu article XXX amb una multa de xxx euros, corresponent al xx% del seu valor, i sense que concorri cap circumstància modificativa de la responsabilitat. Tot això sense perjudici del resultat de la instrucció i de les altres infraccions que al llarg d'aquesta es poguessin posar de manifest.

C) L'òrgan competent per a la resolució de l'expedient sancionador és el Consell de Direcció de l'Agència quan la quantia de la sanció proposada supera els 60.000 euros, o bé el Director gerent de l'Agència quan es tracti de decidir propostes de resolució d'inferior quantia o de declarar la caducitat del procediment o la prescripció de la infracció; tot això de conformitat amb el que disposen els Estatus de l'Agència i amb el Decret de la Presidenta de l'Agència de data 3 de desembre de 2015, de delegació de funcions en favor del Director gerent de l'Agència.

D) Nomenar com a Instructora de l'expedient la Sra. XYZ i com a Secretària la Sra. XYZ, cadascuna de les quals pot ser recusada si els afectats entenen que incorre en alguna o algunes de les causes previstes l'article 24 de la Llei 40/2015, de 1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic. Aquesta recusació s'ha de plantejar per escrit i es pot interposar en qualsevol moment de la tramitació de l'expedient.

E) D'acord amb l'art. 202 de la LUIB, si, un cop iniciat el procediment sancionador i abans de la seva resolució, la persona infractora reconeix expressament la seva responsabilitat i desisteix o renuncia expressament a qualsevol acció o recurs en via administrativa contra la sanció, s'ha de resoldre el procediment per a aquesta persona i se li ha d'imposar la sanció que correspongui amb una reducció de la multa d'un 20%. Igualment, si, un cop iniciat el procediment sancionador i abans de la seva resolució, la persona infractora reconeix expressament la seva responsabilitat, desisteix o renuncia expressament a qualsevol acció o recurs en via administrativa contra la sanció i paga voluntàriament la multa que s'indica en la resolució d'inici o posteriorment en la proposta de resolució, s'ha d'aplicar una reducció de la multa d'un 40%, de manera que el pagament anticipat ha de ser d'un 60% de la multa indicada.

F) En compliment del que disposa l'article 197.2 LUIB, el termini màxim que té l'Agència per dictar i notificar la resolució expressa del procediment sancionador és d'un any, comptador des de la data de la present

resolució. L'incompliment de tal termini suposaria la caducitat de l'expedient i l'arxivament de les actuacions desenvolupades. L'assenyalament d'aquest termini s'entén sense perjudici de la seva suspensió en els supòsits prevists als articles 22 i 25.2 de la Llei 39/2015, així com de la possibilitat d'acordar l'ampliació del termini màxim de resolució i notificació prevista a l'article 23.1 de la mateixa norma. Els supòsits de suspensió de la caducitat del procediment de restabliment establerts a l'article 195.2 LUIB també són supòsits de suspensió de la caducitat del procediment sancionador, d'acord amb l'article 199 de la mateixa Llei.

4t. Notificar la present resolució als interessats, als qui denunciaren els fets i a l'Ajuntament de XYZ.

Palma, xx de xyz de 20xx

INTERACCIONES SECTORIALS

7. INTERACCIONS SECTORIALS

A aquest apartat del treball volem fer una revisió de les interaccions sectorials que afectes tant al planejament i a la gestió urbanística i que per si mateixes no formen part de l'urbanisme. Veurem com des de els diferents sectors es pot afectar i de fet s'afecta al desenvolupament de l'urbanisme i de quina manera.

Per veure de manera esquemàtica les interaccions que els diferents sectors tenen a l'urbanisme, seguirem un mateix esquema en totes les àrees que veurem a aquest capítol del treball.

Primerament farem una breu descripció de la normativa que afecta al sector; estatal, autonòmica, insular i dels PDS que els desenvolupen, ja siguin del Govern de les Illes Balears com del Consell insular de Mallorca.

Seguidament, veurem de quina manera es reflexa aquesta importància al Pla Territorial de Mallorca, si se'n fa referència.

Posteriorment, veurem de manera sintetitzada, les característiques més rellevants del sector en quan a urbanisme o ordenació del territori i explicarem els trets més importants així com les àrees que en queden afectades.

Hem de dir que analitzarem només els sectors més rellevants que afecten al desenvolupament de l'urbanisme, ja que no podem incloure tots els sectors que interaccionen amb el mateix i tampoc és la finalitat única del nostre treball.

Els sectors que veurem i analitzarem són:

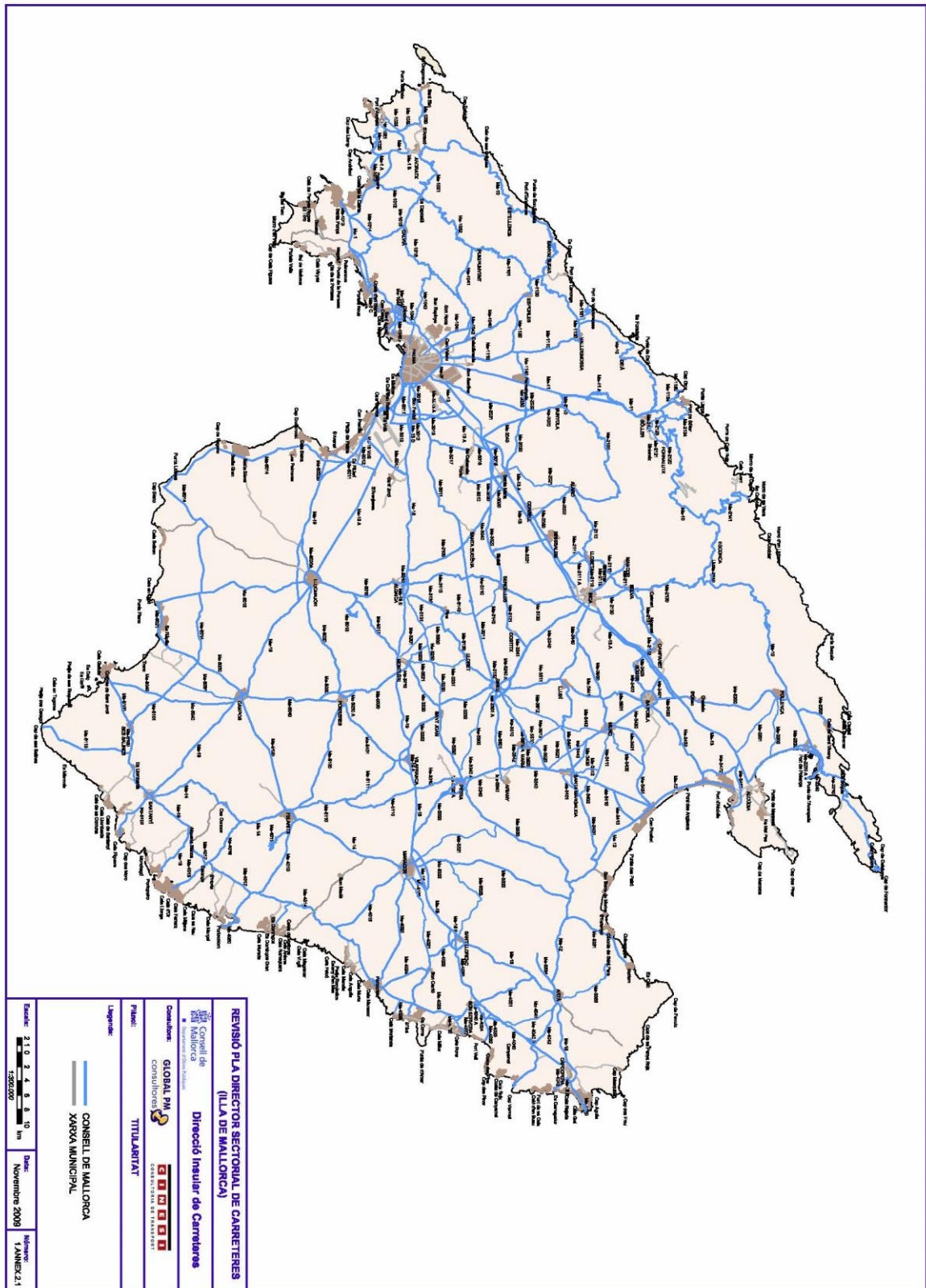
CARRETERES

PORTS

COSTES

TURISME

I. CARRETERES



Il·lustració 21: Plànol PDS Carreteres. CIM.

La imatge anterior és de la situació de la xarxa viària primària i secundària de la nostra illa. Ens podem fer una idea de la importància que té el sector de les carreteres en tots els àmbits de manera general i específicament a l'urbanisme.

El primer que hem de dir és que a l'illa de Mallorca no tenim cap carretera dependent de l'estat, ja que totes depenen del Consell Insular de Mallorca

NORMATIVA VIGENT

Llei 37/2015 de Carreteres Estatal

Aquesta llei estatal està estructurada en quatre capítols:

- Disposicions generals
- Planificació, projecte, execució i explotació
- Ús i defensa de les carreteres
- Travessies i trams urbans

La llei defineix els diferents tipus de carreteres, des de les autopistes fins a les carreteres secundàries. També fa referència als elements que integren el domini públic i de protecció de les mateixes definint-los com:

Article 3. Elements funcionals.

1. És element funcional d'una carretera tota zona permanentment afecta la conservació de la mateixa o l'explotació del servei públic viari, com ara centres operatius per a la conservació i explotació de la carretera, àrees de servei, vies de servei, zones destinades al descans, zones d'estacionament, llits de frenada, elements de drenatge i els seus accessos, estacions de pesatge, parades d'autobusos, zones, aparcaments i instal·lacions de manteniment de la via hivernal i per a altres fins auxiliars o complementaris. No tenen consideració d'elements funcionals les instal·lacions i equipaments destinats a la regulació, gestió i control del trànsit i altres mitjans tècnics de vigilància i disciplina del mateix.

2. Els elements funcionals no tenen la consideració de carretera; no obstant això, aquests elements, com aquella, formen part del domini públic i la seva gestió i explotació corresponen al Ministeri de Foment.

També regula la planificació de les carreteres, les seves millores i els programes d'actuació a fi de complir les disposicions planificades als plans estratègics de carreteres de l'estat. S'identifiquen els sistemes de gestió de les carreteres, ja sigui de manera directa, indirecte o mixta.

L'article 16 descriu el procediment d'actuació front a una planificació que afecte a l'urbanisme o ordenació de territori de una CCAA o entitat local, havent de consultar l'estat a les administracions autonòmiques o locals afectades per el traçat de la

carretera projectada. Als següents articles es fa referència a les expropiacions de bens, el finançament de les carreteres i l'exploració directe o indirecte de les mateixes.

S'estableixen les següents zones de protecció:

De domini públic, servitud, afecció i de limitació de l'edificabilitat.

A aquestes zones no es podran fer cap tipus d'obra que no siguin compatibles amb la seguretat viària i a més a més hauran de ser aprovades si procedeix per l'òrgan pertinent amb un informe favorable preceptiu abans de sol·licitar cap tipus de llicència urbanística.

Les zones de domini públic queden definides com: els terrenys ocupats per les mateixes carreteres de l'Estat, els seus elements funcionals i una franja de terreny a cada costat de la via de 8 metres d'amplada en autopistes i autovies i de 3 metres en carreteres convencionals, carreteres multicarril i vies de servei, mesurats horitzontalment des de l'aresta exterior de l'explanació i perpendicularment a aquesta aresta.

La zona de servitud està constituïda per dues franges de terreny a banda i banda de les mateixes, delimitades interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació, a una distància de 25 metres en autopistes i autovies i de 8 metres en carreteres convencionals i carreteres multicarril, mesurats horitzontalment des de les esmentades arestes.

La zona d'afecció de les carreteres de l'Estat està constituïda per dues franges de terreny a banda i banda de les mateixes, delimitades interiorment per la zona de servitud i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació, a una distància de 100 metres en autopistes i autovies i de 50 metres en carreteres multicarril i convencionals, mesurats horitzontalment des de les esmentades arestes.

La zona de limitació d'edificabilitat queda definida per la línia límit d'edificació, que se situa a 50 metres en autopistes i autovies i a 25 metres en carreteres convencionals i carreteres multicarril, mesurats horitzontal i perpendicularment a partir de l'aresta exterior de la calçada més propera.

[Llei 5/1990 de Carreteres de la CAIB](#)

Sense perjudici del que regula aquesta llei, és important destacar que mitjançant la llei 16/2001 d'atribució de competències als consells insulars, que la titularitat de totes les carreteres que formen part de la xarxa primària i secundària de Mallorca és del Consell Insular de Mallorca.

L'estructura d'aquesta llei és totalment idèntica a la llei estatal anterior i a la vigent, amb l'única diferència que el seu àmbit d'aplicació són les carreteres que depenen de la CCAA de les Illes Balears.

És important veure la descripció de les xarxes viaries:

Xarxa Primària, constituïda per les carreteres per on discorren trànsits d'interès general de la Comunitat, per la importància quantitativa o qualitativa que tenen, per comunicar les principals localitats o comarques, els ports o aeroports i per servir de base als principals eixos econòmics, comercials i turístics, i que formen dins de cada illa una xarxa connexa.

Xarxa Secundària inclou aquelles carreteres que, sense tenir les característiques de la Xarxa Primària, serveixen de comunicació intercomarcal a cada illa, o acompleixen una funció que supera l'àmbit municipal i que en distribueixen el trànsit per tot l'àmbit insular.

Xarxa Local i Rural, constituïda per aquelles carreteres la funció de les quals es limita a donar solució al transport viari preferentment dins de l'àmbit propi del terme municipal.

Les definicions de les zones de domini públic, servitud, etc., no són ben bé les mateixes que a la llei estatal, quedant definides les zones de domini públic, reserva i protecció.

Les zones de domini públic seran les compreses entre dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància d'aquestes de 8 metres per a vies de quatre o més carrils, 3 metres per a vies de dos carrils de les xarxes primària o secundària i 1 metre per a vies de dos carrils de les xarxes local o rural.

Els plans de carreteres o els urbanístics que incloguin carreteres han de fixar, si n'era el cas, una zona de reserva per a ampliació o millora de les carreteres, l'amplària mínima de la qual serà de 100 metres per a vies de quatre o més carrils, 50 metres per a vies de dos carrils de les xarxes primària i secundària i 25 metres per a vies de dos carrils de les xarxes local o rural.

Les amplàries descrites s'incrementaran en un cinquanta per cent (50%), quan es tracti de carreteres de nou traçat.

Es defineix com a zona de protecció de la carretera la compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació i a una distància d'aquestes de 25 metres en carreteres de quatre o més carrils, 18 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària i 8 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural.

A la zona de reserva es prohibirà l'execució de qualsevol tipus d'obra o instal·lacions que no siguin de mera conservació de les existents i també qualsevol altra classe d'activitats que puguin elevar el valor del sòl, excepte les de cultius agrícoles.

	4 CARRILS O MÉS	2 CARRILS XARXA PRIMÀRIA I SECUNDÀRIA	2 CARRILS XARXA LOCAL O RURAL
DOMINI PÚBLIC	8 M	3 M	1 M
ZONA DE RESERVA	100 M	50 M	25 M
ZONA DE PROTECCIÓ	25 M	18 M	8 M

Il·lustració 22: Esquema zones carreteres. Elaboració pròpia.

PDS de Carreteres del CIM

A dia d'avui, és vigent la revisió de 2009 del Pla Director Sectorial de Carreteres del Consell Insular de Mallorca, aprovat el 22 de desembre de 2008.

L'estructura dels PDS's, es sempre la mateixa o similar i l'esquema que segueixen és el següent:

- Antecedents o informacions prèvies
- Exposició de motius i objecte del Pla
- Marc territorial i anàlisi de la situació actual i evolució dins els darrers anys
- Previsions i repercussions econòmiques
- Propostes i objectius del Pla
- Estudis econòmics de viabilitat i estudis medi ambientals i de sostenibilitat

El PDS de Carreteres fa un anàlisi exhaustiu de totes les carreteres sotmeses a la titularitat del CIM, així com del seu estat, dotacions, ús, senyalització, defenses, etc., incorporant un llistat complet de totes les citades carreteres i la seva nomenclatura.

Després d'aquest anàlisi complet i comentat, es fa una diagnosi de la situació actual per poder plantejar les propostes. Els punts més destacats d'aquesta diagnosi són:

En quant a l'estat de les carreteres:

Més del 50% del ferm de la xarxa primària bàsica es troba en molt bon estat, i que si tenim en compte l'estat molt bo i el bo aquest percentatge puja al 81%. En el cas de la xarxa primària complementària s'observa que quasi el 40% de les carreteres de la xarxa tenen el ferm en un molt bon estat, i el 66% es troba en un estat bo o molt bo.

En les carreteres secundàries l'estat en el que trobem el ferm no es tan bo com en els casos anteriors. Encara que el 60% de les carreteres secundàries es troba en un estat bo o molt bo, existeix un 22% de la xarxa secundària que es troba malament o molt malament.

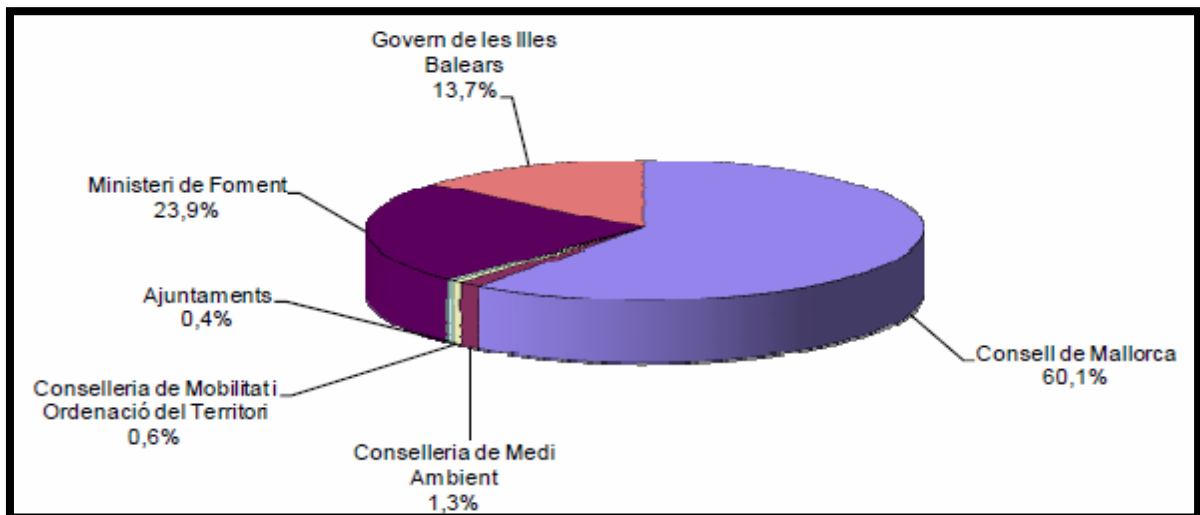
Finalment en el cas de las carreteres del Consell considerades no principals pel pla vigent, encara segueix existint un alt percentatge en bon estat, quasi un 60% de la xarxa no principal presenta un estat del ferm bé o molt bé, mentre que un 13% es troben en un estat dolent o molt dolent quant al ferm es refereix.

També s'analitza l'estat de la senyalització, drenatges, abalisament, pas, nusos, obres en execució i punts singulars que no detallarem.

Un cop feta la diagnosi i juntament amb les previsions de futur, es proposen unes solucions als problemes detectats i conforme als estudis econòmics i mediambientals.

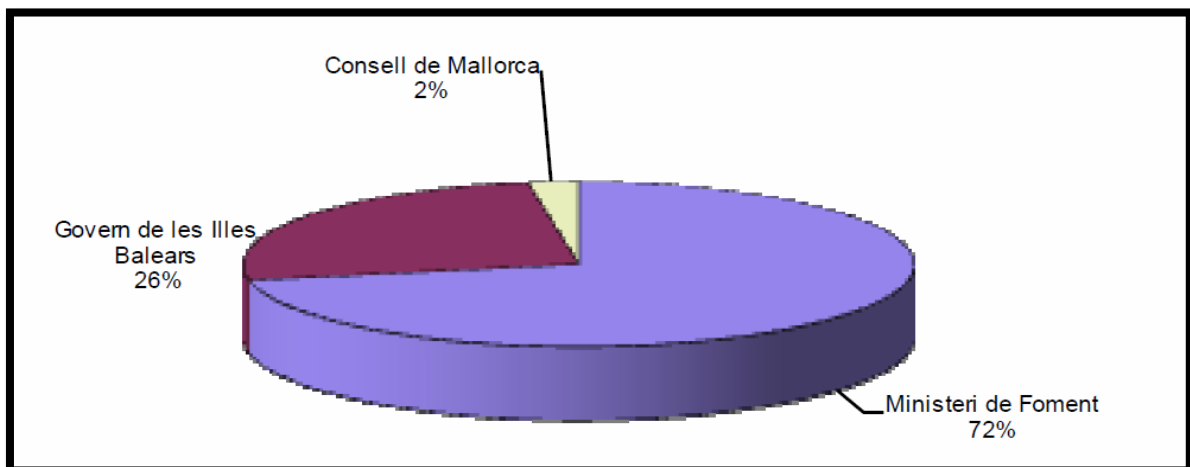
Aquests objectius i propostes els veurem més específicament al PTM.

Veiem a continuació un gràfic del finançament tret del PDS:



Il·lustració 23: Finançament de les Carreteres. PDS Carreteres.

Distribució de les fonts de finançament de tots els programes d'actuació del PDS.



Il·lustració 24: Fonts de finançament. PDS Carreteres.

Distribució de les fonts de finançament del programa de construcció.

LES CARRETERES AL PTIM

Dins dels cinc pilars de l'estratègia del PTIM que ja hem analitzat, al punt 2.4 de comunicació entre tots els punts de l'illa de Mallorca, el primer punt i més important, és el de les carreteres.

Els objectius principals el PTIM en referència a les carreteres són:

Millorar la seguretat física

Millorar la fiabilitat (arribar a temps)

Millorar la comoditat

Millorar la freqüència de serveis (sense ajustar-se a cap horari rígid)

Aconseguir sistemes directes d'origen a destinació

-Bitllets únics (combinats)

-Sistema únic de transport

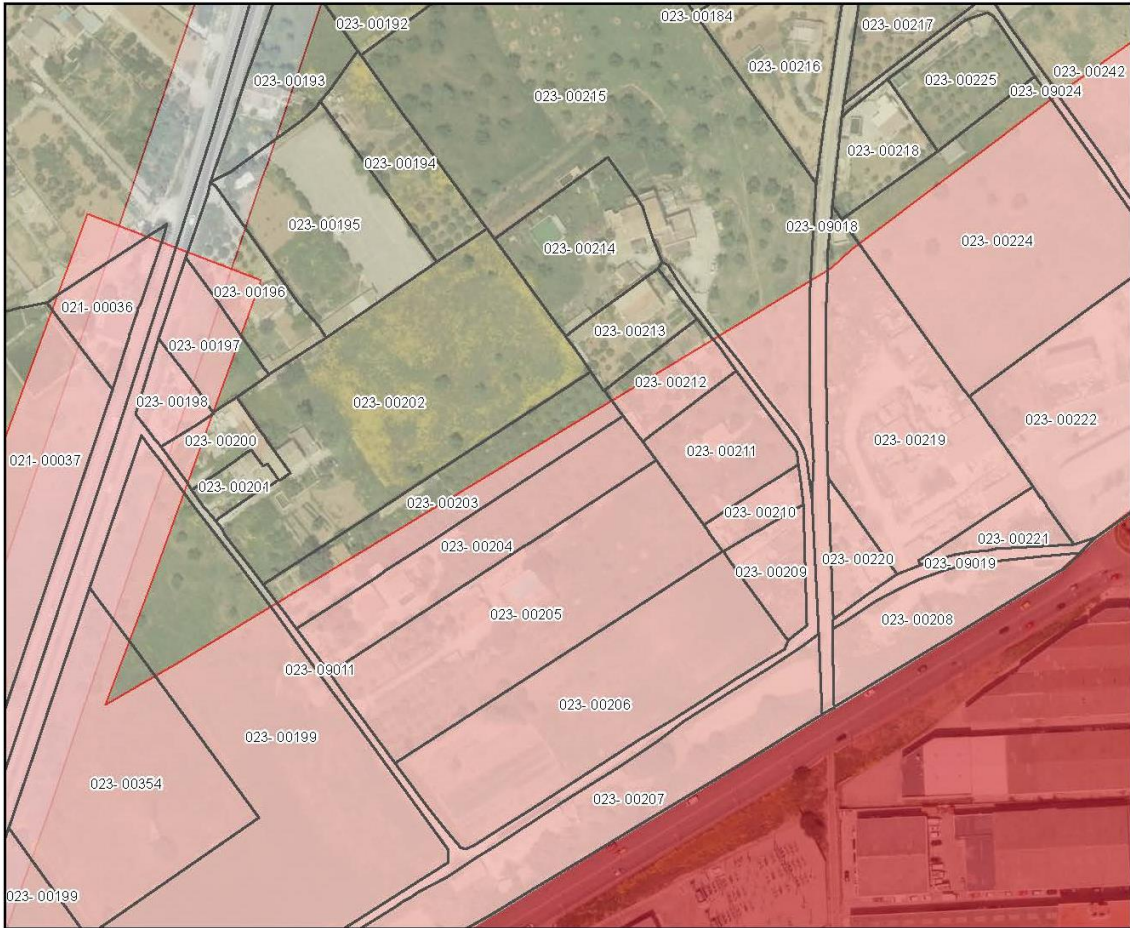
-Un gestor únic de la mobilitat

Minimitzar la sensació de transbord

El PTIM fa seves les propostes del PDS de carreteres i les inclou a la **norma 52**:

- Desdoblament Palma – Lluçmajor. Des de s'Arenal (on acaba l'autopista PM-19) fins a Lluçmajor amb la tipologia que suposa la conversió del traçat actual en autovia.
- Desdoblament Palma – Manacor. Amb caràcter de carretera desdoblada i no d'autovia.
- Desdoblament Inca – Sa Pobla. Duplicació de la calçada amb característiques d'autovia des d'Inca fins a sa Pobla, a partir d'aquest punt no es considera necessari, de moment, desdoblar fins a Alcúdia, degut a la reducció de tràfic.
- Desdoblament Palmanova – Peguera. Desdoblament entre Palmanova i Peguera amb característiques d'autovia, a partir d'aquest punt no es considera necessari, de moment, desdoblar fins a Andratx, degut a la reducció de tràfic.
- Desdoblament Palma – Universitat. Amb característiques de carretera desdoblada i no d'autopista.
- Desdoblament Inca – Manacor. Amb característiques d'autovia
- Ampliació a sis carrils Palma-Inca. Mantindrà les característiques d'autovia

A continuació veurem un plànol tret del visor del PTIM on es reflexen les zones comentades amb anterioritat: zones de domini públic, zones de reserva i zones de protecció territorial.



Il·lustració 25: APT de Carreteres. PDS de Carreteres.

Les franges longitudinals vermelles delimiten les **zones de protecció**, en aquest cas de 18m.

Les **zones de reserva** surten ombrejades de color salmó entre línies vermelles, en aquest cas 25m.

Les **zones de domini públic** són les que surten entre les línies de color gris obscur.

PRINCIPALS INTERACCIONS AMB L'URBANISME

- L'execució d'obres de qualsevol classe a una carretera, en les zones definides en els punts anteriors haurà de comptar amb l'autorització de l'organisme titular o gestor d'aquesta, sense perjudici d'altres autoritzacions pertinents, és a dir, el Consell Insular de Mallorca.
- Les obres i activitats en les esmentades zones, no podran afectar la seguretat del trànsit i han de mantenir com a mínim les condicions prèvies de visibilitat i geometria.

- Els tancaments de les propietats confrontants hauran de situar-se fora de la zona de domini públic i a no menys de 3 metres de l'aresta exterior de l'explanació. Les parets tindran una alçària màxima igual a la meitat de la distància a què estiguin situades de la referida aresta exterior de l'explanació.
- A la xarxa local o rural i, excepcionalment, a altres carreteres en les quals es justifiqui per raons especials, s'autoritzaran tancaments amb reixats, filferades o elements vegetals, a una distància no inferior a un (1) metre.
- Nous accessos a les carreteres de les xarxes primària i secundària, excepte que es justifiqui davant l'organisme titular o gestor de la carretera que aquests compleixen simultàniament les condicions següents:
 - La inexistència d'un altre accés en la propietat de què es tracti.
 - La impossibilitat de realitzar-ho per un altre camí o per una altra carretera local pròxima.
 - Que la segregació de la finca en qüestió sigui anterior al 21 de desembre del 1974, data de publicació i entrada en vigor de la Llei 51/1974, de Carreteres.
- Edificacions de nova construcció ni ampliacions o reconstruccions de les existents dins la zona de protecció. En els edificis existents solament s'han d'autoritzar obres de conservació que no suposin la consolidació. Quant al canvi d'ús de les edificacions existents a la zona de protecció que afectin el trànsit de les carreteres, se n'hauran de justificar la utilitat per a l'usuari i les mesures a prendre quant a accés, vies de servei, aparcaments, senyalització, que les facin permissibles.
- Les instal·lacions esportives no s'autoritzaran amb caràcter permanent dins de la zona de protecció.
- Són infraccions contra la carretera la realització d'obres, instal·lacions o actuacions sotmeses a informe d'acord amb aquesta Llei a les zones de reserva, protecció, domini públic o altres regulades en aquesta llei sense autorització o l'incompliment d'algunes de les condicions d'aquesta, l'alteració, el deteriorament o la destrucció de la carretera, o dels elements complementaris d'aquesta, tal com es defineix en aquesta llei, i les afeccions a qualsevol carretera per usos o explotacions incorrectes de l'entorn.
- A les autopistes i autovies, l'organisme titular o gestor d'aquestes haurà d'expropiar els terrenys necessaris per a la construcció d'una àrea de servei i ho podrà fer amb el mateix projecte de construcció de la via o bé, amb posterioritat, prèviament al concurs públic que necessàriament s'haurà de convocar per a la construcció i explotació de l'àrea en règim de concessió.
- En les travesseres, els plans urbanístics establiran les zones de domini públic, reserva i protecció que coincidiran en una sola. En els sòls amb edificació consolidada en més d'un 25% en un o ambdós marges, coincidiran amb les alineacions existents, excepte en punts singulars.

II. PORTS

Els ports són la infraestructura bàsica de desenvolupament econòmic de les poblacions insulars o costaneres. Es poden definir els ports com:

Conjunt d'espais terrestres, aigües marítimes i instal·lacions que, situades a la ribera del mar o de les rieres, reuneixen condicions físiques, naturals o artificials, i d'organització que permeten la realització d'operacions de trànsit portuari.

Quan un port és considerat d'interès general, la competència exclusiva és de l'estat. La resta de ports, ja siguin petits ports o grans ports esportius, són competència de la CCAA.

Aquesta competència, com ja podem veure, s'haurà de coordinar de manera eficaç amb les administracions amb competències d'ordenació territorial i urbanístiques; Govern de les Illes Balears, Consells Insulars i Ajuntaments.

A les Illes Balears tenim cinc ports de l'Estat, la resta són competència de la Comunitat Autònoma.

Palma, Alcúdia, Maó, Eivissa i la Savina, són ports de competència exclusiva de l'Estat.

Els organismes que gestionen per part de l'Estat els ports són les Autoritats Portuàries, en el nostre cas l'Autoritat Portuària de les Illes Balears. La resta de ports de Balears són gestionats per la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat a través de Ports de les Illes Balears.

Els ports Estatals estan planificats i ordenats a través dels plans Estratègics:

- Plans estratègics Nacionals.
- Plans d'empresa.
- Plans directors d'infraestructures.

NORMATIVA VIGENT

[Text refós de la Llei de Ports de l'Estat i de la Marina Mercant 2/2011](#)

Aquest text refós és la llei bàsica Estatal que regula els ports Estatals i la marina mercant. És una llei molt extensa i només farem referència als principals punts d'interès per al nostre treball.

Al seu capítol 2, defineix quins són els tipus de ports i quins són els ports que es consideren d'interès general.

- Ports Marítics

- Ports Comercials

L'article 56 fa referència a la necessària coordinació entre administracions per raons d'urbanisme:

Per articular la necessària coordinació entre les administracions amb competència concurrent sobre l'espai portuari, els plans generals i altres instruments generals d'ordenació urbanística han de qualificar la zona de servei dels ports estatals, així com el domini públic portuari afecte al servei de senyalització marítima, com a sistema general portuari i no podran incloure determinacions que suposin una interferència o pertorbació en l'exercici de les competències d'explotació portuària i de senyalització marítima, i es requereix informe previ vinculant de Ports de l'Estat

Els ports d'interès general formen part del domini públic marítim-terrestre i integren el domini públic portuari estatal, el qual es regula per les disposicions d'aquesta Llei i, supletòriament, per la legislació de costes.

Delimitació de la zona de aigües d'un port:

Zona I, o interior de les aigües portuàries, que abastarà els espais d'aigua abrigats ja sigui de forma natural o per l'efecte de dics d'abric.

Zona II, o exterior de les aigües portuàries, que comprendrà la resta de les aigües.

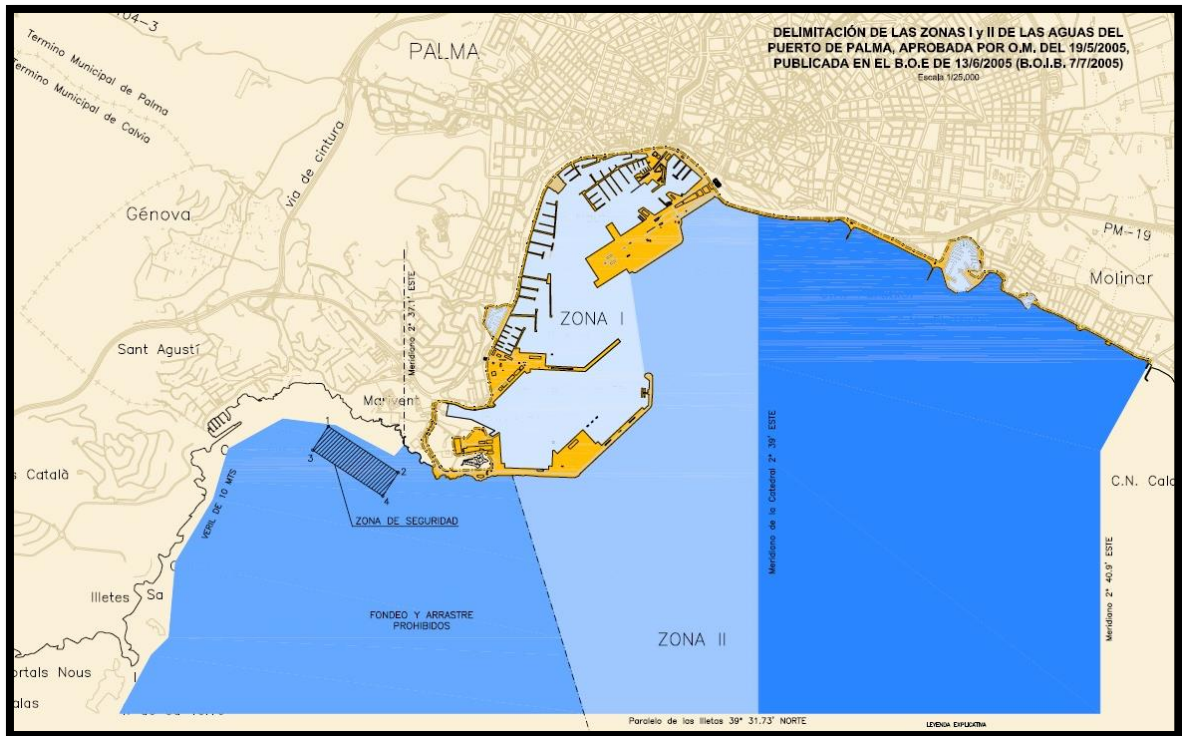
Delimitació de les zones terrestres d'un port:

- Els terrenys, obres i instal·lacions portuàries fixes de titularitat estatal afectats al servei dels ports.
- Els terrenys i instal·lacions fixes que les autoritats portuàries adquireixin mitjançant expropiació, així com els que adquireixin per compravenda o per qualsevol altre títol quan siguin degudament afectats pel ministre de Foment.
- Les obres que l'Estat o les autoritats portuàries realitzin sobre aquest domini.
- Les obres construïdes pels titulars d'una concessió de domini públic portuari, quan reverteixin a l'autoritat portuària.
- Els terrenys, obres i instal·lacions fixes d'ajudes a la navegació marítima, que afectin a Ports de l'Estat i a les autoritats portuàries per a aquesta finalitat.

Es considera domini públic portuari estatal el domini públic marítim-terrestre afecte als ports i instal·lacions portuàries de titularitat estatal.

El domini públic marítim-terrestre ocupat per un port de competència d'una comunitat autònoma manté la seva titularitat estatal, si bé té la condició de adscrit a la comunitat.

Així doncs seran els Plans Especials els que definiran les àrees urbanes que comprenen els ports, sent de competència exclusiva de l'estat i no estant sotmeses a les determinacions urbanístiques municipals.

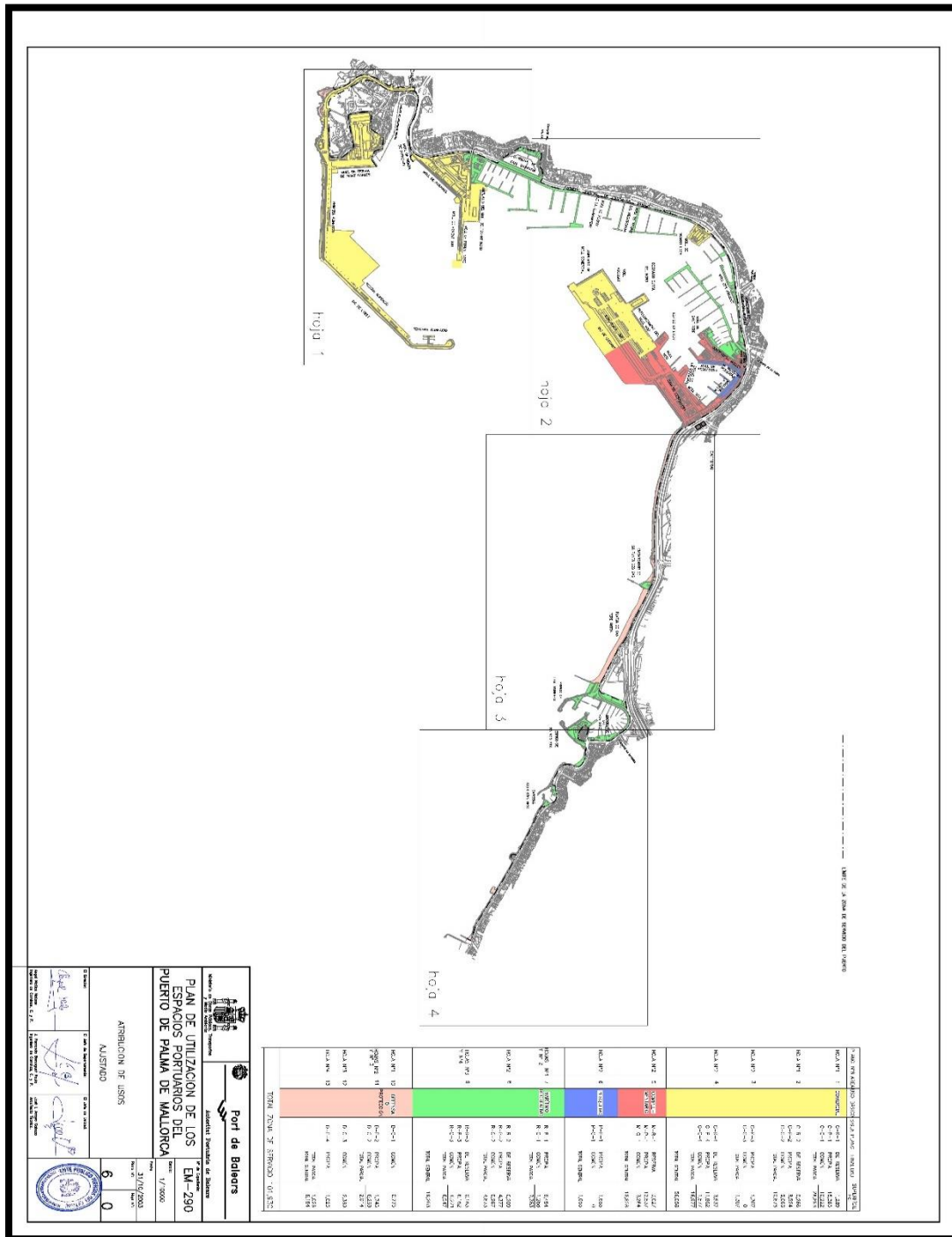


Il·lustració 26: Delimitació d'usos. MF Visor del DPMT.



Il·lustració 27: Delimitació del DPMT. Visor DPMT.

Aquí veiem també la delimitació del Domini Públic Marítim-Terrestre (verd), la servitud de protecció (rosa) i la ribera de la mar (blau) del Port de Palma.



Il·lustració 28: Zones d'utilització del Port de Palma. APB.

A aquest plànol es marquen les zones d'ús del port de Palma. Es distingeixen cinc zones diferenciades en colors: Per una banda tenim l'ús comercial (groc), i per les altres, l'ús complementari (vermell), ús pesquer (blau), ús recreatiu (verd) i finalment l'ús de defensa o protecció (rosa).

Llei 10/2005 de Ports de les Illes Balears i el seu reglament.

Aquesta llei té una estructura similar a la llei estatal i manté les mateixes definicions en quan a zones d'ús i utilització dels ports i terrenys que l'integren.

Els ports de competència autonòmica són:

- Els ports, les marines i instal·lacions portuàries i marítimes adscrits a la comunitat autònoma que permetin la realització d'operacions de trànsit portuari i presten serveis a les activitats pesqueres, esportives o nàutic-recreatives, sempre que no siguin declarats d'interès general de l'Estat.
- Els ports amb qualificació d'interès general quan l'Estat no es reservi la seva gestió i es produeixi l'adscripció a l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears, com també aquells que determini l'Estat per qualsevol forma jurídica.

Per a la coordinació entre administracions in aclarir les sempre interaccions amb l'urbanisme del municipi al qual pertany el port, s'ha de redactar un pla general de ports i l'article vuit de la llei el defineix així:

El Pla general de ports és el document que recull la ubicació i la classificació de totes les instal·lacions portuàries de les Illes Balears, amb criteris de sostenibilitat mediambiental i d'equilibri territorial entre totes les zones del territori de les Illes Balears, té cura de les interrelacions de les zones costaneres amb les d'interior, coordina aquestes instal·lacions amb les xarxes de transport terrestre i dona resposta a les necessitats comercials, industrials, pesqueres i esportives del sistema portuari de les Illes Balears.

Aquesta llei també defineix quatre categories de ports a les nostres illes:

Categoria A. Ports comercials amb ús i trànsit integral, que són aquells aptes per allotjar tot tipus de trànsit, Inter insular i amb el continent, així com usos comercials, industrials, pesquers, esportius i mixtos.

Categoria B. Ports comercials, industrials, pesquers i esportius amb trànsit Inter insular.

Categoria C. Ports esportius, pesquers o mixtos.

Categoria D. Instal·lacions marítimes.

També es defineixen els organismes com Ports de les Illes balears, la seva estructura, organització administrativa i quines són les seves funcions.

ELS PORTS AL PTIM

Pel que fa al PTIM, els ports no ocupen una part important del mateix, anomenant-se els port tan sols en 4 fulles del mateix i sent les citades pàgines de propostes d'ampliació, remodelació i adaptació dels ports de Palma i d'Alcúdia.

Aquesta falta de previsió i intenció d'adequar-se el desenvolupament dels ports al PTIM és deguda, en gran part a que aquests dos grans ports de la nostra illa són de competència exclusiva de l'estat i no necessiten en cap cas adaptar-se al PTIM sinó al contrari ja que el Pla estratègic nacional està jeràrquicament per damunt del PTIM que no deixa de ser una norma de desenvolupament d'un instrument d'ordenació territorial autonòmic.

INTERACCIONS PRINCIPALS

El principal objectiu del pla general de ports és:

L'ordenació urbanística ha de procurar la seva connexió i integració amb l'entorn urbà i la creació de les condicions adequades per al desenvolupament eficaç de les activitats portuàries.

- Els instruments urbanístics de planejament general qualificaran la zona de servei dels ports com a sistema general portuari i no podran incloure determinacions que suposin una interferència o pertorbació en l'explotació portuària.
- En el procediment d'elaboració dels instruments d'ordenació urbanística que afectin els ports i les instal·lacions regulades en aquesta Llei, les administracions competents han de recaptar, en tot cas, l'informe de Ports de les Illes Balears.

Són obres públiques d'interès general i, per tant, no subjectes als actes de control preventiu municipal, les següents:

- Les que s'executin en la zona de servei del port.
- Les que siguin necessàries per a la connexió del port amb la xarxa viària i amb els sistemes generals i locals.

Els actes d'edificació i d'ús del sòl que s'hagin de dur a terme en la zona de servei del port queden sotmesos a l'autorització de Ports de les Illes Balears.

En el procediment d'atorgament, s'ha de comptar preceptivament amb l'informe urbanístic del municipi corresponent, que s'ha d'emetre en el termini d'un mes.



- Les obres que s'hagin de fer en edificis confrontants amb la zona de servei del port no poden ser autoritzades per les administracions públiques competents sense que se n'hagi sol·licitat prèviament un informe a Ports de les Illes Balears.
- L'informe al qual es refereix l'apartat anterior, que té caràcter vinculant pel que fa als aspectes relacionats directament amb la protecció del domini públic portuari i la viabilitat de les activitats portuàries, s'ha d'emetre en el termini d'un mes. Un cop transcorregut aquest termini sense que s'hagi emès, s'entendrà favorable.

Els instruments de planejament urbanístic han d'adaptar-se al Pla General de Ports i als plans d'ús i gestió

III. COSTES

Si bé és cert que les costes no formen part d'un sector econòmic, d'infraestructures o productiu, no deixa de ser, i més a una illa, una part del territori amb una legislació pròpia i que interfereix de manera molt important amb el desenvolupament urbanístic i l'ordenació del territori.

En el cas particular d'una illa, i més a més sent el nostre cas una illa on gran part dels creixements urbanístics es duen a terme a la costa, podem dir que aquestes interaccions són molt freqüents.

NORMATIVA VIGENT

Hem de dir que la normativa vigent actual és l'estatal. A nivell autonòmic només hi ha normativa que en faci referència des de el punt de vista del medi ambient.

Constitució Espanyola 1978

L'article 132 de la CE deixa clar quins són els bens de domini públic estatal:

*Són béns de domini públic estatal els que la llei i, en tot cas, **la zona marítim-terrestre, les platges, la mar territorial i els recursos naturals de la zona econòmica i la plataforma continental.***

Molta ha estat i és encara ara la controvèrsia front a les competències de l'estat i CCAA sobre el litoral de les costes. Múltiples són les sentències a favor i en contra d'aquestes administracions front l'ordenació del litoral, el medi ambient a les costes, etc.

El que podem dir és que la titularitat de les competències, i de fet, la única norma amb rang de llei de costes és l'estatal.

Llei de Costes de 1988 i la modificació de 2013

La finalitat d'aquesta llei és la de:

- Determinar el DPMT i assegurar la seva integritat i adequada conservació, adoptant, si escau, les mesures de protecció i restauració necessàries.
- Garantir l'ús públic del mar, de la seva ribera i de la resta del DPMT, sense més excepcions que les derivades de raons d'interès públic degudament justificades.
- Regular la utilització racional d'aquests béns en termes acords amb la seva naturalesa, els seus fins i amb el respecte al paisatge, al medi ambient i al patrimoni històric.
- Aconseguir i mantenir un adequat nivell de qualitat de les aigües i de la ribera del mar.

A l'any 1991 una STC ja va confirmar algunes impugnacions d'algunes CCAA contra aquesta llei.

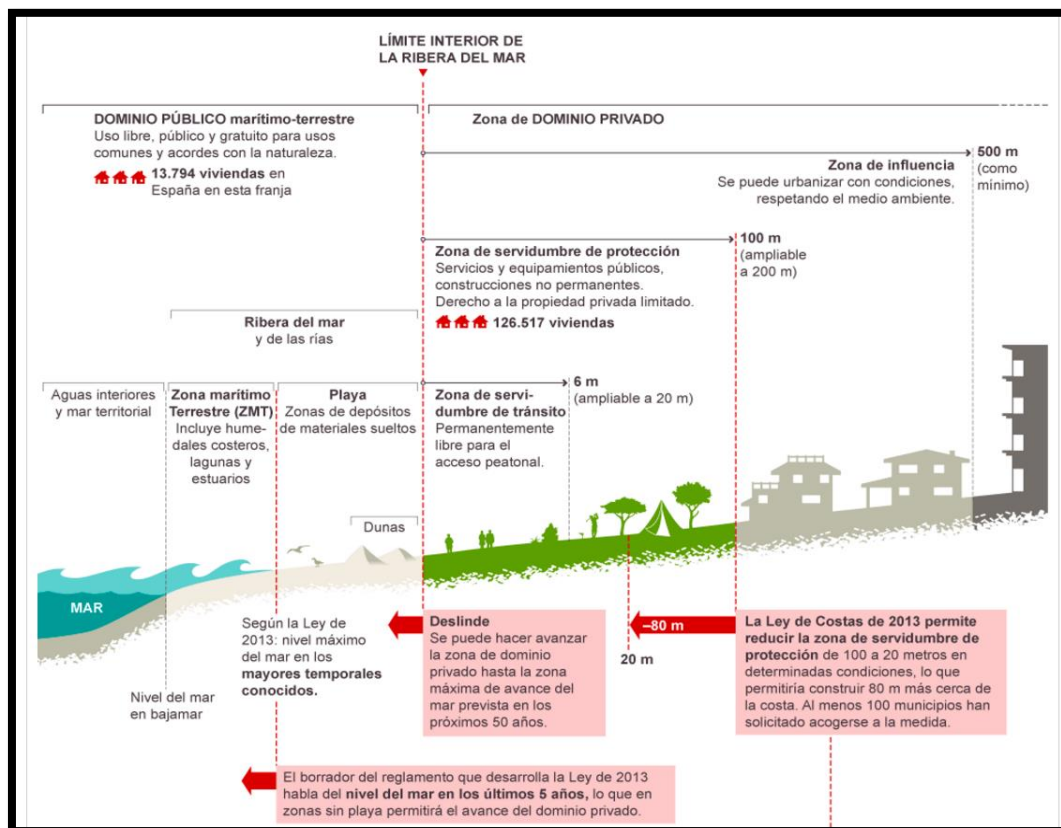
Aquesta llei està desenvolupada en forma de reglament pel: RD 876/2014, de 10 d'octubre, que aprova el nou Reglament General de Costes.

Definicions

Hi ha un parell de conceptes importants atènyer clars.

Ribera de la mar: La zona marítim-terrestre o espai comprès entre la línia de baixamar escorada o màxima viva equinoccial, i el límit fins on arribin les ones en els majors temporals coneguts, d'acord amb els criteris tècnics que s'estableixin per reglament, o quan el superi, el de la línia de plenamar màxima viva equinoccial. Aquesta zona s'estén també per les marges dels rius fins al lloc on es faci sensible l'efecte de les mareas.

Es consideren incloses en aquestes zona les maresmes, albuferes, marjals, estuaris i, en general, les parts dels terrenys baixos que s'inunden com a conseqüència del flux i reflux de les mareas, de les ones o de la filtració de l'aigua del mar.



Il·lustració 29: Franges segons la Llei de Costes. Mariano Socias DUOT.

DPMT

La zona de ribera del mar, aigües interiors, territorials i les platges.

Pertanyen així mateix al domini públic marítim-terrestre estatal:

- Les accessions a la ribera de la mar per dipòsit de materials o per retirada de la mar, siguin quines siguin les causes.
- Els terrenys guanyats al mar com a conseqüència directa o indirecta d'obres, i els dessecats en la seva ribera.
- Els terrenys la superfície sigui envaïda pel mar per causes diferents de les que preveu l'últim paràgraf de l'article 3.1, lletra a), i en tot cas tindran aquesta consideració els terrenys inundats que siguin navegables.
- Els terrenys penya-segats sensiblement verticals, que estiguin en contacte amb el mar o amb espais de domini públic marítim-terrestre, fins a la seva coronació.
- Els terrenys delimitats com a domini públic que per qualsevol causa han perdut les seves característiques naturals de platja, penya-segat, o zona marítim-terrestre, llevat del que preveu l'article 18.
- Els illots en aigües interiors i mar territorial.
- Els terrenys incorporats pels concessionaris per completar la superfície d'una concessió de domini públic marítim-terrestre que els hagi estat atorgada, quan així s'estableixi en les clàusules de la concessió.
- Els terrenys confrontants amb la ribera de la mar que s'adquireixin per a la seva incorporació al domini públic marítim-terrestre.

Servitud de protecció, 100 metres des de la ribera de la mar. Ampliable a 200 metres i amb possibilitats de reduir-los 80 en segons quins casos.

Servitud de trànsit, de 6 metres des de la ribera de la mar.

Zona de influència, 500 metres des de la ribera de la mar.

Mar territorial. Les 12 milles nàutiques a comptar des de la ribera de la mar cap a dins la mar.

Dunes. Depòsits sedimentaris, constituïts per monticles de sorra tinguin o no vegetació que s'alimentin de la sorra transportada per l'acció del mar, del vent marí o per altres causes.

També podem incloure en aquest apartat la normativa vigent que afecta al litoral procedent de l'administració autonòmica:

- Decret 72/1994, de 26 de maig, sobre els plans d'ordenació del litoral.
- Ordre del conseller d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, de 19 de juny de 2013, per la que s'aproven els criteris generals de distribució d'instal·lacions de serveis de temporada en el domini públic marítim terrestre balear.
- Decret 96/1991, de 31 d'octubre, sobre competències de la CAIB en la zona de protecció de la Llei de costes, i la seva modificació Decret 73/1994, de 26 de maig.

LES COSTES AL PTIM

Com ja hem vist anteriorment amb les carreteres, el PTIM defineix dues àrees de protecció territorial, una eren les de carreteres, les altres són les de costes. Aquesta APT de costes es defineix així:

La franja de 500 metres amidada des del límit interior de la ribera del mar.

Com es defineix aquesta franja de manera gràfica:

- La ribera de la mar (RM), línia poligonal definida per la Llei de Costes que normalment coincideix amb el límit del domini públic marítim terrestre.

També es defineixen les excepcions a aquesta zona, que en primer lloc són els sòls urbans o urbanitzables amb pla parcial i projecte d'urbanització aprovats definitivament, o els ports i la seva zona de serveis (nucli exclòs).

- Però a més s'estableix una altra excepció per aquelles zones, situades en la franja dels 500 m esmentada anteriorment, es troben situades a les àrees posteriors als nuclis exclosos. Aquesta zona exclosa es crea a partir de les projeccions ortogonals a la línia RM del nucli exclòs, tal com es representa de forma general i esquemàtica a l'Annex II de les DOT.

A les normes del PTIM hi ha una norma d'eficàcia directiva (ED) exclusiva del litoral:

- Els instruments de planejament general d'àmbit municipal dels municipis costaners, hauran de contenir una referència a les determinacions que la vigent legislació de costes, la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, les seves modificacions i el Reglament per al seu desenvolupament, estableixen per als terrenys inclosos en la zona de domini públic marítim-terrestre i en les zones de servitud de trànsit, protecció i d'influència. També hauran d'incorporar les partions del domini públic marítim-terrestre i el límit de les servituds, de conformitat amb les dades dels projectes de partions aprovats o en tramitació. Així mateix a l'hora de definir el règim d'usos, el règim d'edificis existents i els paràmetres edificatoris per a les actuacions en els terrenys inclosos dins l'àmbit de regulació de la referida Llei de costes s'hauran de tenir en compte les seves determinacions.

- En compliment de l'article 28.1 de la Llei de costes, els instruments de planejament general municipal hauran d'establir, llevat dels casos d'espais qualificats com a d'especial protecció, la previsió de suficients accessos al mar i aparcaments, fora del domini públic marítimo-terrestre. Amb aquesta finalitat en les zones de sòl urbà, urbanitzables o aptes per a la urbanització els accessos de trànsit rodat hauran d'estar separats entre sí, com a màxim 500 m, i els de vianants, 200 m. Als efectes d'aplicació d'aquesta norma tindran la consideració d'espais qualificats com a d'especial protecció, els terrenys inclosos en les categories de AANP, ANEI i ARIP.

Veiem com aquesta norma, la 51 fa referència en tot moment a la llei de costes de 1988, la seva modificació l'any 2013 i el reglament modificat de la llei de costes de 2014.

CARACTERÍSTIQUES PRINCIPALS

A la zona de servitud de protecció estaran prohibits:

Les edificacions destinades a residència o habitació.

La construcció o modificació de vies de transport interurbanes i les d'intensitat de trànsit superior a la que es determini reglamentàriament, així com de les seves àrees de servei.

Les activitats que impliquin la destrucció de jaciments d'àrids naturals o no consolidats, entenent-se per tals els llocs on hi ha acumulacions de materials detrítics tipus sorres o graves.

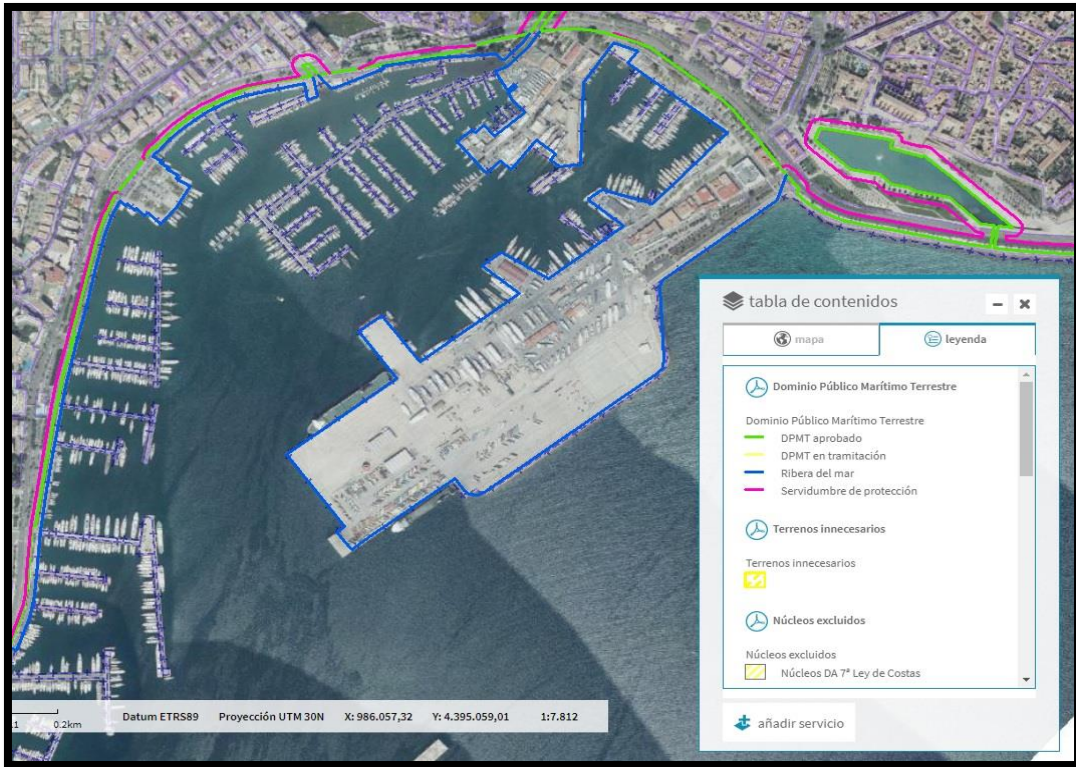
L'estesa aèria de línies elèctriques d'alta tensió.

L'abocament de residus sòlids, runes i aigües residuals sense depuració.

La publicitat a través de cartells o tanques o per mitjans acústics o audiovisuals.

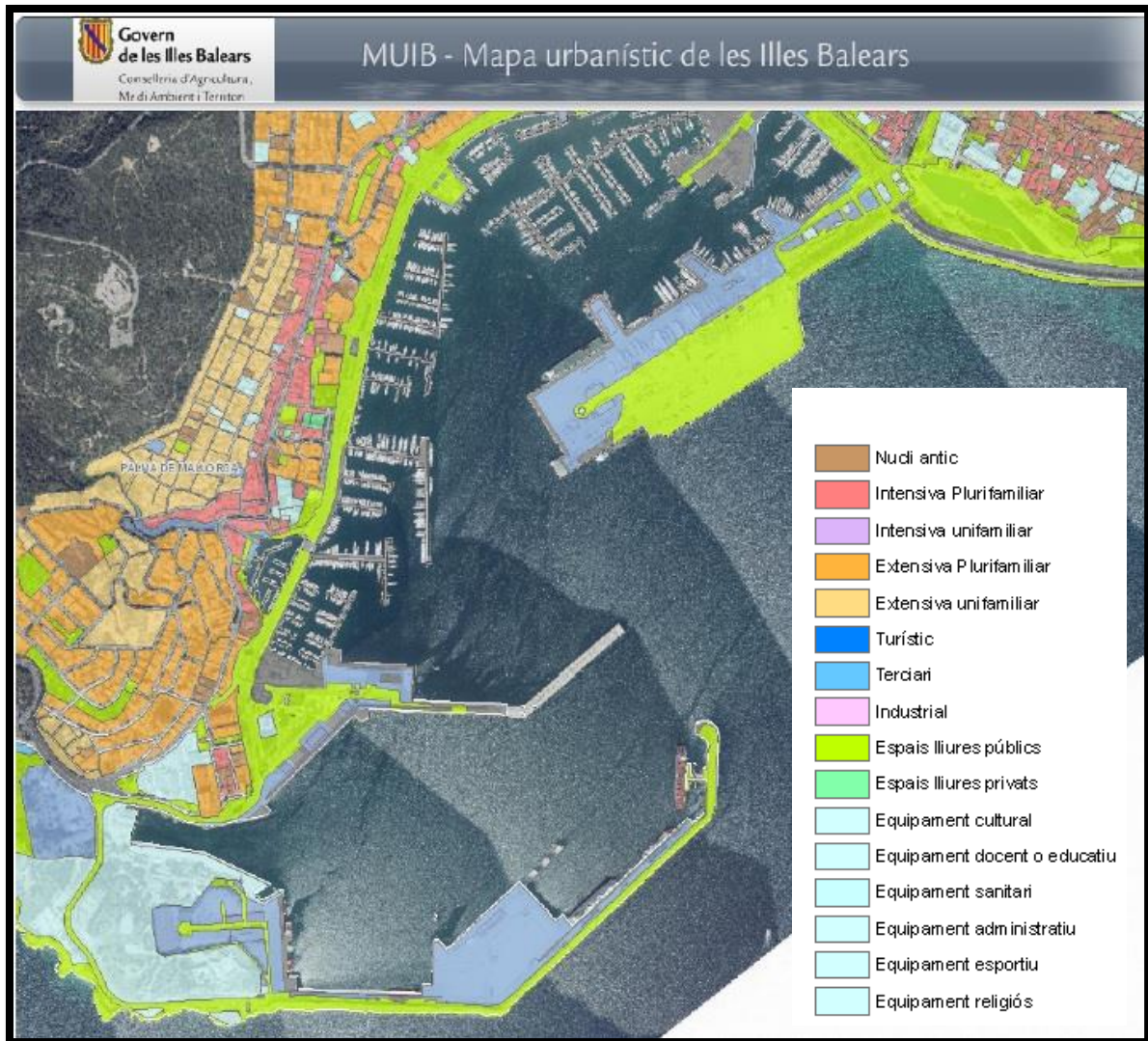
Correspon també a l'Administració de l'Estat, emetre informe, amb caràcter preceptiu i vinculant, en els següents supòsits:

- Plans i normes d'ordenació territorial o urbanística i la seva modificació o revisió, pel que fa al compliment de les disposicions d'aquesta Llei i de les normes que es dictin per al seu desenvolupament i aplicació.
- En la tramitació de tot planejament territorial i urbanístic que ordeni el litoral, l'òrgan competent, per a la seva aprovació inicial, haurà d'enviar, amb anterioritat a aquesta aprovació, el contingut del projecte corresponent a l'Administració de l'Estat perquè aquesta emeti, en el termini d'un mes, informe comprensiu dels suggeriments i observacions que estimi convenients.



Il·lustració 30: Delimitació del DMPM port de Palma. Visor DPMT





Il·lustració 31: Visió global port de Palma. Visor MUIB.

A les imatges anteriors podem veure com la delimitació de les tres franges es poden solapar o bé allunya segons les característiques de la zona on ens trobem.

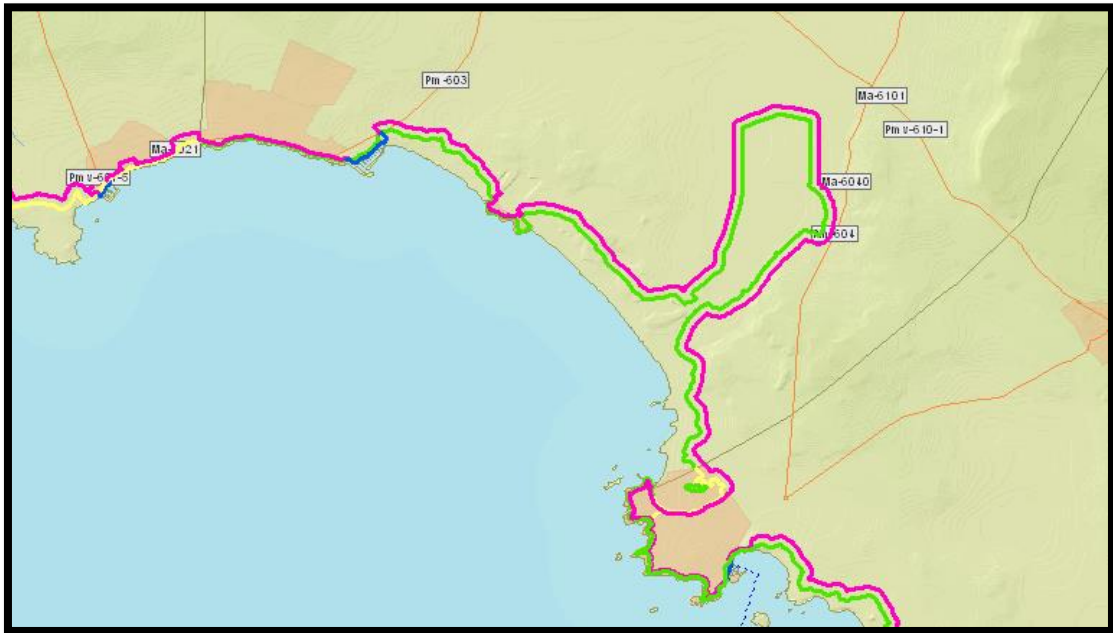
Aquí és on realment es troba sentit a les complexes definicions de les tres franges:

Ribera de la mar

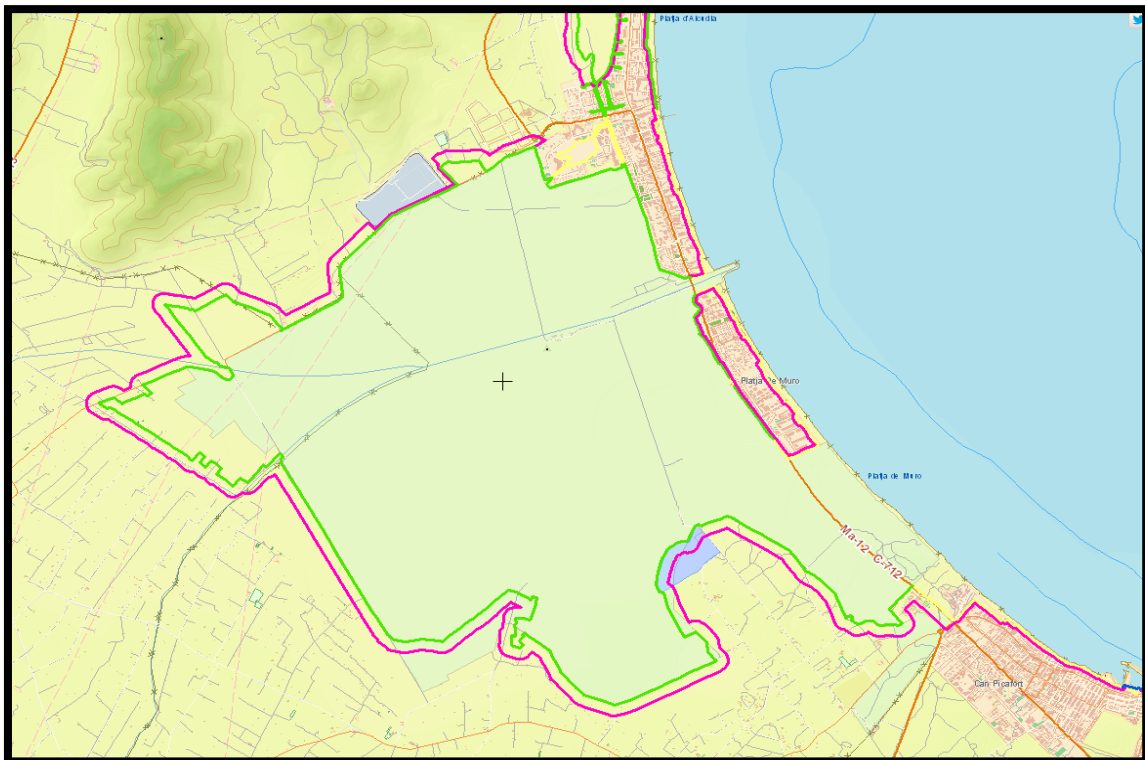
Servitud de protecció

DPMT

A l'annex nº7 tenim un gràfic tret del ministeri de foment on es veu de manera més simple i didàctica tots els conceptes que hem vist de la llei de costes.



Il·lustració 32: Exemple zona es Trenc. Visor DPMT.



Il·lustració 33: Platja de Muro. Visor DPMT.

IV. TURISME

El sector turístic és sense cap dubte el que més influeix en les determinacions territorials i urbanístiques de la nostra illa.

La importància econòmica que té el turisme, ha fet que la legislació que regula aquest sector sigui casi bé independent de la legislació en ordenació de territori i urbanística, és a dir, a nivell polític prima aquesta importància econòmica sobre la importància de establir una regulació global en matèria territorial i urbanística, donant pas a massificacions i de vegades a rompre amb l'harmonia i sostenibilitat del nostre litoral, cosa que pretén el PTIM, les DOT i la resta de normatives municipals.

Així doncs ens trobem amb un sector que regula per sí sol, sempre en establiments de caràcter turístic, l'urbanisme a les zones de més influència turística.

NORMATIVA VIGENT

A dia d'avui, la normativa vigent en matèria turística (amb el Pla d'ordenació de l'oferta turística ja derogat, POOT) ve donada des de algunes normes o directives europees, inclosos, estratègies a nivell europeu, fins a plans estratègics nacionals i per fi la legislació Balear de turisme que serà la que veurem en detall.

A mode de referència aquests son alguns dels punts a tenir en compte a nivell europeu i de l'estat:

- Tractat de Lisboa, que intenta en matèria turística anar cap a una Europa de desenvolupament sostenible.
- Comunicacions de la Comissió Europea de 2006-2007 sobre una política de turisme en comú i sostenible.
- Agenda Europa 2020, una estratègia per el creixement intel·ligent, sostenible i integrador.
- Pla de Turisme Espanyol 2008-2012.
- Pla de Turisme Espanyol 2020.
- Pla de turisme litoral s.XXI.
- Pla integral nacional de Turisme 2012-2015.

A nivell autonòmic i només per visualitzar que la regulació d'aquests sector és frenètica podem veure una relació de les lleis, decrets llei i decrets que modifiquen lleis anteriors o que simplement modifiquen determinacions que regulen el desenvolupament del sector turístic, alterant la legislació vigent en matèria d'ordenació territorial i urbanística:

- Llei 4/2008, de 7 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears
- Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears (Llei Barceló)

- Llei 8/2010, de 27 de juliol, de mesures per a la valorització de la platja de Palma
- Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió
- Llei 12/2010, de 12 de novembre, de modificació de diverses lleis per a la transposició a les Illes Balears de la Directiva 2006/123 / CE, de 12 de desembre, del Parlament Europeu i del Consell, relativa a serveis en el mercat interior
- Decret 13/2011, de 25 de febrer, pel qual s'estableixen les disposicions generals necessàries per facilitar la llibertat d'establiment i de prestació dels serveis turístics, la regulació de la declaració responsable i la simplificació dels procediments administratius en matèria turística
- Decret 20/2011, de 18 de març, pel qual s'estableixen les disposicions generals de classificació de les categories dels establiments d'allotjament turístic en hotel, hotel apartament, i apartament turístic de les Illes Balears
- Decret Llei 8/2012, d'1 de juliol, de mesures urgents per a la Platja de Palma
- Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears
- Decret Llei 1/2013, de 7 de juny, de mesures urgents de caràcter turístic i d'impuls de les zones turístiques madures 35. Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl
- Decret Llei 3/2014, de 5 de desembre, de mesures urgents destinades a potenciar la qualitat, la competitivitat i la desestacionalització turística
- Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears
- Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística; de regulació de òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i de els establiments turístics
- Decret 39/2015, de 22 de maig, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agro-turístiques en explotacions agràries preferents
- Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística i Decret-Llei 2/2016, de 22 de gener, de modificació del Decret-Llei 1/2016
- Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges
- Decret-Llei 3/2017, de 4 d'agost, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, i de mesures per afrontar l'emergència en matèria d'habitatge a les Illes Balears

Hem de dir que aquestes normes són només dels darrers vuit anys. En aquest treball ens centrarem en les que més alteren el desenvolupament de la planificació urbanística a Mallorca sent les normes més rellevants:

*Llei 8/2012, de 19 de juliol, de **turisme** de les Illes Balears*

*Decret Llei 1/2013, de 7 de juny, de mesures urgents de caràcter turístic i **d'impuls de les zones turístiques madures***

*Decret Llei 3/2014, de 5 de desembre, de mesures urgents destinades a **potenciar la qualitat, la competitivitat i la desestacionalització turística***

*Decret-Llei 3/2017, de 4 d'agost, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, i de mesures **per afrontar l'emergència en matèria d'habitatge a les Illes Balears***

*Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la **comercialització d'estades turístiques a habitatges***

*Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de **mesures urgents en matèria urbanística** i Decret-Llei 2/2016, de 22 de gener, de modificació del Decret-Llei 1/2016*

Llei 8/2012 de Turisme de les Illes Balears

EL primer que hem de tenir en compte, és que aquesta Llei es va aprovar en el període més greu de la darrera crisi econòmica. Per tant, això farà que es prenguin mesures que en un període de creixement econòmic segurament, el legislador no hagués pres.

*En les definicions del títol preliminar cal destacar que **és la primera norma que defineix dos conceptes nous** i que actualment interfereixen tant en la regulació urbanística com a la realitat de les ciutats, afectant en major o menor mesura al mercat immobiliari:*

Activitats d'intermediació turística: les que tenen per objecte el desenvolupament d'activitats de mediació o organització de serveis turístics.

Canals d'oferta turística, pel que fa a la comercialització d'estades turístiques en habitatges. Tot sistema mitjançant el qual les persones físiques o jurídiques, directament o a través de tercers, comercialitzen, publiciten o faciliten, mitjançant enllaç o allotjament de continguts, la reserva d'estades turístiques a habitatges

Es descriuen els plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT), plans directors sectorials l'objecte dels quals és regular el planejament, l'execució i la gestió dels sistemes generals de les infraestructures, els equipaments, els serveis i les activitats d'explotació de recursos en l'àmbit de l'ordenació turística.

Aquest pla director sectorial és en fase d'aprovació al Consell Insular de Mallorca.

La llei 8/2012 regula els inicis d'activitat turística de manera independent a la normativa urbanística municipal, és a dir, no té en compte el planejament municipal en quan als usos i llicències ja que la llei està per damunt del pla.

La llei també defineix els diferents tipus de establiments turístic inclòs el lloguer turístic en habitatges conegut com lloguer vocacional, així com les seves categories, requisits i paràmetres de places.

El títol que més ens interessa des del punt de vista urbanístic és el títol quart, de foment i promoció del turisme i les mesures que es prenen per dur-ho a terme. Es dona la potestat reglamentària als Consells insulars en aquesta matèria (futur pla directors sectorial PIAT) i ens apareixen altres conceptes molt interessants:

Declaracions d'interès turístic: tant el Govern de la CAIB com el CIM poden declarar diferents zones, establiments, activitats, infraestructures o serveis coma d'interès turístic i així poder evitar qualsevol altre regulació, normativa o ordenança amb la qual no s'ajustarien

Ordenació territorial dels recursos turístics com la zona apta per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges. Aquesta regulació la veurem més endavant però hem de saber que aquesta zonificació la du a terme el CIM, ja que és seva la competència menys al municipi de Palma, que per la llei de capitalitat de les Illes Balears és el mateix ajuntament el que en fa la seva pròpia regulació.

Zones turístiques saturades o madures: zona on es sobrepassi el límit d'oferta turística màxima que reglamentàriament s'estableixi o que, per l'obsolescència de la major part de les infraestructures del sector turístic, s'hagi transformat en zona degradada.

Al capítol tercer, es regule els plans de millores d'infraestructures i establiments turístics en quan als següents factors:

Seguretat i habitabilitat per a l'ús turístic a què es destina.

- Mesures i instal·lacions de protecció contra incendis i manteniment d'aquestes.
- Compliment de la normativa aplicable sobre les condicions sanitàries, ambientals i alimentàries.
- Instal·lacions d'electricitat, fontaneria, gas i climatització.
- Prestació de serveis.
- Conservació i millora del mobiliari i la decoració.
- Aspecte exterior de les instal·lacions.

- Mesures de protecció del medi ambient, consum d'aigua i energia i reducció en la producció de residus.

El registre d'empreses, activitats i establiments turístics s'encarrega de computar el numero de places turístiques tota l'illa i per això es regula la baixa, alta i la gestió d'aquestes places a traves d'una borsa.

Possiblement el més important d'aquesta llei 8/2012 és la disposició addicional quarta on es regulen les sol·licituds de millor ai modernització dels establiments turístics i on es veu de manera més clara que no tenen en compte la normativa urbanística.

Mitjançant un informe preceptiu i vinculant per a l'obtenció de llicència municipal d'obres, quedaran excepcionalment excloses dels paràmetres de planejament territorial, urbanístics i turístics que, estrictament, impedissin l'execució, sempre que tinguin per objecte potenciar la desestacionalització, la recerca o la consolidació de nous segments del mercat o millorar la qualitat, l'oferta, la seguretat, l'accessibilitat o la sostenibilitat mediambiental dels establiments turístics.

Veiem a l'annex nº 8 un exemple d'aquests informes, acollint-se a la DA4ª.

Probablement, el punt més conflictiu i que més interaccions a provocat la llei 8/2012 ha estat la famosa disposició addicional 4ª (DA4ª), que com veurem a continuació, durant un període de 5 anys va permetre tot un seguit d'obres, reformes i ampliacions passant per damunt de tot el conjunt de normes urbanístiques establertes tant a nivell de PTIM com municipal.

[Disposició addicional 4ª.](#)

Les sol·licituds de modernització d'establiments turístics existents i que estiguin situats en sòl urbà o rústic, que es presentin en el termini de cinc anys des de l'entrada en vigor d'aquesta llei i que tinguin per objecte la millora dels serveis i les instal·lacions, així qualificades per l'administració turística competent, mitjançant un informe preceptiu i vinculant per a l'obtenció de llicència municipal d'obres, quedaran exclosos dels paràmetres de planejament territorial, urbanístics i turístics que, estrictament, impedissin l'execució, sempre que tinguin per objecte potenciar la desestacionalització, la recerca o la consolidació de nous segments del mercat o millorar la qualitat, l'oferta, la seguretat, l'accessibilitat o la sostenibilitat mediambiental dels establiments turístics.

Així és com comença aquesta DA 4ª. Ens diu que durant 5 anys des de l'entra en vigor d'aquesta llei es permetrà no tenir en compte la normativa urbanística per realitzar obres que es considerin de millora de serveis e instal·lacions.

Es consideren coma millores: qualssevol actuacions que vagin destinades a la millora de l'establiment i a la potenciació o incorporació de tot tipus de serveis, així com; l'eliminació de barreres arquitectòniques, la instal·lació d'escapes d'emergència o d'ascensors exteriors, el tancament de balcons, porxos o distribuïdors dins un projecte de remodelació integral de façanes i l'establiment de mesures de protecció mediambiental relatives al consum d'aigua i energia o la reducció i la millora del tractament de residus i totes les relacionades amb la climatització dels edificis.

Aquestes mesures de modernització, també poden provocar un augment en la superfície edificada i la ocupació, del 10% i del 15% o 20% en establiments que vulguin sol·licitar la pujada de categoria de tres a quatre estrelles superior i de quatre a cinc estrelles respectivament.

Es condicionen totes aquestes possibilitats a que les instal·lacions quedin vinculades a l'ús turístic.

Un detall curiós és que al punt quatre d'aquesta DA exposa que el promotor haurà d'abonar el 5% del PEM que superi els paràmetres urbanístics vigents de les obres a l'administració:

Quedarà obligat a abonar a l'administració municipal competent el 5 % del valor del pressupost d'execució material en el moment de la sol·licitud de la part reconstruïda i de la part de l'edifici resultant que excedeixi de l'edificabilitat fixada pel planejament urbanístic vigent o per l'última llicència municipal d'obres concedida.

En el punt cinquè, aquesta ampliació de paràmetres pot anar des del 20 al 40% sempre que siguin establiments de 5 estrelles, ja siguin de nova edificació a en establiments existents.

Els establiments turístics que hagin executat obres d'acord amb el que estableix aquesta disposició queden legalment incorporats al planejament com a edificis adequats, i la seva qualificació urbanística es correspondrà amb la seva volumetria específica i l'ús turístic previst en el punt c de l'apartat 3 d'aquesta disposició.

Com veiem al paràgraf anterior, el punt 7 de la DA 4ª incorpora al planejament com a edificis adequats aquests establiments que s'hagin acollit a la present DA, el que vol dir que són edificis legalment, a tots els efectes, construïts.

Aquesta DA, ha permès, durant 5 anys una forta inversió i millora de les places turístiques a moltes zones de l'illa de Mallorca, però també ha permès una desvirtuació entre la realitat física dels edificis i el planejament urbanístic vigent.

Decret llei 1/2013 de mesures urgents de caràcter turístic i d'impuls de les zones turístiques madures

Aquest decret modifica en alguns punts la llei 8/2012 i la seva finalitat principal és la desestacionalització, i la millor de les zones turístiques declarades per el Govern, madures.

Un dels punts més importants de aquestes modificacions a la llei 8 /2012 és el següent.

*Quan es declari una zona turística com a saturada o madura, s'entenen declarats **d'interès autonòmic** tots aquells **plans, projectes o actuacions** que tendixin a la millora, la requalificació, la revaloració, la rehabilitació o la reconversió d'aquesta zona. **Prèviament a la declaració com a zona turística madura, s'ha de sol·licitar un informe preceptiu i vinculant a l'ajuntament afectat.***

Decret llei 3/2014 de 5 de desembre, de mesures urgents destinades a potenciar la qualitat, la competitivitat i la desestacionalització turística

Un altre decret que modifica la llei 8/2012:

*Els hotels de ciutat, els d'interior, els agroturismes, els hotels rurals, els albergs, els refugis, les hostatgeries, els establiments hotelers de categoria mínima de quatre estrelles i els apartaments turístics amb categoria mínima de quatre claus que, amb caràcter permanent, estiguin oberts onze mesos l'any, **queden exonerats de l'aplicació de la ràtio turística** a què es refereix el paràgraf anterior.*

[Decret Llei 3/2017 de 4 d'agost, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, i de mesures per afrontar l'emergència en matèria d'habitatge a les Illes Balears](#)

Aquest decret intenta modificar la Llei 8/2012 per al que la comercialització d'habitatges com a establiments turístics i intenta reduir-ne l'àmbit d'aplicació.

La declaració d'emergència en matèria d'habitatge vendrà donada per els següents factors:

- La relació entre el nombre de persones inscrites com a demandants d'habitatge públic de lloguer i el total d'habitatges públics en règim de lloguer de l'àmbit definit.
- La relació entre els percentatges d'evolució de preus de lloguer o compravenda d'habitatge durant dos trimestres consecutius i el percentatge de variació del salari mitjà durant el mateix període.
- La proporció entre el nombre d'habitatges comercialitzats turísticament i el total d'habitatges d'aquest tipus construïts en l'àmbit de la declaració.
- La relació entre el percentatge de creixement de les llicències turístiques i el percentatge de variació d'habitatges visats durant un període equivalent.
- El multiplicador de l'IPREM que pot suposar el lloguer mensual per metre quadrat o el preu de compra per metre quadrat en l'àmbit de definició, sempre que es disposi de dades suficients en aquest sentit.
- Qualsevol altre que acrediti de forma objectiva i suficient l'existència de problemes d'accés a l'habitatge per a la població resident.

[Llei 6/2017 de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges](#)

Aquesta llei només modifica la Llei 8/2012 en quan a la comercialització d'estades turístiques en habitatges, les determinacions que haurà d'incloure el PIAT i el PTIM en les seves revisions.

L'apartat 1 obre un forat temporal de 3 anys a l'aplicació dels paràmetres del planejament territorial, urbanístic i turístic en els establiments turístics legalment existents d'allotjament, els turístic-residencials, de restauració, entreteniment, esbarjo, esportiu, cultural o lúdic.

Algunes de les seves modificacions són:

- Conèixer el número d'inscripció turística en el cas de publicitat de comercialització d'estades turístiques en habitatges.
- Respectar les normes d'ús i de règim interior dels establiments turístics i les regles particulars dels llocs objecte de visita i de les activitats turístiques; així mateix, han de respectar les normes bàsiques de convivència.
- Es poden comercialitzar estades turístiques de curta durada a habitatges d'ús residencial sempre que dugui a terme aquesta comercialització la persona

propietària o es faci per mitjà d'operadors o qualsevol dels canals de comercialització turística, en els termes d'aquesta llei i en els del desenvolupament reglamentari.

EL TURISME AL PTIM

Com ja hem vista l'apartat del PTIM, el turisme és un dels eixos sobre el que gira el PTIM, ja que, si bé no és una sector de infraestructures per si sol, si que és el sector de serveis que implica la modificació de tots els altres.

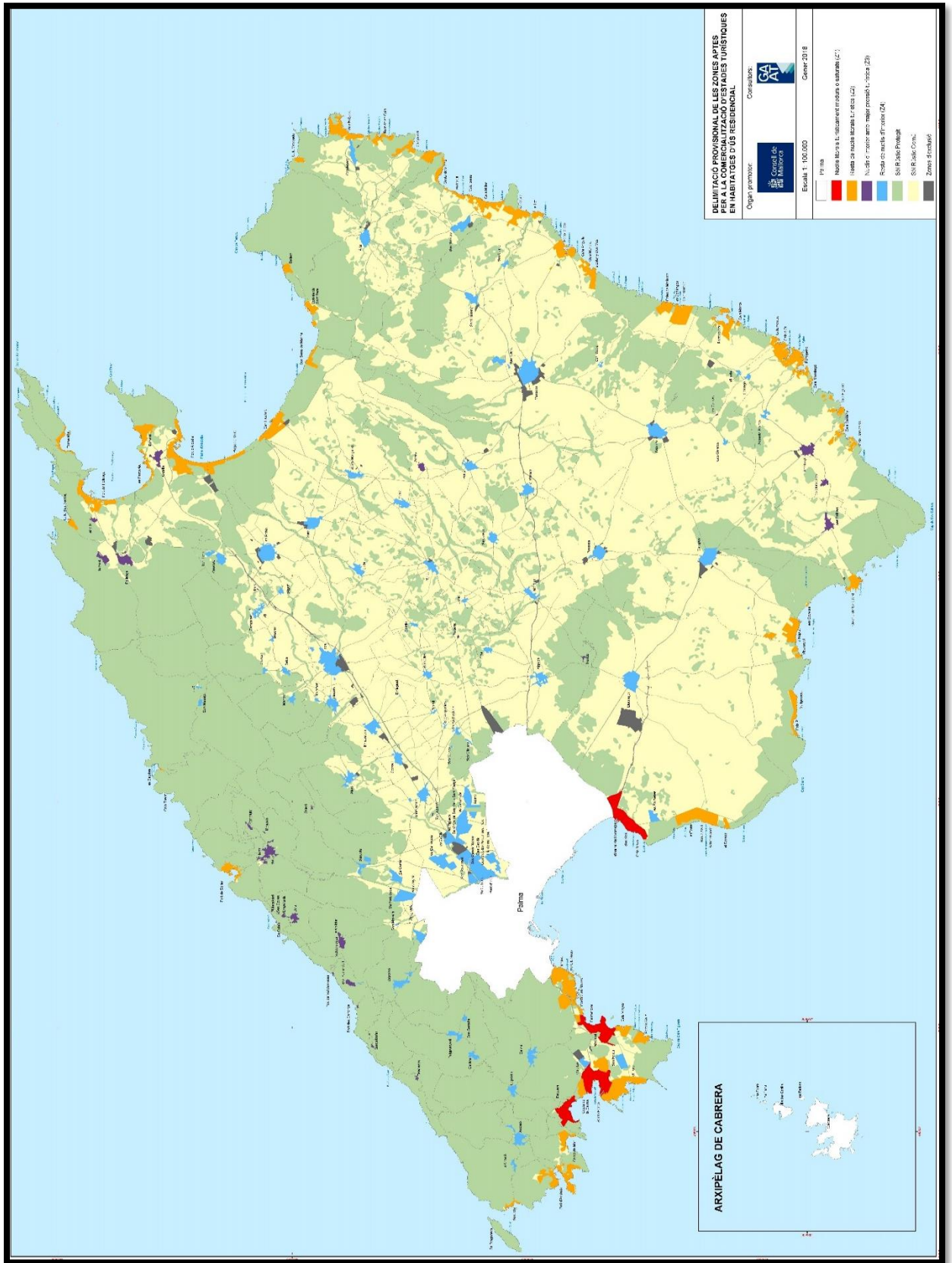
La nostra economia gira fonamentalment voltant del turisme i per tant, entendre un PTIM sense tenir en compte aquest factor és impossible. Així tenim que els cinc grans pilars en que es basa el PTIM tenen present, com no pot ser d'altre manera el turisme. De la mateixa manera, no es poden planificar carreteres, ports, les costes, el medi ambient, la sostenibilitat ni l'economia sense tenir-lo en compte.

CARACTERÍSTIQUES PRINCIPALS

- Els inicis d'activitat turística no estan subjectes a la normativa urbanística municipal com la resta d'activitats. No estan subjectes a una llicència d'activitat sinó a una declaració responsable per part del propietari de l'establiment turístic.
- Per a la obtenció de la llicència municipal d'obres, es preceptiu i vinculant un informe favorable de la conselleria de turisme, el qual es remetrà a l'ajuntament corresponent per poder obtenir la llicència urbanística. Les obres, modificacions, usos, reformes i activitats no tenen perquè complir el PGOU ni les determinacions del PTIM en els supòsits de:
 - potenciar la desestacionalització, la recerca o la consolidació de nous segments del mercat o millorar la qualitat, l'oferta, la seguretat, l'accessibilitat o la sostenibilitat mediambiental dels establiments turístics.
- Augment en la superfície edificada i la ocupació, del 10% i del 15% o 20% en establiments que vulguin sol·licitar la pujada de categoria de tres a quatre estrelles superior i de quatre a cinc estrelles respectivament.
- Es fixa la ratio turística en 60 m² de parcel·la per plaça.
- L'excepció relativa als establiments d'allotjament situats en zona turística madura que podien superar l'altura amb 2 plantes i fins un màxim de 8 plantes.

Com ens haurem fet una idea, la normativa en aquesta matèria és totalment flexible i motoritzada, ja que cada any s'incorpora nova legislació que modifica o complementa la ja existent.

A continuació veiem la proposta de zonificació per la comercialització d'estades turístiques en habitatges del Consell. Palma, queda fora d'aquesta planificació i com ja sabem, l'ajuntament ha prohibit aquest ús a tots els habitatges plurifamiliars del municipi.



Il·lustració 34: Zonificació del CIM. CIM.

CONCLUSIONS

8. CONCLUSIONS

Tenint en compte la complexitat de la matèria estudiada i que la quantitat de normativa és molt abundant i es modifica constantment creiem completats els objectius que ens proposàvem a la presentació del treball.

Finalment hem acompanyat aquest treball amb una sèrie d'annexos que complementen i faciliten, segons el cas, l'estudi del tema que es tractava.

També hem elaborat un capítol amb els acrònims que s'utilitzen sovint a les normes principals que hem estudiat: PTIM i el PGOU.

No podem deixar de dir que aquest treball és un treball d'introducció, ja que cada un dels camps que hem vist és suficientment ampli i profund com per fer-ne un estudi individualitzat.

Ho hem vist des del punt de vista d'un tècnic ja que hi ha publicacions, llibres, anàlisis, tesis i revistes, que des del punt de vista jurídic xerren en exclusiva d'alguns conceptes que nosaltres hem vist, com pugui ser la propietat del sòl, els règims urbanístics del sòl, la gestió i disciplina urbanística o el planejament urbanístic, per exemple.

CONCLUSIONS PERSONALS

Primera

La primera de les conclusions que fem d'aquest treball és **la impossibilitat de globalitzar l'activitat urbanística a nivell normatiu**. Ens trobem amb el que es coneix per motius diversos per una legislació motoritzada, és a dir, amb una legislació que no atura de ser revisada, modificada o implementada i per tant no és possible amb una sola llei o norma regular tota l'activitat urbanística.

Els motius diversos que hem citat són molts i variats i poden ser:

- **Econòmics.** La regulació no serà la mateixa en temps de crisi que en tems de bonança econòmica ja que l'activitat immobiliària és un dels motors econòmics fonamentals a la nostra comunitat autònoma i haurà moments en que es podrà frenar i d'altres en que s'haurà d'impulsar i afavorir la seva promoció.
- **Polítics.** Depenent del partit polític que governi, hi haurà mesures que prendran que modifiquin, regulin o inclús prohibeixin permetin que altres no ho farien. Això pot passar i passa constantment a la nostra comunitat autònoma i a totes les comunitats autònomes d'Espanya. Poden ser mesures electoralistes.
- **Interessos sectorials i competencials.** Segons quina administració tingui competència sobre un sector concret d'una activitat econòmica poden formular i formulen, com hem vist, lleis i normes que estan jeràrquicament per damunt o al mateix nivell que la màxima norma o llei que regula l'activitat urbanística i per

tant ja ens trobem amb interaccions que dificulten la interpretació de les normes i comporten conflictes entre les diferents administracions.

A part de la dificultat interpretativa i de coneixement global de l'activitat urbanística, una de les conseqüències més importants que aquests fets que hem citat comporten és el de la inseguretat jurídica ja que dit de manera senzilla "el que avui es permet fer demà potser no es permetrà". Això tant a nivell de l'economia local com a nivell de grans inversions crea una gran dificultat a l'hora d'aconseguir les determinacions que es poden prendre als planejaments municipals.

Segona

La segona de les conclusions que fem és **la gran dificultat que tenen els instruments d'ordenació territorial i urbanística per aconseguir els seus objectius.**

Aquesta dificultat també ve donada per molts factors i creiem que els principals són:

- **Motius econòmics.** El planejament es fixa uns terminis per desenvolupar àmbits d'actuació i dependrà del moment econòmic actual que aquestes actuacions es puguin fer realitat o no, igual que el tema de les inversions públiques en infraestructures.
- **Falta d'actualització dels planejaments.** Com hem pogut veure, encara hi ha municipis que no estan adaptats al PTIM, també hi ha municipis, com per exemple Palma, que la darrera revisió que té del seu planejament és de 2006 i tenint en compte que en 12 anys el panorama econòmic, de necessitats de la població i la realitat ciutadana canvia molt, no pot ser que un planejament estigui tant desfasat.
- **La gran dificultat d'elaboració d'un planejament.** Tant per el procediment d'aprovació, com per els acords als que s'ha d'arribar per aprovar un planejament, molts municipis tenen vertaderes dificultats per tenir un planejament actual i en vigor. Un altre motiu, a municipis petits, és la falta de mitjans econòmic per a la seva redacció. També hem de tenir en compte que durant la redacció d'un planejament les normes poden haver canviat i això dificulta la feina d'elaboració.

Tercera.

Com a darrera conclusió i anant directament al tema de planejament i gestió trobem una **gran dificultat per desenvolupar els sectors de sòl urbanitzable i les unitats d'execució contemplades en el programa d'actuació del planejament.**

Com hem vist els planejaments es marquen uns objectius, tant materials com de terminis per desenvolupar la ciutat. Un dels àmbits a desenvolupar són els sectors de sòl urbanitzable, el qual el planejament ha de dotar d'un determinat aprofitament urbanístic i unes dotacions públiques i sistemes generals concrets.

Sabem, però, que qui desenvolupa finalment el sector és la iniciativa privada i aquesta només el durà terme si hi troba un rendiment econòmic a la inversió. No sempre, com

hem vist als exemples del planejament, l'aprofitament urbanístic és el que es pot pensar vist des de un punt de vista inexpert, ja que hi moltes cessions obligatòries i gratuïtes i moltes obligacions i càrregues per a l'inversor.

Un dels motius que poden provocar aquesta falta d'interès dels inversors per desenvolupar sectors determinats del planejament pot ser precisament que el càlcul de l'aprofitament estigui desfasat en el temps o bé que no sigui l'apropiat.

Per aquest motiu és imprescindible la utilització pública de les memòries de viabilitat econòmica i que aquests s'actualitzin anualment o bé el més freqüentment possible.

També hem vist que la valoració dels solars en els plànols present i futur d'uns terrenys els du a terme un taxador o una societat de taxació, però aquesta valoració és poc transparent, no està publicada i a més a més no es contrasta amb altres taxacions per fer-ne una mitja o una comparació.

Per acabar, dir que aquest treball, com hem dit és d'introducció a l'activitat urbanística i que per tant es pot aprofundir en molts d'aspectes i a molts nivells en qualsevol dels temes que hem estudiat.

ANNEXES

9. ANNEXES

ANNEX 1. MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC DE LES DOT.

Versió consolidada sense validesa jurídica
(actualitzada a 23/01/2016)

ANNEX I²⁵
MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

	SECTOR PRIMARI		SECTOR SECUNDARI				EQUIPAMENTS			ALTRES		
	Activitats extensives intensives	Activitats complementàries	Indústria transformació agrària	Indústria general	Sense construcció	Resta equipaments	Activitats extractives	Infraestructures	Habitatge unifamiliar aïllat	Protecció i educació ambiental		
AANP	1	2	2-3	2-3	2-3	3	2-3	3	2-3	3	2	
ANEI	1	2	2-3	2-3	3	3	2	3	2	2-3	1	
ARIP	1	1	2	2	3	3	2	2	2	2-3	1	
APR	1	2	2	2	3	3	2	2	2	2-3	2	
APT	1	2	2	2	3	3	2	3	2	2-3	1	
AIA	1	1	1	2	2-3	2	2	2	2	2-3	2	
AT	1	2	2	2	3	3	2	2	2	3	2	
SRG	1	1	1	2	2-3	2	2	2	2	2-3	2	

Categories de sòl:
 SRP. Sòl rústic protegit;
 AANP. Àrea natural d'interès d'alt nivell de protecció (3)
 ANEI. Àrea natural d'especial interès
 ARIP. Àrea rural d'interès paisatgístic
 APR. Àrea de prevenció de riscos (1)
 APT. Àrea de protecció territorial
 SRC. Sòl rústic comú;
 AIA. Àrea d'interès agrari
 AT. Àrea de transició

²⁵ Annex modificat, en darrer terme, pel Decret llei 2/2016, de 22 de gener, esmentat en la nota 1.

ANNEX 2. MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC AL PTIM

ANNEX – MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC I DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS

Categoria	Subcategoria	Sector Primari – Norma 16				Sector Secundari – Norma 17		Equipaments – Norma 18			Altres – Norma 19			
		Activitats Extensives	Activitats Intensives	Activitats complementàries	Indústria Transformació Agrària	Indústria General	Sense Construcció	Resta Equipaments	Activitats Extractives	Infraestructures	Habitatge Unifamiliar Aïllat	Protecció i Educació Ambiental		
AANP		1	3 Norma 16.2.b	3 Norma 16.3.a) Norma 16.3.b	3 Norma 17.1.a) Norma 17.1.b)	3	3 Norma 18.1.a)	3	3	3 Norma 19.2.a)	3	2 Norma 19.4.a)		
	ANEI	1	2 Norma 16.2.c) Norma 33.1.a)	2 Norma 16.3.b) Norma 33.1.b)	3 Norma 17.1.b)	3	2 Norma 18.1.b)	3	3 Norma 19.1.b)	2 Norma 19.2.b)	3	2 Norma 19.4.c)		
ARIP	ARIP	1	2 Norma 16.2.c) Norma 33.1.a)	2 Norma 16.3.b) Norma 33.1.b)	2 Norma 17.1.c)	3	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b) Norma 33.2.a)	3 Norma 19.1.b)	2 Norma 19.2.b)	2 Norma 19.3.c)	2 Norma 19.4.c)		
	ARIP-B	1	2 Norma 16.2.c) Norma 33.1.a)	2 Norma 16.3.b) Norma 33.1.b)	2 Norma 17.1.c)	3	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b) Norma 33.2.b)	3 Norma 19.1.b)	2 Norma 19.2.b)	3	2 Norma 19.4.c)		
APR		1	2 Norma 16.2.c)	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.c)	3	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b)	3 Norma 19.1.c)	2 Norma 19.2.b)	2 Norma 19.3.b)	2 Norma 19.4.b)		
APT		1	2 Norma 16.2.c)	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.c)	3	2 Norma 18.1.b)	3	3 Norma 19.1.c)	2 Norma 19.2.c)	3	2 Norma 19.4.c)		
AIA	AIA-I	1	1	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.d)	3 Norma 17.2.b)	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b)	3 Norma 19.1.c)	2 Norma 19.2.c)	2 Norma 19.3.c)	2 Norma 19.4.c)		
	AIA-E	1	1	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.d)	3 Norma 17.2.b)	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b)	3 Norma 19.1.c)	2 Norma 19.2.c)	2 Norma 19.3.c)	2 Norma 19.4.c)		
AT	AT-C	1	1	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.d)	3	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b)	3	2 Norma 19.2.c)	3	2 Norma 19.4.c)		
	AT-H	1	1	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.d)	3	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b)	3	2 Norma 19.2.c)	2 Norma 19.3.c)	2 Norma 19.4.c)		
SRG	SRG	1	1	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.d)	3 Norma 17.2.b)	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b)	3 Norma 19.1.c)	2 Norma 19.2.c)	2 Norma 19.3.c)	2 Norma 19.4.c)		
	SRG-F	1	1	2 Norma 16.3.b)	2 Norma 17.1.c)	3	2 Norma 18.1.b)	2 Norma 18.2.b)	3 Norma 19.1.c)	2 Norma 19.2.b)	2 Norma 19.3.c)	2 Norma 19.4.c)		

ANNEX 3. ESTRUCTURA I CONTINGUT DE LA LUIB

TÍTOL PRELIMINAR. Disposicions Generals	<ul style="list-style-type: none"> •Capítol I. Principis generals i finalitats específiques •Capítol II. Competències administratives
TÍTOL I. Règim Urbanístic del Sòl	<ul style="list-style-type: none"> •Capítol I. Classificació del sòl •Capítol II. Conceptes generals •Capítol III. Drets i deures de la propietat
TÍTOL II. Planejament Urbanístic	<ul style="list-style-type: none"> •Capítol I. Instruments •Capítol II. Formació i aprovació dels instruments de planejament urbanístic •Capítol III. Vigència, modificació i revisió •Capítol IV. Efectes de l'aprovació dels Plans •Capítol V. Normes d'aplicació directe
TÍTOL III. Gestió i Execució del Planejament	<ul style="list-style-type: none"> •Capítol I. Disposicions generals. •Capítol II. Sistemes d'actuació •Capítol III. Sistema de reparcel·lació •Capítol IV. Sistema d'expropiació •Capítol VI. Convenis Urbanístics
TÍTOL IV. INTERVENCIÓ EN EL MERCAT DEL SÒL	<ul style="list-style-type: none"> •Capítol I. Patrimoni públic del sòl •Capítol II. Dret de seuperfície •Capítol III. Drets de tempteig i retracte
TÍTOL V. EXERCICIS DE LES FACULTATS RELATIVES A L'ÚS I EDIFICACIÓ DEL SÒL	<ul style="list-style-type: none"> •Capítol I. Obligacions d'urbanitzar i edificar •Capítol II. Obres i construccions •Capítol III. Actuacions de reforma interior i regeneració urbana
TÍTOL VI. EXPROPIACIÓ FORÇOSA PER RAÓ D'URBANISME	<ul style="list-style-type: none"> •Capítol I. Supòsits i procediments •capítol II. Ocupació i adquisició de finques •Capítol III. Revisió i expropiació per ministeri de la llei
TÍTOL VII. INTERVENCIÓ PREVENTIVA EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL	<ul style="list-style-type: none"> •Capítol I. Disposicions generals •Capítol II. Intervenció preventiva en l'edificació i ús del sòl •Capítol III. Parcel·lacions urbanístiques
TÍTOL VIII. DISCIPLINA URBANÍSTICA	<ul style="list-style-type: none"> •Capítol I. Inspecció urbanística •Capítol II. Infraccions urbanístiques •Capítol III. Sancions per infracció urbanística •Capítol IV. Llicències i ordres d'execució •Capítol V. Procediments
DISPOSICIONS ADDICIONALS	<ul style="list-style-type: none"> • Setze disposicions addicionals
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	<ul style="list-style-type: none"> • Quinze disposicions transitòries
DISPOSICIÓ DEROGATORIA	<ul style="list-style-type: none"> • Una disposició derogatòria
DISPOSICIONS FINALS	<ul style="list-style-type: none"> • Tres disposicions finals

ANNEX 4 EXEMPLES DE PROCEDIMENTS

Tots els models han estat facilitats per **Bartomeu Tugores Truyols**, Director gerent de l'ADT.

Procediment de suspensió:

Expt.: 20xx/000
Pol. xx, par. xxx
XYZ

RESOLUCIÓ DEL DIRECTOR GERENT DE L'AGÈNCIA DE DEFENSA DEL TERRITORI DE MALLORCA DE SUSPENSÍO D'ACTES D'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

ANTECEDENTS

1. En data xx de xyz de 20xx, els serveis tècnics de l'Agència de Defensa del Territori de Mallorca de Mallorca varen aixecar acta d'inspecció a la parcel·la xxx del polígon xx del terme municipal de xyz, en terrenys qualificats com a xyz.
2. De l'esmentada acta es desprèn que s'hi estan duent a terme actes d'edificació i ús del sòl sense títol habilitant presumptament constitutius d'una infracció urbanística, consistents en... . **Aquestes actuacions es desenvolupen gaudint de subministrament elèctric.**

FONAMENTS

1. El vigent article 187.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), preveu que quan un acte de parcel·lació urbanística, d'urbanització, de construcció o d'edificació i d'instal·lació, o qualsevol altre de transformació o d'ús del sòl, del vol o del subsòl que estigui subjecte a qualsevol aprovació o llicència urbanística o comunicació prèvies, es faci, s'executi o es desenvolupi sense aquests títols habilitants o, si escau, sense ordre d'execució, o en contravengui les condicions, l'òrgan administratiu competent ha d'ordenar, en tot o en la part que sigui procedent, suspendre immediatament les obres o cessar l'acte o l'ús en curs d'execució, de realització o de desenvolupament, com també el subministrament de qualssevol serveis públics. Aquesta mesura s'ha d'adoptar quan s'aprecii la concurrència de les circumstàncies anteriors, fins i tot amb caràcter previ a l'inici del procediment de restabliment, i s'ha de preservar la proporcionalitat deguda entre els seus efectes i les circumstàncies i la naturalesa de la presumpta infracció..

2. Per la seva part, l'article 166.3 LUIB recull que els consells insulars ostenten totes les competències en matèria de disciplina urbanística en el sòl rústic protegit dels apartats a) (AANP), b) (ANEI), c) (ARIP) i e).1 (APT costanera) de l'article 19.1 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries.

2. Per la seva part, l'article 166.4.a) LUIB recull que quan aquests actes o usos es duguin a terme en sòl rústic, el consell insular corresponent ha d'adoptar les mesures cautelars de suspensió que es preveuen en l'article 187 d'aquesta llei, i ho ha de posar immediatament en coneixement de l'ajuntament, que s'ha d'abstenir d'exercir aquesta competència, i l'ha de requerir així mateix perquè iniciï el procediment de restabliment de la legalitat urbanística i de la realitat física alterada.

2. En data de xx de xyz de 20xx va entrar en vigor el conveni de delegació al Consell de Mallorca de les competències municipals de l'Ajuntament de XYZ en

matèria de disciplina urbanística en sòl rústic (BOIB núm. xxx, de xx de xyz de 20xx), que són exercides mitjançant l'Agència de Defensa del Territori de Mallorca, en virtut del que disposen els articles 58 i 64.1 in fine de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, i el capítol II dels Estatuts de l'Agència.

3. D'acord amb l'article 19.1.b) dels seus Estatuts (aprovats per acord del Ple del Consell de Mallorca el 10 de novembre de 2008, darrera publicació BOIB núm. 9, de 21/01/2017), correspon al Director gerent l'exercici de les competències atribuïdes a l'Agència en l'article 3, entre les quals es troba l'adopció de les mesures cautelars previstes en la normativa urbanística, en especial les de suspensió dels actes d'edificació i ús del sòl que es realitzin sense les preceptives autoritzacions o incomplint-ne les condicions (art. 3.2.b).

Per tant,

RESOLC

1r. Ordenar la suspensió de tots els actes de parcel·lació urbanística, urbanització, construcció o edificació i instal·lació, o qualsevol altre de transformació o ús del sòl, del vol o del subsòl, que es puguin venir executant o desenvolupant a la parcel·la xxx del polígon xx del terme municipal de XYZ. I, en conseqüència,

A) Indicar que aquesta resolució de suspensió de les obres és immediatament executiva.

B) Advertir igualment que, d'acord amb l'article 187.3 LUIB, una vegada que han transcorregut 24 hores d'ençà de la notificació sense que s'hagi complert l'ordre notificada, se'n poden precintar les obres, les instal·lacions o l'ús. Tal com preveu l'article 187.6.a) LUIB, també es pot disposar la retirada i el dipòsit de la maquinària i dels materials de les obres, instal·lacions o usos, i les despeses que en resultin van a càrrec de la persona promotora, propietària o responsable de l'acte

C) A més a més, i d'acord amb l'article 187.6 LUIB, l'incompliment de l'ordre de suspensió, inclosa la que es traslladi a les empreses subministradores de serveis públics, dóna lloc, mentre persisteixi, a la imposició de multes coercitives successives per períodes mínims de deu dies i quantia, en cada ocasió, del 10% del valor de les obres executades i, en tot cas i com a mínim, de 600 euros. En aquests casos, les multes coercitives s'han de reiterar amb la periodicitat màxima d'un mes, si es tracta de les tres primeres; i de quinze dies si són posteriors. S'ha de comunicar l'incompliment, si escau, al ministeri fiscal, a l'efecte d'exigir la responsabilitat que pertoca, de conformitat amb l'article 556 del Codi penal.

D) Comunicar que contra aquesta mesura cautelar de suspensió podeu interposar, alternativament, els recursos següents:

a) Directament recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Palma que correspongui, en el termini de dos mesos, comptadors a partir de l'endemà de rebre aquesta notificació.



b) Recurs de reposició potestatiu davant el Director gerent de l'Agència, en el termini d'un mes, comptador a partir de l'endemà de rebre aquesta notificació. Contra la desestimació expressa d'aquest recurs de reposició, hi podreu interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Palma que correspongui, en el termini de dos mesos, comptadors a partir de l'endemà de rebre la notificació de la resolució de dit recurs de reposició.

Si, transcorregut un mes des de la interposició del recurs de reposició potestatiu, no n'haguéssiu rebut notificació de resolució expressa, s'entén desestimat per silenci i podeu interposar el recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Palma que correspongui, sense limitació de temps.

No obstant l'anterior, podeu interposar, si escau, qualsevol altre recurs que considereu oportú.

E) Igualment, donar compte d'aquesta resolució a GESA perquè, tal com preveu l'article 187.3 LUIB, procedeixi en el termini màxim de 24 hores a interrompre el subministrament d'energia elèctrica.

2n. Comunicar també aquesta resolució, tal com preveu l'article 166.4.a) LUIB, a l'Ajuntament de XYZ, requerint-lo perquè procedeixi a l'adopció de les mesures encaminades a la reparació de la realitat física alterada. De conformitat amb l'article 166.4.b) LUIB, transcorregut sense efecte el termini d'un mes des de la formulació del requeriment a l'ajuntament perquè iniciï el procediment de restabliment, o constatat el transcurs del termini màxim per notificar la resolució del procediment de restabliment ja incoat, el Consell de Mallorca, mitjançant l'Agència, ha d'iniciar aquest procediment. Tot això sens perjudici de la competència municipal per legalitzar-ne els actes i els usos, si escau. En aquest supòsit, una vegada que el consell insular ha iniciat el procediment de restabliment, es produeix la pèrdua de competència per part de l'ajuntament, el qual, quan rebí la notificació de l'acte corresponent, ha d'arxivar les actuacions que hagi pogut iniciar. Aquesta circumstància afecta tant la competència per iniciar i resoldre el procediment de restabliment com la competència per iniciar i resoldre el procediment sancionador (art. 166.4.c) LUIB).

2n. Comunicar també aquesta resolució a l'Ajuntament de XYZ per al seu coneixement i als efectes oportuns.

Palma, xx de xyz de 20xx

El Director Gerent de l'Agència de
Defensa del Territori de Mallorca

N'he pres nota.
El Secretari de l'Agència
(Dec. Pres. 25/11/08;
BOIB 171, 6/12/08)

Bartomeu Tugores Truyol

Manuel García Aguirre

Procediment de restabliment de la legalitat urbanística i/o física

Expt.: xxx/xxx
Pol. xx, par. xxx
MUNICIPI

Examinades les actuacions que obren en el procediment de restabliment incoat amb motiu de la realització d'actes d'edificació i ús del sòl sense llicència a la parcel·la xx del polígon xx del terme municipal de ABC, la Instructora que subscriu, de conformitat amb el que disposa l'article 191 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), formula la següent

PROPOSTA DE RESTABLIMENT

I) Per Resolució del Director gerent de l'Agència de **Defensa del Territori de Mallorca** de data xx de xyz de 20xx es va incoar expedient de restabliment contra el Sr. XYZ, com a **promotor** i propietari, amb motiu dels esmentats fets, tot concedint un termini de quinze dies per efectuar al·legacions.

II) De conformitat amb l'informe de l'instructora de l'expedient de data xx de xyz de 20xx, cal desestimar les al·legacions formulades per l'interessat a la resolució d'inici de l'expedient, **atès que res no objecten a l'existència d'infracció.**

III) De les actes d'inspecció aixecades pels Serveis Tècnics de l'Agència i de la resta de la documentació obrant a l'expedient, s'infereix que les actuacions efectuades consistiren en obres de construcció de ..., a la parcel·la xx del polígon xxx del terme municipal de ABC. Les dites actuacions es troben a **sòl rústic d'especial protecció (ANEI)**, es realitzaren sense llicència municipal i no són legalitzables **perquè l'habitatge és un ús prohibit en aquesta categoria de sol.**

IV) De conformitat amb l'article 191.1 LUIB, la persona que instrueix el procediment ha de formular la proposta de restabliment de la realitat física alterada quan ...

Atès tot el que ara s'acaba d'exposar, i de conformitat amb l'article 191 de la precitada LUIB, la Instructora que subscriu eleva a la consideració del Consell de Direcció de l'Agència de Defensa del territori de Mallorca la present Proposta de Restabliment, perquè, d'acord amb l'article 14.1.m) dels seus Estatut (aprovats per acord del Ple del Consell de Mallorca el 10 de novembre de 2008, darrera publicació BOIB núm. 9, de 21/01/2017), adopti el següent acord:

1r. Desestimar, d'acord amb l'informe jurídic de xx de xyz de 20xx, les al·legacions formulades pel Sr. XXX a la Resolució d'inici del procediment, **ja que res no objecten a l'existència de la infracció.**

2n. Ordenar al Sr. XXX, en qualitat de **promotor** i propietari, el restabliment al seu estat originari de la realitat física alterada per les actuacions realitzades sense títol habilitant a la parcel·la xxx del polígon xx del terme municipal de XYZ, la qual cosa implica:

- a) La demolició de les obres consistents en...
- b) La restitució dels terrenys a l'estat anterior.



- c) El cessament definitiu dels actes i usos desenvolupats i de qualssevol serveis públics.

3r. Assenyalar que el restabliment, amb intervenció de facultatiu competent, ha de ser executat, atès l'informe tècnic de data 15 de gener de 2018, dins del termini de QUATRE MESOS, comptadors a partir de què es compleixi el termini d'un mes des de la presentació del projecte de restabliment davant l'Ajuntament sense que aquest notifiqui a la persona interessada una resolució en contra; tot això d'acord amb l'art. 193.1.b) LUIB. Abans de la presentació del projecte davant l'Ajuntament, la persona interessada ha de sol·licitar davant l'Agència l'emissió de l'informe que preveu l'article 193.1.d) LUIB.

4t. Apercebre a l'interessat que l'incompliment de l'ordre d'eliminació de les obres il·legals i de restitució de la parcel·la al seu estat anterior determinarà, d'acord amb l'article 194 LUIB, la imposició de fins a dotze multes coercitives amb una periodicitat mínima d'un mes i amb una quantia, en cada ocasió, del 10% del valor de les obres fetes i, en tot cas, com a mínim de 600 euros, així com a l'execució subsidiària per part de l'Agència, essent totes les despeses que s'originin a càrrec dels interessats.

5è. Comunicar a la persona interessada que, d'acord amb l'article 176.2 LUIB, si es produeix el restabliment voluntari de la realitat física alterada per la pròpia persona responsable dins el termini fixat en la resolució corresponent, tindrà dret a la reducció en un 80% de la multa que s'hagi d'imposar o s'hagi imposat en el procediment sancionador o a la devolució de l'import corresponent de la que ja hagin satisfet. A tal efecte, per tenir dret a l'esmentada reducció, s'han de complir els següents requisits:

- a) Un cop elaborat, i si s'escau visat, el projecte de restabliment, i abans de presentar-lo davant l'Ajuntament, s'ha de sol·licitar davant l'Agència l'informe previst a l'article 193.1.d) LUIB abans que transcorrin dos mesos des de la data de recepció de l'acord definitiu de l'ordre de restabliment.
- b) Dins el termini de 15 dies, a comptar des de la data de recepció de l'informe de l'Agència per part de la persona interessada, s'ha d'acreditar davant l'Agència que s'ha presentat el projecte davant l'Ajuntament.
- c) Un cop presentat el projecte davant l'Ajuntament, s'ha d'executar completament la restitució dins el termini màxim de quatre mesos a partir de què es compleixi el termini d'un mes des de la presentació del projecte de restabliment davant l'Ajuntament sense que aquest notifiqui a la persona interessada una resolució en contra.

- 6è. Donar trasllat del present acord als interessats i a l'Ajuntament de XYZ.

La present Proposta de restabliment de la realitat física alterada s'ha de notificar a les persones interessades, perquè en el termini de DEU DIES formulin les al·legacions que estimin convenientes, d'acord amb l'article 191.2 LUIB.

Un cop transcorregut el termini per efectuar al·legacions a la proposta de restabliment sense que se'n formulin o quan es desestimin, l'Agència ha de dictar l'ordre de restabliment de la realitat física alterada.

Palma, xx de xyz de 20xx

La Instructora de l'expedient

ABC



Procediment sancionador

Exp.: xxxx/xxxx
Pol.xx, parc. xx
Municipi

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ DEL PROCEDIMENT SANCIONADOR PER INFRACCIÓ URBANÍSTICA INSTRUÏT CONTRA EL SR. XXXXX

I) Fets

A) Per Resolució del Director gerent de l'Agència de Defensa del Territori de Mallorca de xx de xxx de xx, es va incoar expedient sancionador contra el Sr. xxxxxx, com a propietari i promotor, per determinar la responsabilitat administrativa en què hagués pogut incórrer per infracció urbanística.

B) Efectuats reglamentàriament els nomenaments d'instructora i secretària, es donà trasllat de l'esmentada resolució als interessats i a l'Ajuntament de ABC, tot concedint-los un termini de 15 dies per formular alegacions i proposar prova, del qual no se n'ha fet ús.

C) De conformitat amb l'informe de l'Instructora de l'expedient de xx de xyz de 20xx, cal desestimar les alegacions presentades pel Sr. XYZ a la Resolució d'inici del procediment, atès que res no objecten a l'existència de la infracció.

D) De les actes d'inspecció aixecades pels Serveis Tècnics de l'Agència i de la resta de la documentació obrant a l'expedient, resulta que les actuacions efectuades sense llicència i no legalitzades consistiren en obres de: ..., a la parcel·la xx del polígon xx del terme municipal de ABC. Aquestes obres es troben a sòl rústic..., es realitzaren sense llicència municipal, i no són legalitzables perquè... La seva valoració, segons l'informe adjunt de xx de xyz de 20xx, ascendeix a xxx€.

II) Qualificació jurídica i tipificació

A) Les esmentades actuacions són constitutives d'una infracció urbanística de l'article 27.1.b) de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística (LDU), que, d'acord amb el que recull l'article 28.2 del mateix text legal, té la qualificació de greu. Les esmentades actuacions són constitutives d'una infracció urbanística de l'article xxx de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOUS), que, d'acord amb el que recull l'article xxx del mateix text legal, té la qualificació de greu. Les esmentades actuacions són constitutives d'una infracció urbanística de l'article xxx de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), que, d'acord amb el que recull l'article xxx del mateix text legal, té la qualificació de greu.

B) No s'aprecia la concurrència de cap circumstància modificativa de la responsabilitat contreta pels esmentats fets.

III) Sanció de les infraccions

A) De conformitat amb l'article xx LDU LOUS LUIB, el qual disposa que seran sancionats amb multa del xx al xx% del valor de les obres executades els que realitzin en espais protegits obres sense llicència que no siguin objecte de legalització, la sanció a imposar ascendeix a xxx €, corresponent al xx% del valor de les obres, en no concórrer circumstàncies agreujants ni atenuants de la responsabilitat.

B) Atès que en el present cas s'ha produït la legalització/demolició de les actuacions objecte del procediment, a la sanció assenyalada se li ha d'aplicar la reducció del 80/90/95% prevista en l'article 176.1.2 LUIB, de manera que ha de quedar concretada en xxx €.



B) Atès que en el present cas s'ha produït el reconeixement exprés de la responsabilitat del Sr. XYZ i s'ha desistit o renunciat expressament a qualsevol acció o recurs en via administrativa contra la sanció, a la multa assenyalada se li ha d'aplicar la reducció del 20% prevista en l'article 202.a) de la LUIB, de manera que ha de quedar concretada en xxx €.

C) A la vista també que s'ha produït el reconeixement exprés de la responsabilitat del Sr. XYZ, i s'ha desistit o renunciat expressament a qualsevol acció o recurs en via administrativa contra la sanció, el pagament voluntari de la multa assenyalada en l'apartat anterior suposarà aplicar la reducció del 40% prevista en l'article 202.b) de la LUIB, i per tant ha de quedar finalment fixada en xxx €.

IV) Autoritat competent per resoldre el procediment

La resolució dels expedients sancionadors l'ha d'adoptar el Consell de Direcció de l'Agència de Defensa del Territori de Mallorca quan la quantia definitiva de la sanció superi els 60.000 euros; o bé el Director gerent de l'Agència, per delegació de la seva Presidència, quan es tracti d'una sanció d'inferior quantia.

Per tot l'exposat, amb la facultat que el Decret 14/1994, de 10 de febrer, concedeix a l'òrgan instructor, aquest formula la següent

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

1r.- Desestimar, de conformitat amb l'informe de la Instructora de l'expedient de xx de xyz de 20xx, les al·legacions presentades pel Sr. XYZ a la resolució d'inici del procediment, atès que res no objecten a l'existència de la infracció.

2n.- Imposar una sanció de **xxx euros**, corresponent al xx % del valor de les obres, al Sr. XYZ, en qualitat de promotor, com a responsable d'una infracció urbanística tipificada a l'article 27.1.b) de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, qualificada de greu per l'article 28.2 del mateix text legal, a l'article xxx de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, qualificada de greu per l'article 176.3.x) del mateix text legal, a l'article xxx de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, qualificada de greu per l'article 163.2.x) del mateix text legal, consistent en executar obres, sense llicència i no legalitzades, de construcció de..., tot això a la parcel·la xx del polígon xx del terme municipal de ABC; obres valorades en xxx euros i castigables, d'acord amb el que recull l'article xxx de l'esmentada Llei 10/1990 Llei 2/2014 Llei 12/2017, amb multa del xxx al xxx% de seu valor, sense que hi concorri cap circumstància atenuant ni agreujant, i aplicant la reducció del xx% prevista a l'article xxx de la Llei xyz.

La present Proposta de Resolució s'ha de notificar als interessats, tot concedint un termini de quinze dies per consultar l'expedient, formular al·legacions i presentar els documents o altres elements de judici que considerin pertinents.

Formulades les al·legacions a la Proposta de Resolució o exhaurit el termini per fer-ho, s'ha de declarar concloua la fase instructora i no es podran admetre ni es tendran en compte les al·legacions que formulin els interessats amb posterioritat.



POSSIBILITAT DE REDUCCIÓ DE LES SANCIONS PROPOSADES

Segons el que disposa l'article 46.1 segon paràgraf de la LDU, les infraccions que no puguin ser objecte de legalització o la legalització de les quals comporti que s'hagi de demolar una part de l'edificació, s'han de sancionar amb una multa del 5 al 10% del valor de l'obra executada quan l'infractor, abans que se li imposi la sanció, restitueixi la realitat física alterada al seu estat anterior. #

Les sancions recollides en la present proposta de resolució es poden reduir:

a) En un 90% si es produeix la restitució de la realitat alterada abans de la imposició de la sanció (art. 176.2 LUIB).*

b) En un 80% si se sol·licita la legalització abans de la imposició de la sanció (art. 176.2 LUIB).*

c) En un 20% si l'infractor reconeix la seva responsabilitat, condicionat al desistiment o renúncia de qualsevol acció o recurs en via administrativa contra la sanció (art. 202.a) de la Llei 12/2017).

d) En un 20%, si es verifica el pagament voluntari pel presumpte responsable, en qualsevol moment anterior a la resolució, condicionat al desistiment o renúncia de qualsevol acció o recurs en via administrativa contra la sanció (art. 202.b) de la Llei 12/2017).

Palma, xx de xyz de 20xx

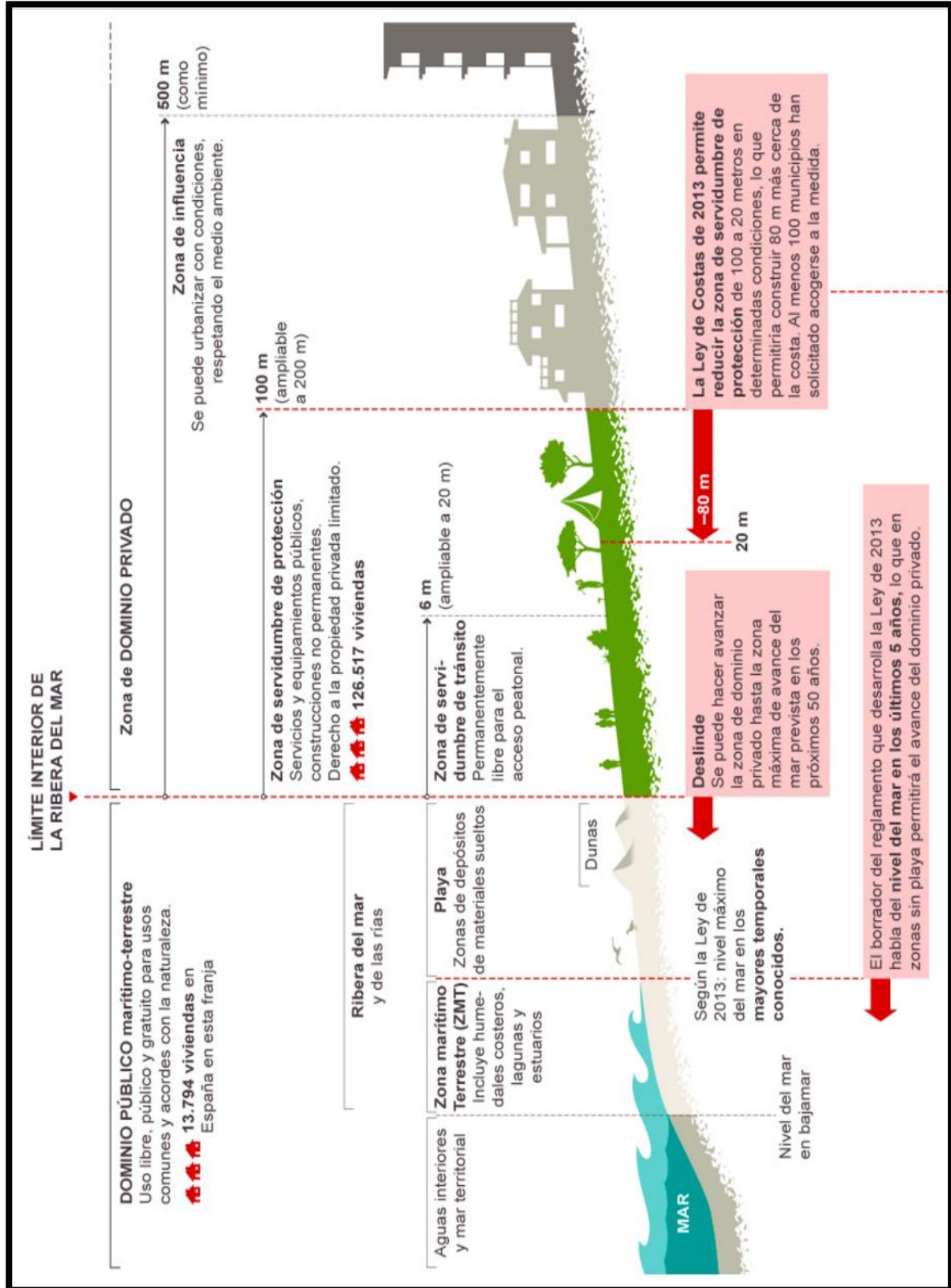
La Instructora de l'expedient

ABC

*: Només quan s'apliqui la LUIB/LOUS per sancionar, no si regeix el règim de la LDU.

#: Només quan s'apliqui la LDU per sancionar, no si regeix el règim de la LOUS o LUIB.

ANNEX 5. ESQUEMA ZONIFICACIÓ LLEI DE COSTES



ANNEX 6. MODEL D'AUTORITZACIÓ D'OBRES A ZONES AFECTADES PER LA LLEI DE COSTES

SOL·LICITUD D'AUTORITZACIÓ PER A LA REALITZACIÓ D'OBRES, INSTAL·LACIONS O ACTIVITATS A LA ZONA DE SERVITUD DE PROTECCIÓ, O DE PROTECCIÓ I TRÀNSIT, DE LA LLEI 22/1988, DE 28 DE JULIOL, DE COSTES, EN SÒL RÚSTIC

Sol·licitant (persona interessada)					
Nom i llinatges/raó social:			NIF / CIF:		
Domicili a efectes de notificacions (detallar nom via):			Núm:	Bloc:	Escala:
			Pis:	Porta:	
Codi postal:	Població:		Província:		
Tel.:	Fax:		Adreça electrònica:		

Representant (en el seu cas)					
Nom i llinatges/raó social:			NIF / CIF:		
Domicili a efectes de notificacions (detallar nom via):			Núm:	Bloc:	Escala:
			Pis:	Porta:	
Codi postal:	Població:		Província:		
Telèfon:	Fax:		Adreça electrònica:		

Emplaçament de les obres/instal·lacions/activitats		
Referència cadastral:		
Polígon núm.:	Parcel·la núm.:	
Adreça:	Municipi:	Illa:

Descripció de les obres/instal·lacions/activitats	
Ús previst:	
Pressupost total de les obres:	Pressupost de les obres dins de la zona de servitud de protecció, o de protecció i trànsit:



Observacions:

Documentació que s'adjunta (marcar amb una creu el que s'aporta):

- 4 exemplars de la documentació tècnica
- Certificat urbanístic municipal
- Plànol de delimitació provisional del DPMT (ja que no existeix delimitació aprovada)
- Documentació acreditativa de la legalitat de les edificacions, construccions o instal·lacions existents.
- Resguard del pagament de la taxa
- Acreditació de la representació

Nota: Les dades facilitades en aquest formulari passaran a formar part dels fitxers automatitzats de propietat del Govern de les Illes Balears i podran ser utilitzades per la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat per a l'exercici de les funcions pròpies en l'àmbit de les seves competències. De conformitat amb la Llei orgànica 15/1999, de protecció de dades de caràcter personal, podreu exercitar els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició mitjançant instància dirigida a la Direcció General d'Ordenació del Territori.

_____, ____ de/d' _____ de 201__

(signatura)

SR. DIRECTOR GENERAL D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI



ANNEX 7. EXEMPLE DE L'INFORME VINCULANT I PRECEPTIU DE LA CONSELLERIA DE TURISME



**Govern
de les Illes Balears**

Conselleria de Turisme i Esports
Direcció General de Turisme

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
TURISME I ESPORTS
REGISTRE: SORTIDES
Núm: 3132/2015
Data: 23/03/2015

Exp.: 18/2015/AG
Document: informe
Emissor: MS/jt

Sr.
en representació de l'entitat

**Informe preceptiu i vinculant en relació amb el que disposa la disposició
addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol del turisme de les Illes Balears,
modificada pel Decret llei 1/2013, de 7 de juny, i pel Decret llei 3/2014, de 5 de
desembre, per a un nou establiment d'Agroturisme a Canyamel, situat en el terme
municipal de Capdepera**

Fets

1. En data 18 de febrer de 2015 i amb número de registre d'entrada 2355/2015, d'acord amb la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, modificada pel Decret llei 1/2013, de 7 de juny, i pel Decret llei 3/2014, de 5 de desembre, el senyor _____, en representació de l'entitat promotora _____, va presentar Projecte bàsic de reforma i ampliació per a la instal·lació d'un nou Agroturisme a Canyamel, amb una capacitat total de 30 unitats d'allotjament i 60 places turístiques, ubicat al Polígon _____, parcel·la _____, en el terme municipal de Capdepera.
2. En data 11 de març de 2015 i amb número de registre d'entrada 4426/2015, es va aportar a l'abans esmentada sol·licitud tres còpies d'annex a la memòria i plànols modificats del projecte bàsic, amb visat COAIB núm. 11/01495/15 de data 9 de març de 2015.
3. En data 12 de març de 2015 el Servei Tècnic d'aquesta Conselleria va emetre informe favorable, en el qual manifestava que el projecte presentat suposa una millora de serveis i instal·lacions de l'establiment i s'ajusta als requisits establerts a la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, modificada pel Decret llei 1/2013, de 8 de juny, i pel Decret llei 3/2014, de 5 de desembre, condicionat al compliment de les característiques per assolir la categoria d'establiment d'agroturisme i a la implantació de les mesures de qualitat que

- 1 -

C/ Montenegro, 5. 07012 Palma. Mallorca.
Tel.: 971 17 61 91. Fax: 971 17 61 85 Web: <http://dgoturis.caib.es>



**Govern
de les Illes Balears**

Conselleria de Turisme i Esports
Direcció General de Turisme

Exp.: 18/2015/AG
Document: informe
Emissor: MS/jt

es prevegin reglamentàriament i a obtenir i mantenir la condició d'explotació agrària, ramadera o forestal. Així mateix, s'indica expressament que aquest informe del Servei Tècnic s'emeta estrictament sobre el compliment de la normativa sectorial turística, (s'adjunta còpia).

4. De conformitat amb l'informe favorable del Servei Tècnic, en data 19 de març de 2015, la cap de Departament d'Ordenació i Planificació Turística va emetre proposta d'informe favorable.

Fonaments de dret

1. La Llei 8/2012, de 19 de juliol del turisme de les Illes Balears, modificada pel Decret llei 1/2013, de 7 de juny, de mesures urgents de caràcter turístic i d'impuls de les zones turístiques madures, i pel Decret llei 3/2014, de 5 de desembre, de mesures urgents destinades a potenciar la qualitat, la competitivitat i la desestacionalització turística a les Illes Balears.
2. La Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.
3. La Llei 12/2010, de 12 de novembre, de modificació de diverses lleis per a la transposició a les Illes Balears de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre, del parlament Europeu i del Consell, relativa als serveis en el mercat interior.
4. El Decret 13/2011, de 25 de febrer, pel qual s'estableixen les disposicions generals necessàries per facilitar la llibertat d'establiment i de prestació de serveis turístics, la regulació de la declaració responsable i la simplificació dels procediments administratius en matèria turística.

Conclusió

1. Inform favorablement respecte la sol·licitud de data 18 de febrer de 2015, sobre el Projecte bàsic de reforma i ampliació per a la instal·lació d'un nou Agroturisme a Canyamel, amb una capacitat total de 30 unitats d'allotjament i 60 places



**Govern
de les Illes Balears**

Conselleria de Turisme i Esports
Direcció General de Turisme

Exp.: 18/2015/AG
Document: informe
Emissor: MS/jt

turístiques, ubicat al Polígon _____, parcel·la _____, en el terme municipal de Capdepera, d'acord amb l'establert a la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol del turisme de les Illes Balears, modificada pel Decret Llei 1/2013, de 7 de juny, i pel Decret Llei 3/2014, de 5 de desembre, condicionat al compliment de les característiques per assolir la categoria d'establiment d'agroturisme i a la implantació de les mesures de qualitat que es prevegin reglamentàriament i a obtenir i mantenir la condició d'explotació agrària, ramadera o forestal. Així mateix, s'indica expressament que aquest informe del Servei Tècnic s'emet estrictament sobre el compliment de la normativa sectorial turística.

El punt 9 de la DA 4a de la Llei 8/2012, de 19 de juliol del turisme de les Illes Balears, modificada pel Decret Llei 1/2013, de 7 de juny, i pel Decret Llei 3/2014, de 5 de desembre, estableix explícitament que la totalitat d'aquesta disposició addicional i, en concret, l'increment d'edificabilitat i ocupació, com també l'aprofitament del subsòl, és d'aplicació també a nous establiments turístics.

Així mateix, per a la inscripció del nou establiment d'agroturisme en el Registre General d'empreses, activitats i establiments turístics de les Illes Balears, s'haurà de presentar Annex I de declaració responsable d'inici d'activitat turística, d'acord amb el Decret 13/2011, de 25 de febrer, pel qual s'estableixen les disposicions generals necessàries per facilitar la llibertat d'establiment i de prestació de serveis turístics, la regulació de la declaració responsable i la simplificació dels procediments administratius en matèria turística, així com presentar tota la documentació que es requereix i donar compliment a tota la normativa d'aplicació.

En darrer lloc, s'adverteix que l'incompliment per l'interessat de l'obtenció i manteniment de l'explotació agrària, ramadera o forestal, i de la resta de normativa turística a la que fa referència aquest informe donarà lloc a la incoació del corresponent expedient administratiu sancionador, d'acord amb l'establert al Títol V de l'abans esmentada Llei.

2. Aquest informe preceptiu i vinculant s'ha de notificar a l'ajuntament corresponent i a l'interessat, amb remissió del corresponent projecte sellat.



**Govern
de les Illes Balears**

Conselleria de Turisme i Esports
Direcció General de Turisme

Exp.: 18/2015/AG
Document: informe
Emissor: MS/jt

Aquest informe s'emet sense perjudici de l'obtenció dels permisos necessaris d'altres administracions i de la corresponent llicència municipal per a les obres sol·licitades.

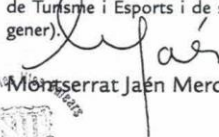
Interposició de recursos

Contra aquest informe, que d'acord amb l'article 107.1 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, i atès el seu caràcter vinculant, es pot qualificar com un acte de tràmit qualificat que decideix el fons de l'assumpte –que exhauereix la via administrativa– es pot interposar un recurs potestatiu de reposició davant la directora general de Turisme en el termini d'un mes comptador des de l'endemà d'haver-ne rebut la notificació, d'acord amb l'article 117 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i l'article 57 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears. També es pot interposar directament un recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà d'haver rebut la notificació de la resolució, d'acord amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Palma, 20 de març de 2015

La directora general de Turisme

Òrgan competent per dictar aquesta resolució, per Resolució del conseller de Turisme i Esports de 24 de gener de 2014, de delegació de competències i de signatura en els òrgans directius de la Conselleria de Turisme i Esports i de suplència dels òrgans directius de la Conselleria (BOIB núm. 15 de 30 de gener).


Monserrat Jaén Mercadal





Govern de les Illes Balears
Conselleria de Turisme i Esports

GOVERN DE LES ILLES BALEARS

19 MARÇ 2015

CONSELLERIA DE TURISME I ESPORTS

ACARAT I CONFORME AMB L'ORIGINAL
El funcionari 3076098L

EXP 18/2015 /Ag. AGROTURISME.

EMPLAÇAMENT: Polígon , parcel·la . T.M. de Capdepera.

PROMOTOR:

en representació de

CAPACITAT AUTORITZADA:

SOL·LICITUD: Informe previ per acollir-se a la DA 4ª de la Llei 8/2012, modificada pel Decret Llei 1/2003, de 7 de juny i pel Decret Llei 3/ 2014 ,de 5 de desembre RGE 2355 (18/02/2015) i RGE 4426 (11/03/2015)

En data 25 de febrer 2015 amb registre 77, tenen entrada al Servei Tècnic tres còpies de projecte bàsic de "REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFIC. EXISTENTES PARA SU ADECUACIÓN A AGROTURISMO" visades pel COAIB núm. 11/00787/15 de data 11.02.2015 i en data 11 de març 2015 amb registre 110, tenen entrada al Servei Tècnic tres còpies d'annexa de memòria i plànols modificats del projecte bàsic de "REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFIC. EXISTENTES PARA SU ADECUACIÓN A AGROTURISMO" visades pel COAIB núm. 11/01495/15 de data 09.03.2015.

S' informa segons el que estableix a la Circular 1/2014, de la directora general de Turisme, dictada per tal d'establir determinats criteris interpretatius sobre aspectes de la Disposició Addicional Quarta i Disposició Transitòria Sisena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears.

Antecedents: Informe tècnic de viabilitat de data 02/08/2013 i informe de viabilitat de data 25 de setembre de 2013.

Descripció general del projecte

El projecte inclou la conservació de una de les edificacions existents d'habitatge i part de vaqueria, i l'enderroc de la resta de la vaqueria, magatzems i casetes. L'edifici existent que se rehabilita, conserva les façanes i coberta i se destina a local polivalent on se podran realitzar diversos tipus de esdeveniments, la resta de edificis son de nova planta i se situen en petits grups a la part alta de la parcel·la, se projecta un pati amb forma de clastra, que relaciona aquest edifici amb l'edifici principal, destinat a recepció, bar restaurant, vestidor pels clients, zona d'estar i les zones dels serveis d'aquest edifici, edifici aïllat per a sala d'estar dels clients, la resta d'edificacions son les unitats d'allotjament organitzades en grups de 3, 5 i 1 unitats amb un total de trenta habitacions i seixanta places, piscina situada davant els conjunts d'edificis, ocupant la servitud de protecció, la petita piscina que grafia als plànols en construcció se reconverteix amb jardí.

Compliment dels requisits D.A.4ª.

Justifica l'augment de superfície de l'ampliació projectada, partint de la superfície edificada i ocupació existents i permeses a la parcel·la, afegint el 10 % permès en aplicació de la D.A.4ª de la Llei de Turisme.

Aplica les NN.SS. que limiten l'edificabilitat i ocupació en el 2% de la superfície de la parcel·la això dona la xifra de 2.579,04 m² + el 10 % que es 2.836,94 m², aplicant l'augment permès de fins el 10 %, proposa una ampliació de 83,13 m² de superfície



Govern de les Illes Balears

Conselleria de Turisme i Esports

construïda que suposa el 3,22 % de la inicial, i 223,13 m² d'ocupació que suposa el 8,65 % de la inicial, sense arribar als màxims permessos.

Tots els camins d'accés i circulació dins el recinte no estan pavimentats, així com les zones de terrasses i patis descoberts, se projecta la seva compactació amb grava del lloc.

S'acull al punt 9 de la D.A.4^a que permet la seva aplicació a nous establiments d'allotjament turístic.

CÒMPUT D'UNITATS I PLACES segons art. 88 7.b.

29 habitacions dobles, (una d'elles adaptada)	58 places
1 habitació amb sala	2 places

TOTAL:**30 unitats d'allotjament i 60 places.**

L'establiment es troba situat, a sòl rústic.

La superfície total de la parcel·la és 128.952 m².

Agroturisme sense categoria: increment aplicable 10%.

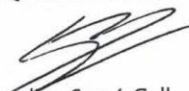
Les ampliacions projectades no superen en cap cas el 10 % màxim d'augment permès, ni envaeixen l'espai de reculada, ni superen l'alçada existent i la permesa.

Per tant, vist l'anterior, es pot concloure que **el projecte presentat suposa una millora dels serveis i les instal·lacions de l'establiment i s'ajusta als requisits establerts a la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, modificada pels Decrets Llei 1/2013, de 8 de juny i 3/2014 de 5 de desembre**, condicionat al compliment de les característiques per assolir la categoria d'establiment d'agroturisme i a la implantació de les mesures de qualitat que se prevegin reglamentàriament i a obtenir i mantenir la condició d'explotació agrària, ramadera o forestal.

Aquest informe s'emet estrictament sobre el compliment de la normativa sectorial turística, sense perjudici de l'obtenció dels permisos necessaris d'altres administracions i de la corresponent llicència municipal per a les obres sol·licitades.

Palma, 12 de març de 2015

L'ARQUITECTE CAP DEL SERVEI TÈCNIC

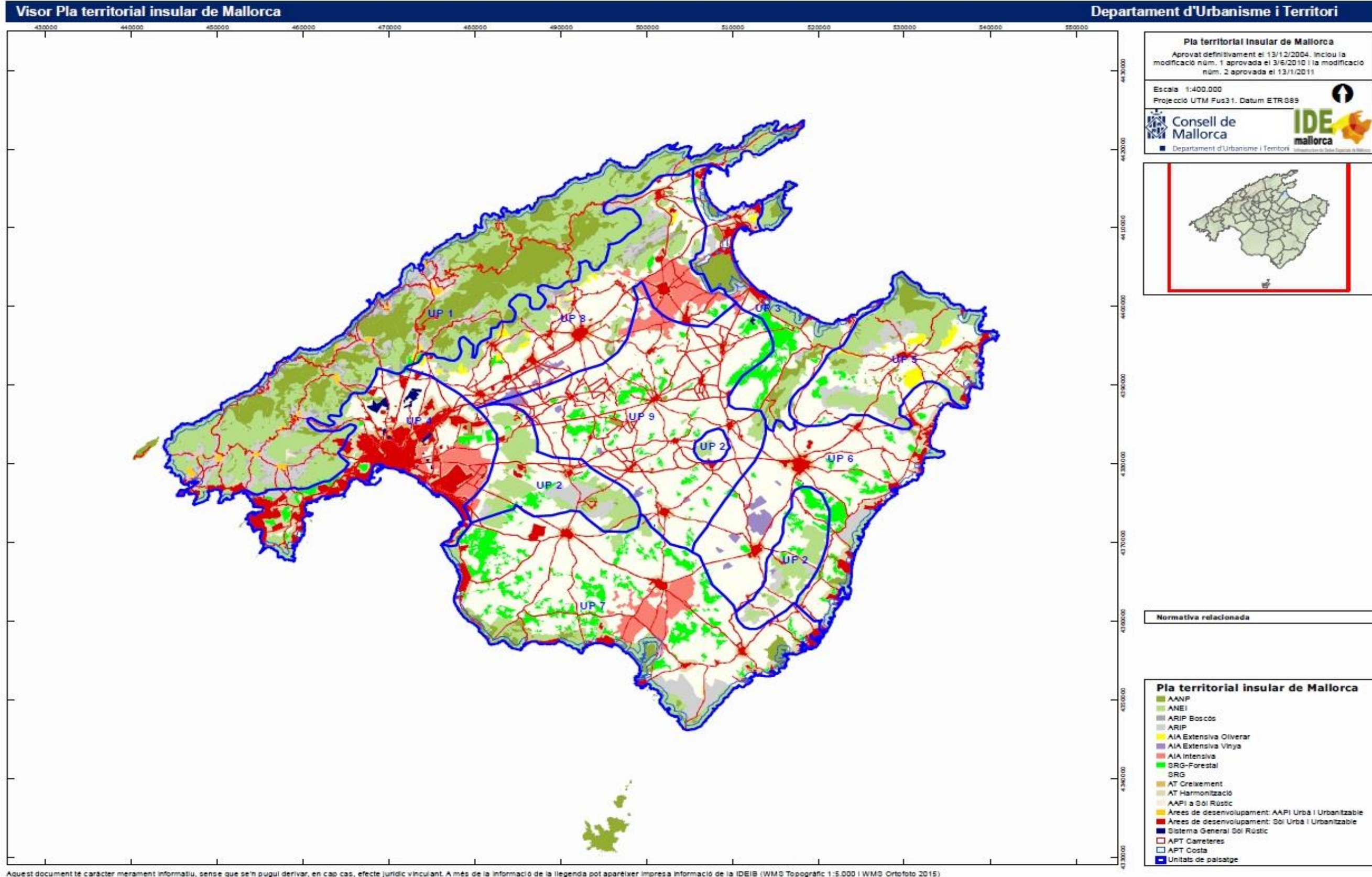

Bernardino Seguí Coll



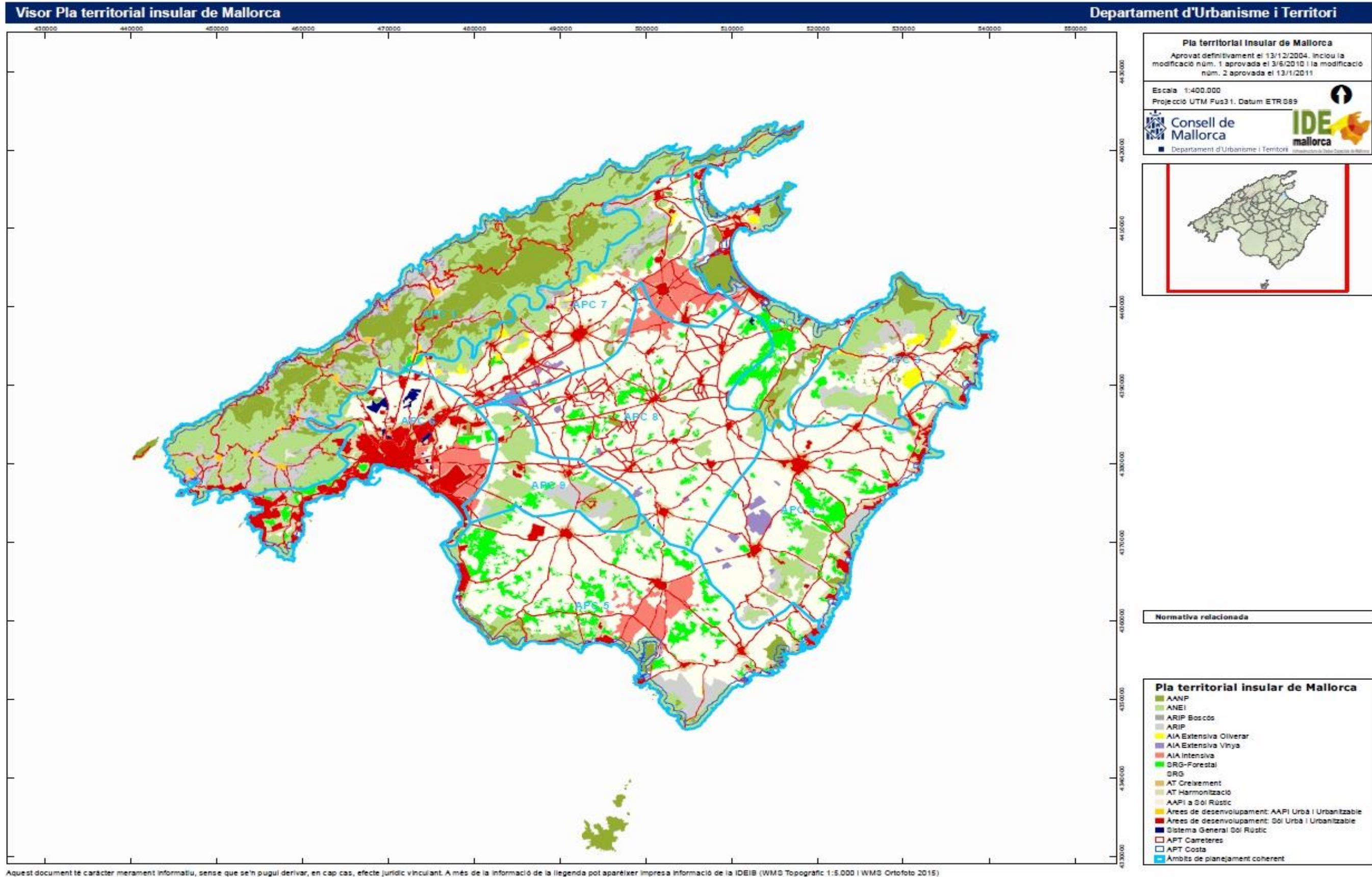
ACARAT I CONFORME AMB L'ORIGINAL
El funcionari 73040098

LA CAP DEL DEPARTAMENT D'ORDENACIÓ I PLANIFICACIÓ TURÍSTICA

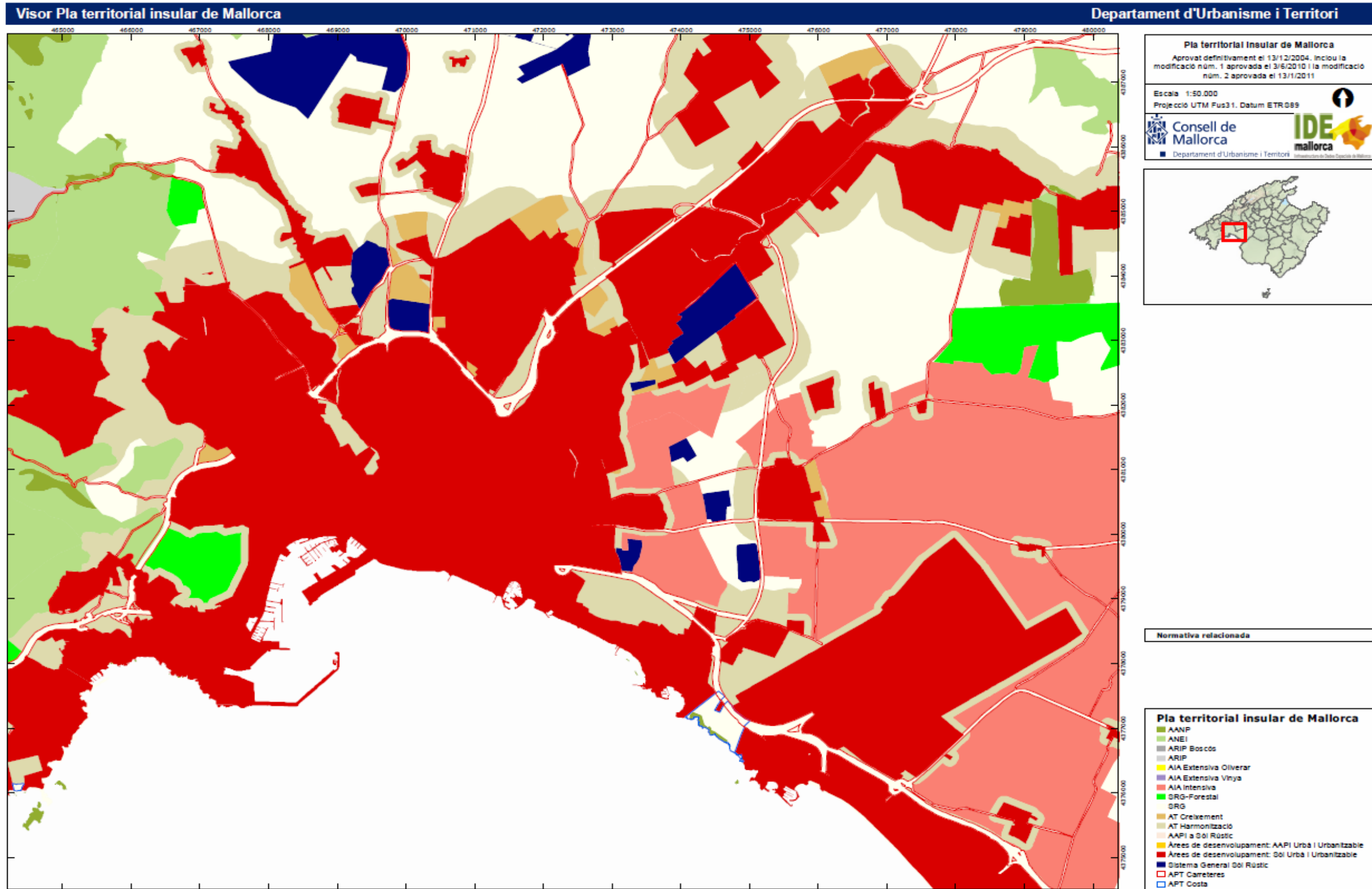
ANNEX 8. UNITATS DE PAISATGE DEL PTIM



ANNEX 9. ÀMBITS DE PLANEJAMENT COHERENT SUPRAMUNICIPAL PTIM



ANNEX 11. VISIÓ GLOBAL MUNICIPI DE PALMA SEGONS EL PTIM



Aquest document té caràcter merament informatiu, sense que se'n pugui derivar, en cap cas, efecte jurídic vinculant. A més de la informació de la llegenda pot aparèixer impresa informació de la IDEIB (WMS Topogràfic 1:5.000 i WMS Ortofoto 2015)

ANNEX 12. FITXA DE SUP.

FITXA SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

CODI SUP/35-01

1- Identificació

DENOMINACIÓ Son Xigala I
 SITUACIÓ SON XIGALA
 PLÀNOLS 1/5000 08


SECTOR 35 SON XIGALA

2- Sistemes locals

CLASSE

ESPAIS LLIURES 12868 0
 EQUIPAMENTS 10008 0
 VIALS I INF. 27263 0
 TOTAL 50139 0

3- Sistemes generals



4- Superfícies

SUP. SOL NO LUCRATIU 50139
 SUP. SOL LUCRATIU 65094
 TOTAL 115233

5- Ordenació

USOS	ALTURA MÀXIMA	SUP. SOL	EDIFICABILITAT	C. ZONA	C. SECTOR	C. HOMOG.	APROF. LUCRATIU
RESID. UNIFAM.	2pl	47352	55150	0,7813	0.2519	0.1968	10854
RESID. PLURIFAM.	4pl	12451	12680	0,6751	0.2519	0.1701	2156
SECUNDARI	*	0	0	0,5462	0.2519	0.1376	0
TERCIARI	*	0	0	1,0000	0.2519	0.2519	0
EQUIPAMENTS	*	0	0	0,4000	0.2519	0.1008	0

6- Superfície edificable

EDIFICABILITAT MÀX. 67830 APROFITAMENT LUCRATIU TOTAL 13010
 COEF EDIFICABILITAT MÀX. 0.5886 APROFITAMENT MITJÀ SECTOR 0.1129

7- Estàndards Urbanístics

DENSITAT MÀX. VIVENDES 41 NÚM. VIV. MÀX 470
 DENSITAT POBLACIÓ MÀX. 122 NÚM. HAB. MÀX 1410

8- Gestió, programació i Planejament

PLANEJAMENT APROVAT P.P.(27/09/90) SISTEMA D'ACTUACIÓ COMP
 PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR * PLA D'ETAPES 1Q

9- Observacions

*

ACRÒNIMS

10. ACRÒNIMS

ORGANS DE L'ADMINISTRACIÓ

- ADT. Agència en defensa del Territori.
AP. Ajuntament de Palma.
CAIB. Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
CIM. Consell Insular de Mallorca.
GC. Govern Central.
TC. Tribunal Constitucional.

LLEIS, NORMES I REGLAMENTS

- DOT. Directrius d'Ordenació Territorial.
LEN. Llei d'Espais naturals.
LOT. Llei d'Ordenació del Territori.
LOUS. Llei d'Ordenació i ús del Sòl.
LRRRU/13. Llei de Rehabilitació, Regeneració i Renovació Urbana de 2013.
LRSV/98. Llei de Règim del Sòl i Valoració de 1978.
LS/56. Llei del Sòl de 1956.
LSR. Llei del Sòl Rústic.
LUIB. Llei d'Urbanisme de les Illes Balears.
PTIM. Pla Territorial Insular de Mallorca.
ROUS. Reglament de la Llei d'Ordenació i Ús del Sòl.
TRLS/76. Text Refós de la Llei del Sòl de 1976.
TRLSRU/15. Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana de 2015.

NOMENCLATURA ESPECÍFICA

- BIC. Béns d'interès cultural.
DPMT. Domini públic marítim-terrestre.
IG. Interès general.
IP. Interès paisatgístic.
LIC. Lloc d'interès comunitari.
RM. Ribera de la mar.
STC. Sentència del Tribunal Constitucional.
STS. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears.

INSTRUMENTS TERRITORIALS I URBANÍSTICS

- ED. Estudi de Detall.
NTC. Norma Territorial Cautelar.



- NTT. Norma Territorial Transitòria.
- PDS. Pla Director Sectorial.
- PE. Pla Especial.
- PEPRI. Pla especial de protecció i reforma interior.
- PERI. Pla Especial de Reforma Interior.
- PGOU. Pla General d'Ordenació Urbana.
- PP. Pla Parcial.
- PRT. Pla de reconversió territorial.
- PTI. Pla Territorial Insular.

CLASIFICACIONS, QUALIFICACIONS I NOMENCLATURA DE LES DOT I PTIM

- AANP. Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció.
- AAPI. Àrees d'assentaments en paisatges d'interès.
- AEP. Àrees d'especial protecció.
- AIA. Àrea d'interès agrari. I, intensives. E, extensives.
- ANEI. Àrea natural d'especial interès.
- AP. Normes d'aplicació plena.
- APCS. Àmbits de planejament coherent supramunicipal.
- APR. Àrea de prevenció de riscos.
- APT. Àrea de protecció territorial.
- ARIP. Àrea rural d'interès paisatgístic. B, boscos.
- ART. Àrees de reconversió territorial.
- AT. Àrea de transició. C, creixement. H, harmonització.
- ED. Normes d'eficàcia directiva.
- EI. Normes d'eficàcia indicativa.
- RM. Ribera de la mar.
- SAU. Sòl apte per urbanitzar.
- SR. Sòl rústic.
- SRC. Sòl rústic comú.
- SRG. Sòl rústic general.
- SRP. Sòl rústic protegit.
- SU. Sòl Urbà.
- SUNP. Sòl Urbanitzable No Programat.
- SUP. sòl urbanitzable programat.
- UVP. Unitats de Valoració Paisatgística.
- ZEPA. Zona d'Especial Protecció d'Aus.

NOMENCLATURA PGOU PALMA

- AOE. Àrees d'ordenació específica.
- API. Àrees de planejament incorporat.
- ARE. Àrees de règim especial.
- ARS. Àrees de règim singular.

- AV. Alineació a vial.
- CE. Configuració estricta.
- CF. Configuració flexible.
- EL. Espais lliures.
- EQ. Equipaments.
- IF. Infraestructures.
- IRP. Índex d'intensitat d'ús residencial.
- MA. "Manzana abierta". R, retranqueada. V, coincident.
- MC. "Manzana cerrada". R, retranqueada. V, coincident.
- PAU Programa d'actuació urbanística.
- PL-NR. Zones de parcel·lació limitada de nucli rural.
- RPA. Regulació de parcel·la aïllada.
- RPS. Regulació de parcel·la suburbana.
- SG. Sistema general.
- SGCI Sistema general de comunicacions e infraestructures.
- SGCI/IS Sistema general de comunicacions e infraestructures instal·lacions.
- SGCI/RV Sistema general de comunicacions e infraestructures xarxa viària.
- SGCI/TC Sistema general de comunicacions e infraestructures telecomunicacions.
- SGCI/TP Sistema general de comunicacions e infraestructures transport.
- SGEC Sistema general d'equipament comunitari.
- SGEC/AD Sistema general d'equipament comunitari administratiu.
- SGEC/AS Sistema general d'equipament comunitari assistencial.
- SGEC/CE Sistema general d'equipament comunitari cementeri.
- SGEC/CO Sistema general d'equipament comunitari comercial.
- SGEC/DO Sistema general d'equipament comunitari docent.
- SGEC/DP Sistema general d'equipament comunitari Deportiu.
- SGEC/RE Sistema general d'equipament comunitari recreatiu.
- SGEC/RL Sistema general d'equipament comunitari religiós.
- SGEC/SA Sistema general d'equipament comunitari sanitari.
- SGEC/SC Sistema general d'equipament comunitari sociocultural.
- SGEC/SE Sistema general d'equipament comunitari seguretat.
- SGEL Sistema general d'espais lliures.
- SGEL/PJ Sistema general d'espais lliures parcs públics.
- SGEL/ZO Sistema general d'espais lliures zones d'oci.
- UE Unitat d'execució.
- VE. Volumetria específica.
- ZPR. Zona de prevenció de riscos. ID, inundacions. IC, incendis. ES, esllavissaments.
- CA, contaminació d'aqüífers. ER, erosió.
- ZRE. Zones de règim especial.

NOTES BIBLIOGRÀFIQUES

11. NOTES BIBLIOGRÀFIQUES

LLIBRES I MATERIAL UTILITZAT

- **Elementos de Ordenación urbana**, Juli Esteban i Noguera, Col·legi d'Arquitectes de Catalunya 1981.
- **Curso practico de Urbanismo para Arquitectos y Proyectistas urbanos**, Alberto Peñin, OBRAPROPIA, 2012.
- **La pràctica del Urbanismo**, Luis Moya Gonzalez, Editorial Síntesis, 2011.
- **La práctica del planeamiento urbanístico**, Luis Moya Gonzalez, Editorial Síntesis, 1994.
- **Derecho Urbanístico**, Manuel Fernando Domingo Vaquero, Wolters Luwer, 2000.
- **Curs d'especialista universitari en dret urbanístic i ordenació del territori**, UIB, dirigit per Avel·lí Blasco Esteve.

WEBS

<http://www.conselldemallorca.net>

<http://www.caib.es>

<https://www.boe.es>

<http://www.caib.es/eboibfront/ca>

<https://www.fomento.gob.es>

www.palma.cat

NORMATIVA CONSULTADA (VIGENT)

- Constitució Espanyola de 1978.
- Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística.
- Decret 72/1994, de 26 de maig, sobre els plans d'ordenació del litoral.
- Decret Llei 1/2013, de 7 de juny, de mesures urgents de caràcter turístic i d'impuls de les zones turístiques madures.
- Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística.
- Decret Llei 2/2016, de 22 de gener, de modificació del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística.
- Decret Llei 3/2017 de 4 d'agost, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, i de mesures per afrontar l'emergència en matèria d'habitatge a les Illes Balears.

- Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les illes balears.
- Llei 10/2005, de 21 de juny, de ports de les illes Balears.
- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
- Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial.
- Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori.
- Llei 22/1988 de 28 de juliol, de Costes.
- Llei 23/2006, de 20 de desembre, de Capitalitat de Palma.
- Llei 37/2015 de 29 de setembre, de Carreteres.
- Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la comunitat autònoma de les illes Balears.
- Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les illes balears i de mesures tributàries.
- Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges.
- Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.
- Llei 9/1990, de 20 de juny, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat.
- Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, de reforma de l'estatut d'autonomia de les illes balears.
- Pla General d'Ordenació Urbana de Palma.
- Pla Territorial Insular de Mallorca.
- PDS del Consell de Mallorca i CAIB.
- Reglament de Ports de Illes Balears, Decreto 11/2011, de 18 febrer.
- Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca.
- Revisió del pla director sectorial de carreteres, 2009.
- Text Refós de la llei de Ports de l'Estat i de la Marina mercant, reial decret 2/2011, de 5 setembre.

VISORS

<http://www.conselldemallorca.net/sit/ptm/>

http://muib.caib.es/mapurbibfront/visor_index.jsp#

<http://ideib.caib.es/visualitzador/visor.jsp>

<http://sig.mapama.es/dpmt/>

<https://www.google.es/maps?hl=es>