



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE BALEARES ILLES BALEARS





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	22
PARTE PRIMERA.	23
Urbanismo de Baleares. Illes Balears. Ley del suelo de Baleares.	23
Capítulo 1. Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.	23
1. Un planeamiento más ágil mediante dos instrumentos de ordenación (uno (el plan general) para las determinaciones estructurales y otro (el plan de ordenación detallada) para el detalle y desarrollo de las primeras).	23
a. Problemática del PGOU tradicional.	24
1. Legislación sectorial estatal y autonómica	24
2. Información pública de los planes y reparto injusto de plusvalías por recalificación.	24
b. La solución balear: dos instrumentos de ordenación, uno (el plan general) para las determinaciones estructurales y otro (el plan de ordenación detallada) para el detalle y desarrollo de las primeras.	25
1. Se simplifica su documentación (memoria general, normas urbanísticas globales y planos únicamente de gran escala).	25
2. Los planes de ordenación detallada puede abarcar toda la ordenación detallada o ser planes independientes coordinados entre sí.	25
2. Gestión urbanística	25
a. Memorias de viabilidad económica	26
b. Informes de sostenibilidad económica	26
c. Actuaciones de dotación	27
d. Complejos inmobiliarios	27
e. Ejecución sustitutoria concertada entre propiedad inmobiliaria y empresario-promotor urbanizador o rehabilitador.	27
3. Disciplina urbanística.	29
a. Procedimiento sancionador y de restablecimiento de legalidad y realidad física alterada.	29
b. Competencias en suelo rústico protegido de las ANEI, ARIP y APT costeras	29
c. Responsabilidad administrativa para las autoridades y los cargos públicos.	29
d. Plazo máximo para la ejecución subsidiaria de las órdenes de demolición.	30
TALLER DE TRABAJO.	31
Estructura de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears	31
Título I. «Régimen urbanístico del suelo»	31
Título II. «Planeamiento urbanístico»	32
Título III. «Gestión y ejecución del planeamiento»	32
Título IV. «Intervención en el mercado de suelo»	33
Título V. «Ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación del suelo»	33
Título VI. «Expropiación forzosa por razón de urbanismo»	33
Título VII. «La intervención preventiva en la edificación y el uso del suelo»	33
Título VIII. «La disciplina urbanística»	33
TALLER DE TRABAJO	35
Reforma de la disposición transitoria 14 de la ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo las Islas Baleares.	35
La polémica la disposición transitoria 14 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. Urbanizaciones en suelo protegido. Reclasificación de suelo urbanizable para	



evitar indemnizaciones millonarias. _____	37
TALLER DE TRABAJO _____	40
La derogación de la disposición adicional séptima de la ley 7/2012 de compleción de tramatas urbanas en zonas costeras que impide edificar en Ses Variades en el ayuntamiento de Sant Antoni (Ibiza). _____	40
TALLER DE TRABAJO _____	43
Modificación de la Ley 5/2012, de 23 de mayo, de medidas urbanísticas para la ejecución del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal. _____	43
1. Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears. Disposición final tercera Modificación de la Ley 5/2012, de 23 de mayo, de medidas urbanísticas para la ejecución del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal _____	43
2. Ley 5/2012, de 23 de mayo, de medidas urbanísticas para la ejecución del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal _____	47
3. Antecedentes de la reforma de la disposición final segunda bis que permite la ampliación del centro de tecnificación. La 'enmienda Nadal'. _____	58
TALLER DE TRABAJO. _____	61
Decreto ley 8/2020, de 13 de mayo de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19 _____	61
Declaración responsable. _____	61
DESARROLLADO EN LICENCIAS URBANÍSTICAS. _____	62
TALLER DE TRABAJO. _____	63
Suelo rústico. Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears _____	63
DESARROLLADO EN SUELO RÚSTICO _____	65
TALLER DE TRABAJO. _____	66
Decreto ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. _____	66
1. La situación de la vivienda pública en Baleares. _____	66
2. Tipologías de viviendas públicas _____	69
a. Viviendas públicas construidas en suelo de titularidad pública _____	69
b. Alojamiento dotacional _____	70
3. Proyectos de actuación, planes especiales y proyectos de desarrollo de vivienda de titularidad pública. _____	70
a. Procedimientos administrativos _____	70
b. Desarrollo de viviendas de titularidad pública _____	71
c. Áreas residenciales de promoción pública _____	72
4. Derecho de tanteo y retracto a favor de la administración sobre edificios en los que haya vivienda alquilada (ventas a fondos) _____	73
5. Estructura del Decreto Ley _____	73
6. Derecho de superficie _____	75
7. Modificaciones legislativas _____	80
CHECK-LIST _____	81
Entrada en vigor y régimen transitorio _____	81
Régimen de suelo urbano clasificado en el planeamiento general que no dispone de los servicios urbanísticos básicos _____	81



Terrenos que a la entrada en vigor de la misma se encuentren clasificados formalmente como suelo urbanizable. _____	81
Capítulo 2. El reglamento de la ley del suelo de Baleares. _____	83
Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca _____	83
Capítulo 3. Ejercicio de las facultades urbanísticas del derecho de propiedad. _	89
1. Limitaciones del ejercicio de las facultades urbanísticas del derecho de propiedad. _____	89
a. Silencio administrativo _____	89
b. Inexistencia del derecho de indemnización por la ordenación urbanística de terrenos ____	89
c. Patrimonialización de la edificabilidad _____	89
2. Participación ciudadana y acceso a la información. _____	90
3. Iniciativa privada de la actividad urbanística _____	92
TALLER DE TRABAJO _____	93
La acción pública para exigir a las autoridades el cumplimiento de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. _____	93
Capítulo 4. Los derechos de tanteo y retracto municipales para incrementar el patrimonio de suelo público. _____	94
1. Delimitación de áreas sobre transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones con la finalidad de incrementar los patrimonios públicos de suelo. _____	94
2. Notificación de transmisión por los propietarios. _____	94
3. Ejercicio del retracto _____	95
4. Caducidad de la notificación _____	95
5. Pago del precio _____	95
6. Transmisiones sin notificación previa _____	95
PARTE SEGUNDA _____	97
Planeamiento urbanístico _____	97
Capítulo 5. Instrumentos de ordenación urbanísticos. _____	97
1. Instrumentos de planeamiento y legislación sectorial _____	97
2. Ejercicio de las competencias en materia urbanística _____	98
TALLER DE TRABAJO _____	100
Los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) son planes directores sectoriales. Plan de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) de la Isla de Mallorca. _____	100
1. Los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) son planes directores sectoriales. _____	100
2. Plan de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) de la Isla de Mallorca. _____	101
CHECK-LIST _____	248
Medidas que obligan a potenciar viviendas de protección oficial para el alquiler social. _____	248
Capítulo 6. El planeamiento urbanístico. _____	249
1. Ordenación urbanística de los municipios. _____	249
a. El plan general y los planes de ordenación detallada. _____	249



b. Los planes parciales y los planes especiales. _____	250
2. El Plan general _____	250
a. Contenido. _____	250
b. Objeto del plan general _____	250
c. Determinaciones del plan general _____	251
d. Documentación de los planes generales _____	254
g. Programación de las actuaciones _____	255
h. Contenido de la memoria del plan general _____	255
e. Contenido de los estudios económicos del planeamiento _____	257
3. Planes de ordenación detallada _____	258
a. Contenido. _____	258
b. Documentación de los planes de ordenación detallada _____	259
c. Determinaciones de los planes de ordenación detallada _____	260
4. Planes parciales _____	263
a. Función de los planes parciales. _____	263
b. Superficies de los terrenos dotacionales _____	264
c. Plazo de ejecución y memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad económica. _____	264
d. Documentación de los planes parciales _____	265
5. Planes especiales _____	266
a. Concepto de planes especiales. _____	266
b. Objeto de los planes especiales. _____	266
c. Determinaciones de los planes especiales. _____	267
d. Planes especiales de ordenación de actuaciones urbanísticas. _____	267
6. Estudios de detalle _____	268
7. Catálogos de elementos y espacios protegidos _____	268
8. Ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad. _____	269
TALLER DE TRABAJO _____	270
Planeamiento urbanístico en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca _____	270
Planeamiento urbanístico _____	270
Instrumentos de planeamiento urbanístico _____	270
El plan general _____	270
Determinaciones del plan general _____	270
TALLER DE TRABAJO _____	272
Los planes parciales en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca _____	272
Los planes parciales _____	272
Determinaciones relativas a los usos del suelo y a los parámetros edificatorios _____	272
Determinaciones relativas a los sistemas urbanísticos _____	273
Determinaciones relativas a la ejecución del plan _____	274
Determinaciones sobre reservas de suelo para sistemas urbanísticos en los planes parciales _____	274
Disposiciones generales _____	276
Contenido de la memoria _____	276
Planos de información _____	277
Planos de ordenación _____	278
Normas reguladoras _____	279
Documentos económicos _____	279
Medidas de accesibilidad universal en la documentación de los planes parciales _____	280
Catálogo de elementos y espacios protegidos de los planes parciales _____	281
TALLER DE TRABAJO _____	282
Los planes especiales en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de	



diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca	282
Los planes especiales	282
Planes especiales, objeto y límites	282
Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de elementos o conjuntos protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico	283
Determinaciones específicas de los planes especiales de protección del paisaje y de protección y conservación del medio natural y rural	284
Determinaciones específicas de los planes especiales de protección de las vías de comunicación	285
Determinaciones específicas de los planes especiales de desarrollo y ejecución de elementos de la estructura general y orgánica	285
Determinaciones específicas de los planes especiales de adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones históricas y ambientales de los núcleos de población	286
Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de los núcleos rurales	287
Documentación de los planes especiales	287
Planes especiales de reforma interior	289
Ámbito y determinaciones de los planes especiales de reforma interior	289
Documentación de los planes especiales de reforma interior	290
TALLER DE TRABAJO	292
Los estudios de detalle en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca	292
Los estudios de detalle	292
Objeto y determinaciones de los estudios de detalle	292
Límites de los estudios de detalle	293
Documentación de los estudios de detalle	294
TALLER DE TRABAJO	295
Caso real. Modelo completo de Estudio de detalle en Baleares.	295
CHECK-LIST	369
Remedios para la suspensión de planeamientos urbanísticos por sentencia judicial	369
Capítulo 7. Actuaciones urbanísticas del planeamiento urbanístico.	370
1. Actuaciones edificatorias.	370
2. Actuaciones de transformación urbanística.	371
3. Actuaciones aisladas	372
Capítulo 8. El aprovechamiento urbanístico.	373
1. Aprovechamiento urbanístico objetivo, público, medio y subjetivo de una actuación.	373
2. Los coeficientes de ponderación relativa entre usos	374
PARTE TERCERA	375
Tipología del suelo	375
Capítulo 9. Régimen urbanístico del suelo	375
1. Suelo urbano	376
a. Concepto de solar	376
b. Derechos de las personas propietarias de suelo urbano	377
c. Deberes de las personas propietarias de suelo urbano	377
2. Suelo urbanizable	380
a. Concepto de suelo urbanizable.	380
b. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable	380
3. Suelo rústico	382



a. Núcleos rurales _____	382
b. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico _____	384
c. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico ordenado como núcleo rural	385
d. Actos de división de terrenos clasificados como suelo rústico _____	386
TALLER DE TRABAJO _____	387
Decreto ley 10/2022 de 27 de diciembre de medidas urgentes en materia urbanística _____	387
TALLER DE TRABAJO _____	401
Régimen del suelo en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca _____	401
Régimen urbanístico del suelo _____	401
Clases de suelo _____	401
Requisitos para la edificación del suelo _____	401
Compatibilidad entre sistemas urbanísticos y otras calificaciones _____	402
Régimen urbanístico del subsuelo _____	402
Derechos de las personas propietarias de suelo urbanizable _____	403
Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico ordenado como núcleo rural	403
Capítulo 10. Suelo rústico. Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears _____	405
1. Suelos de desarrollo urbano _____	407
a. Suelo urbano con urbanización no consolidada. _____	407
b. Suspensiones de planes de desarrollo. _____	407
2. Reclasificación del suelo urbanizable como suelo rústico _____	409
a. Supuestos de reclasificación del suelo urbanizable como suelo rústico. _____	409
b. Requisitos para exclusión de la reclasificación de suelos. _____	410
3. Condiciones de ordenación en suelo rústico. _____	412
a. Prohibiciones de edificar viviendas unifamiliares en las zonas de suelo rústico. Áreas de Prevención de Riesgos (SRP-APR) _____	412
b. Parámetros edificatorios aplicables a las edificaciones destinadas al uso de vivienda unifamiliar en el suelo rústico _____	413
c. Medidas de integración paisajística y ambiental _____	414
d. Freno a reformas para alquiler turístico (viviendas unifamiliares de dimensiones claramente desproporcionadas para las necesidades de una familia). _____	415
4. Reforma legislativa y régimen transitorio. _____	416
TALLER DE TRABAJO _____	418
Medidas de desclasificación de suelo de desarrollo urbano no transformado en Mallorca. _____	418
CHECK-LIST _____	420
Asentamientos rurales _____	420
Falsos urbanos _____	420
PARTE CUARTA _____	421
Gestión y ejecución del planeamiento. _____	421
Capítulo 11. Técnicas instrumentales de gestión urbanística en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears _____	421
1. Técnicas instrumentales _____	421
a. Las memorias de viabilidad económica _____	421
b. Los informes de sostenibilidad económica _____	421
c. Las actuaciones de dotación _____	422



d. Los complejos inmobiliarios _____	422
e. La ejecución sustitutoria concertada _____	422
2. Formación y aprobación de estos instrumentos de planeamiento urbanístico. ____	422
TALLER DE TRABAJO. _____	423
Ejecución del planeamiento e intervención en el mercado del suelo en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears _____	423
Capítulo 12. El agente urbanizador en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. _____	424
1. Ejecución sustitutoria concertada entre propiedad inmobiliaria y empresario-promotor urbanizador o rehabilitador. _____	424
a. Acuerdo entre propiedad inmobiliaria y empresario-promotor, siempre sometida a un control público estricto. _____	424
b. Cuando la reparcelación adopta la modalidad de cooperación. _____	424
c. Cuando el empresario-urbanizador asuma los costes de producción a cambio de parcelas edificables de valor equivalente. _____	425
2. Proyecto de reparcelación presentado por la entidad urbanística actuante por gestión indirecta. _____	425
TALLER DE TRABAJO _____	426
El agente urbanizador en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca _____	426
Iniciativa del proyecto de reparcelación en la modalidad de cooperación _____	426
Concesión de la gestión urbanística en la modalidad de cooperación _____	427
Especialidades del procedimiento de concesión de la gestión en la modalidad de cooperación _____	427
Capítulo 13. Reparcelación urbanística. _____	430
1. Sistemas de actuación _____	430
a. Obtención de suelo y ejecución directa. _____	430
b. Actuaciones de transformación urbanística mediante reparcelación _____	430
c. Costes de urbanización a sufragar por propietarios. _____	431
2. Concepto de la reparcelación urbanística. _____	433
3. Clases de reparcelación. _____	434
a. Económica. _____	434
b. Voluntaria. _____	434
4. Equidistribución del incremento de aprovechamiento. _____	434
5. Procedimiento. Expediente de reparcelación. _____	434
6. Proyecto de reparcelación _____	436
7. Efectos del proyecto de reparcelación _____	437
8. Inscripción en el Registro de la Propiedad _____	438
TALLER DE TRABAJO _____	439
La reparcelación urbanística en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca _____	439
Sistema de actuación urbanística por reparcelación _____	439
Objeto de la reparcelación _____	439
Comunidad de reparcelación y personas interesadas _____	440
Procedimiento de reparcelación _____	440
Fincas aportadas y participación de las personas propietarias _____	441
Obligaciones de información y supuestos de discrepancia _____	441
Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación _____	442
Supuestos de exclusión en la reparcelación _____	443
Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la	



reparcelación	443
Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación	444
Expropiación de fincas en la reparcelación	445
Adjudicación de fincas resultantes	446
Consideración de personas adjudicatarias e innecesariedad de nueva adjudicación	446
Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas	447
Valoración de las fincas en la reparcelación	448
Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización	448
Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico	449
Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones en régimen de propiedad horizontal	449
Contenido del proyecto de reparcelación	449
Contenido de la memoria	450
Personas interesadas en el expediente	451
Circunstancias de las fincas aportadas	451
Definición y adjudicación de fincas resultantes	452
Cargas preexistentes y derechos inscritos con posterioridad a la nota marginal	453
Cuenta de liquidación provisional	454
Documentación gráfica del proyecto de reparcelación	454
Efectos del proyecto de reparcelación	455
Efectos y requisitos de eficacia del proyecto de reparcelación	455
Afectación de las fincas al pago de las cargas de urbanización	455
Innecesariedad de la afección	456
Incumplimiento de la obligación del pago de la liquidación	456
Concentración de responsabilidad	456
Hipotecas en garantía de obras	457
Cuenta de liquidación definitiva	457
Rectificaciones derivadas de resoluciones administrativas o judiciales	457
Certificación para la inscripción al Registro de la Propiedad	458
Otros supuestos de reparcelación	458
Reparcelación voluntaria	459
Reparcelación económica	460
Regularización de fincas	461
Operaciones jurídicas complementarias	462

TALLER DE TRABAJO **464**

Anuncio de aprobación inicial proyecto de reparcelación voluntaria de la Urbanización. **464**

Capítulo 14. Junta de Compensación urbanística. **466**

1. Participación en la Junta de compensación.	466
a. Propietarios.	466
b. Empresas urbanizadoras	466
c. Representante de la administración.	466
2. Naturaleza jurídica de la junta de compensación.	467
a. Naturaleza administrativa	467
b. Fiduciaria.	467
3. Bases de actuación y los estatutos de la Junta de Compensación.	467
4. Transmisión de terrenos de cesión obligatoria y de obras e instalaciones.	468
5. Responsabilidad de la Junta de Compensación	468
6. Disolución de la junta de compensación.	468

TALLER DE TRABAJO **470**

La junta de compensación en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca	470
Modalidad de compensación	470



Constitución de la junta de compensación _____	471
Incorporación a la junta de compensación y supuestos de exclusión _____	471
Afectación de fincas y formulación del proyecto de reparcelación _____	472
Ejecución de las obras de urbanización _____	473
Potestades y reglas de disolución de la junta de compensación _____	473
Estatutos de las juntas de compensación _____	474
Bases de actuación de las juntas de compensación _____	475
Capítulo 15. Modalidad de cooperación _____	477
1. Modalidad de cooperación mediante gestión directa o de gestión indirecta mediante la delegación a un concesionario. _____	477
2. Distribución de las cargas de la urbanización. _____	478
TALLER DE TRABAJO _____	480
La cooperación urbanística en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca _____	480
Modalidad de cooperación _____	480
Iniciativa del proyecto de reparcelación en la modalidad de cooperación _____	480
Concesión de la gestión urbanística en la modalidad de cooperación _____	481
Especialidades del procedimiento de concesión de la gestión en la modalidad de cooperación _____	481
Capítulo 16. La ejecución de obras de urbanización. _____	484
Capítulo 17. Entidades de conservación. _____	485
1. Deber de conservación de las obras de urbanización _____	485
2. Las entidades urbanísticas de conservación _____	486
3. Recepción de las obras de urbanización _____	486
TALLER DE TRABAJO _____	488
Entidades urbanísticas colaboradoras en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca _____	488
Definición, tipo y normas aplicables a las entidades urbanísticas colaboradoras _____	488
Naturaleza jurídica de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	489
Funciones de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	489
Constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	490
Inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	491
Acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	492
Transmisión de la condición de miembro de la entidad urbanística colaboradora _____	493
Disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	494
Supuestos de obligatoriedad de conservación de las obras de urbanización _____	494
Supuestos de asunción voluntaria del deber de conservación de las obras de urbanización _____	495
Estatutos de las entidades de conservación _____	495
Transformación de las juntas de compensación y de las asociaciones administrativas de cooperación en entidades de conservación _____	496
Capítulo 18. Expropiación urbanística. _____	497
1. Sistema de expropiación por unidades de actuación completas _____	497
2. Expropiación para patrimonio del suelo con fin social. _____	497
3. Procedimiento expropiatorio. _____	497
4. Concesión discrecional por la administración de la liberación de la expropiación. _____	498
5. Expropiaciones urbanísticas. _____	499
a. Supuestos de expropiación forzosa de urbanismo. _____	499
b. Procedimientos que se seguirán para la expropiación forzosa _____	500
c. Aprobación y efectos de la tasación conjunta _____	502
d. Procedimiento de tasación individual _____	503



e. Ocupación y adquisición de las fincas e inscripción en el Registro de la Propiedad	503
f. Pago del justiprecio y valoración de bienes y derechos expropiados en actuaciones de transformación urbanística de promoción pública	504
g. La reversión de terrenos expropiados	504

TALLER DE TRABAJO **505**

Expropiación urbanística en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca	505
Efectos del sistema de expropiación sobre los bienes de dominio público	505
Administración expropiante y formas de gestión del sistema de expropiación	505
Gestión del sistema de expropiación por concesión administrativa	506
Requisitos de las solicitudes en el procedimiento para la liberación de bienes	507
Expropiación forzosa en razón de urbanismo	508
Supuestos de expropiación en razón de urbanismo	508
Administración expropiante y personas beneficiarias de la expropiación	508
Formulación y contenido del proyecto de tasación conjunta	509
Tramitación del procedimiento de tasación conjunta	510
Procedimiento de tasación individual	510

CHECK-LIST **512**

Expropiación urbanística de actuaciones aisladas.	512
--	------------

PARTE QUINTA **513**

Convenios urbanísticos	513
-------------------------------	------------

Capítulo 19. Convenios urbanísticos. **513**

1. Concepto de convenios urbanísticos.	513
2. Clases de convenios urbanísticos.	514
a. Convenios de planeamiento.	514
b. Los convenios de gestión urbanística.	514
3. Sustitución de la cesión obligatoria por cantidad en metálico previa valoración pericial.	514
4. Responsabilidad de la urbanización del ámbito de actuación del convenio urbanístico.	514
5. Aprobación y publicidad de los convenios urbanísticos.	515

TALLER DE TRABAJO **516**

Los convenios urbanísticos en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca	516
Compromisos, formalización y límites de los convenios	516
Convenios sobre planeamiento	517
Disposiciones sobre procedimiento de formalización de convenios con personas particulares	518
Perfeccionamiento de convenios urbanísticos con personas particulares	519
Publicidad de los convenios	520

PARTE SEXTA **521**

Deber de edificar, rehabilitar y ruina.	521
--	------------

Capítulo 20. Obligación de edificar y rehabilitar. **521**

1. Plazos para iniciar obligatoriamente la edificación de los solares.	521
2. Registro Municipal de Solares sin Edificar y Edificios para Rehabilitar	522
3. Procedimiento para el desarrollo de la ejecución sustitutoria forzosa	523
a. Declaración de incumplimiento	523
b. Convocatoria de un concurso de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora en la ejecución sustitutoria	524



4. Agente rehabilitador. Programas de actuación edificatoria o rehabilitadora en la ejecución sustitutoria. _____ 525

5. Obligaciones de las personas adquirentes de la titularidad de los solares edificables o de edificios por rehabilitar, o las adjudicatarias de la ejecución sustitutoria forzosa. _____ 526

TALLER DE TRABAJO _____ 528

El deber de edificar en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca _____ 528

Declaración del incumplimiento de la obligación de edificar o de rehabilitar _____ 528

Ejecución expropiatoria _____ 528

Procedimientos para la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar o de rehabilitar y consecuencias de la declaración _____ 529

Registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar _____ 530

Transmisiones de fincas incluidas en el Registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar _____ 531

TALLER DE TRABAJO _____ 533

El agente edificador en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca _____ 533

1. La ejecución sustitutoria en la edificación o rehabilitación. _____ 533

2. Operador privado (empresario-edificador o rehabilitador) _____ 533

3. Procedimiento de ejecución sustitutoria forzosa y concertada mediante el concurso para la adjudicación de programas de rehabilitación edificatoria. _____ 534

4. Procedimiento para el desarrollo de la ejecución sustitutoria forzosa _____ 534

a. Declaración de incumplimiento _____ 534

b. Convocatoria de un concurso de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora en la ejecución sustitutoria _____ 535

5. Agente rehabilitador. Programas de actuación edificatoria o rehabilitadora en la ejecución sustitutoria. _____ 536

6. Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca _____ 538

TALLER DE TRABAJO _____ 541

Las actuaciones de reforma interior (ARI) y regeneración urbanas. _____ 541

1. Actuaciones de reforma interior y regeneración urbana. _____ 541

2. Desarrollo de las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana. _____ 541

TALLER DE TRABAJO _____ 544

Ley 2/2009 de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears. _____ 544

1. Señalada como ejemplo por la norma estatal Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas: hacia el "agente rehabilitador". _____ 544

2. Ley 2/2009 de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears. _____ 544

CHECK-LIST _____ 546

Procedimiento de ejecución sustitutoria forzosa y concertada mediante el concurso para la adjudicación de programas de rehabilitación edificatoria y, de otra, la de las actuaciones de reforma interior y renovación urbana. _____ 546



Capítulo 21. Ruina urbanística.	547
1. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación	547
2. Órdenes de ejecución	548
3. Actuaciones de rehabilitación edificatoria de mejora de la eficiencia energética de las edificaciones y de adaptación al medio.	549
4. Evaluación de los edificios e inspección de construcciones y edificaciones	550
5. Declaración de estado ruinoso	552
a. Declaración del estado ruinoso por parte del ayuntamiento	552
b. Ruina física inminente	553
TALLER DE TRABAJO	555
Ruina en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca	555
Inicio del procedimiento para la declaración de estado ruinoso	555
Tramitación del procedimiento	556
Contenido de la resolución que pone fin al procedimiento	557
Efectos de la declaración de estado ruinoso	558
Supuesto de ruina física inminente	558
PARTE SÉPTIMA	560
Disciplina urbanística.	560
Capítulo 22. Licencias urbanísticas.	560
1. Intervención preventiva de los actos de edificación	560
2. Licencia urbanística y de comunicación previa	561
3. Actos sujetos a licencia urbanística municipal	561
4. Actos sujetos a comunicación previa	563
5. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas	564
6. Caducidad de la licencia urbanística	565
TALLER DE TRABAJO.	567
Reforma de licencias urbanísticas en Baleares. Declaración responsable. Decreto ley 8/2020, de 13 de mayo de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19	567
TALLER DE TRABAJO	572
Licencia urbanística en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca	572
Objeto y alcance de la licencia urbanística.	572
Actos sujetos a licencia urbanística municipal	574
Efectos de las licencias urbanísticas	576
Transmisión de la licencia	576
Caducidad de la licencia urbanística para ejecutar obras	576
Licencias de edificación simultáneas a las obras de urbanización	577
Régimen de las actuaciones sujetas a comunicación previa	579
Concepto de comunicación previa	579
Actos sujetos a comunicación previa	580
TALLER DE TRABAJO.	582
Formularios. Solicitud de cédula de habitabilidad.	582



La cédula de habitabilidad. _____	582
Tipo de Cédulas de habitabilidad. _____	582
Documentación necesaria para obtener la cédula de renovación. _____	582
Documentación necesaria para obtener la cédula de primera ocupación. _____	583
Documentación necesaria para obtener la cédula por carencia. _____	583
Certificado de situación urbanística. _____	583
Documentación necesaria para obtener un duplicado de la cédula. _____	584
TALLER DE TRABAJO _____	586
Formularios. Modelo de solicitud de autorización de obras, instalaciones y actividades a ubicar en zona de servidumbre de protección prevista en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, siempre que se hayan de producir en terrenos clasificados como suelo urbano o como suelo urbanizable o categoría equivalente.586	
TALLER DE TRABAJO _____	588
Formularios. Modelo de comunicación previa de obras. _____	588
CHECK-LIST _____	590
La licencia urbanística y la comunicación previa _____	590
La parcelación urbanística en suelo urbano y urbanizable contraria a lo que establezca el planeamiento. _____	590
La indivisibilidad de las parcelas. _____	590
Capítulo 23. Edificaciones fuera de ordenación. _____	592
1. Usos, obras o instalaciones de carácter provisional. _____	592
2. Edificaciones y construcciones inadecuadas y fuera de ordenación. _____	592
TALLER DE TRABAJO _____	595
Edificios fuera de ordenación en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca _____	
Construcciones, edificaciones, instalaciones y usos fuera de ordenación _____	595
Licencia urbanística de legalización _____	597
TALLER DE TRABAJO _____	598
Legalización de actos o de usos ilegales. _____	598
CHECK-LIST _____	600
Mecanismos para hacer efectiva la disciplina urbanística. _____	600
Procedimiento de restablecimiento/ejecución de las demoliciones. _____	600
Procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas _____	601
Capítulo 24. La inspección urbanística. _____	602
1. Funciones de la inspección urbanística. _____	602
2. Obligaciones ante la inspección urbanística. _____	603
TALLER DE TRABAJO _____	605
La inspección urbanística en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca _____	
La inspección urbanística _____	605
Competencias municipales y supramunicipales _____	605
Capítulo 25. Sanciones urbanísticas. _____	607
1. Clases de infracciones urbanísticas _____	607



a. Infracciones leves. _____	607
b. Infracciones graves _____	608
c. Infracciones muy graves _____	608
2. Consecuencias legales de las infracciones urbanísticas. _____	609
3. Personas responsables _____	609
4. Sanciones por infracción urbanística _____	612
a. Por la realización de obras de construcción _____	612
b. Actos contra el patrimonio histórico-artístico _____	612
c. Actos contra el medioambiente. _____	613
d. Parcelaciones ilegales, segregaciones, divisiones y agrupaciones. _____	613
e. Incumplimiento de gestión y ejecución del planeamiento. _____	614
5. Circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas _____	614
PARTE OCTAVA _____	616
Formularios. _____	616
A. REPARCELACIÓN FORZOSA _____	617
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa _____	617
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa _____	622
a. Providencia de alcaldía _____	622
b. Informe de secretaría _____	623
c. Providencia de alcaldía _____	628
d. Publicaciones. _____	629
e. Notificaciones y certificaciones. _____	631
f. Providencias. _____	633
g. Resolución. _____	634
h. Publicaciones. _____	635
i. Informes Técnicos. _____	638
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN. _____	648
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. _____	648
a. Modelo 1. _____	648
b. Modelo 2. _____	650
c. Modelo 3. _____	652
d. Modelo 4. _____	654
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. _____	656
4. Anuncio. _____	659
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación. _____	660
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas _____	661
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados). _____	662
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto _____	663
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable _____	664
a. Modelo 1. _____	664
b. Modelo 2. _____	666
c. Modelo 3. _____	667
d. Modelo 4. _____	668
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación _____	669
a. Modelo 1. _____	669
b. Modelo 2. _____	671
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de _____	



reparcelación _____	672
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación _____	673
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación _____	673
a. Modelo 1. _____	681
b. Modelo 2. _____	682
13. Proyecto de Reparcelación _____	683
Modelo 1 _____	683
Modelo 2. _____	702
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo _____	708
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica. _____	719
16. Expediente de normalización de fincas _____	720
17. Apertura del trámite de información pública _____	729
a. Modelo 1 _____	729
b. Modelo 2 _____	730
18. Certificación del resultado del trámite de información pública _____	731
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal _____	733
a. Modelo 1. _____	733
b. Modelo 2. _____	734
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración _____	735
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación. _____	736
a. Modelo 1. _____	736
b. Modelo 2. _____	737
22. Anuncio de aprobación inicial. _____	738
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados _____	739
24. Certificación del resultado del trámite de información pública _____	741
25. Tramitación de las alegaciones. _____	742
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones. _____	743
a. Modelo 1. _____	743
b. Modelo 2. _____	744
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones. _____	747
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación _____	748
a. Modelo 1. _____	748
b. Modelo 2. _____	749
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria _____	750
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación _____	750
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	752
a. Modelo 1 _____	752
b. Modelo 2 _____	754
c. Modelo 3 _____	756
d. Modelo 4 _____	758
32. Anuncio de la aprobación definitiva. _____	759
a. Anuncio de publicación _____	759



b. Notificación a los interesados _____	760
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	762
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva _____	764
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación _____	765
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización _____	766
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación ____	767
a. Formalización mediante escritura pública _____	767
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad _____	767
c. Protocolización mediante acta notarial _____	771
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad _____	773
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita _____	774
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación _____	778
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación _____	780
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad _____	781
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua. _____	782
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua _____	784
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) . _____	787
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. _____	790
B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN. _____	794
1. Expediente administrativo del proyecto de compensación _____	794
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación. _____	794
b. Escrito del propietario único _____	798
c. Actuación municipal _____	799
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. _____	802
e. Información pública y notificación a los propietarios. _____	803
f. Adhesión a la Junta de Compensación. _____	804
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. _____	804
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta _____	807
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación _____	808
j. Informe técnico _____	810
k. Informe jurídico _____	811
l. Aprobación inicial. _____	812
m. Información pública y audiencia de los propietarios _____	813
n. Aprobación definitiva _____	815
ñ. Supuestos especiales. _____	817
2. Proyecto de Compensación. _____	818
a. Formulario de Proyecto de compensación _____	818
I.- BASES LEGALES _____	818



II.-PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	818
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES	819
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	822
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	823
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	823
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	823
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	824
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	824
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA	826
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	826
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	827
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	827
XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN	827
b. Modelo 2.	829
Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos	837
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo	838
Parcelas resultantes	838
Gastos de urbanización. Estimación del coste.	842
Cuenta de liquidación provisional	842
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación	844
I.- BASES LEGALES	844
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	844
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES	844
IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	846
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	847
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	847
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	847
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	848
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	848
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO	849
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	850
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	850
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	850
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación	852
COMENTARIOS PRÁCTICOS.	852
JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.	853
3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.	854



4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación	855
5. Estatutos de la junta de compensación.	856
a. Modelo 1.	856
b. Modelo 2.	887
Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines	887
Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes	890
Título III. De los Órganos de Gobierno	895
6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).	904
a. Modelo 1.	904
b. Modelo 2.	913
c. Modelo 3 (con urbanizador).	919
7. La inscripción registral de la junta.	922
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación	922
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.	923
c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación.	924
8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación	925
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento	926
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización	928
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	930
A) Formulación del proyecto de compensación.	930
B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.	933
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.	933
D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.	934
E) Informe de los servicios técnicos municipales.	934
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-	934
H) Formalización del Proyecto de Compensación.	935
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.	936
EXPONE	936
C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.	938
1. Estatutos de la Entidad de Conservación	938
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad	951
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.	953
4. Decreto de aprobación inicial de los estatutos de entidad de constitución obligatoria	954
5. Información pública: Anuncio.	958
6. Certificación del secretario	960
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)	961
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)	962

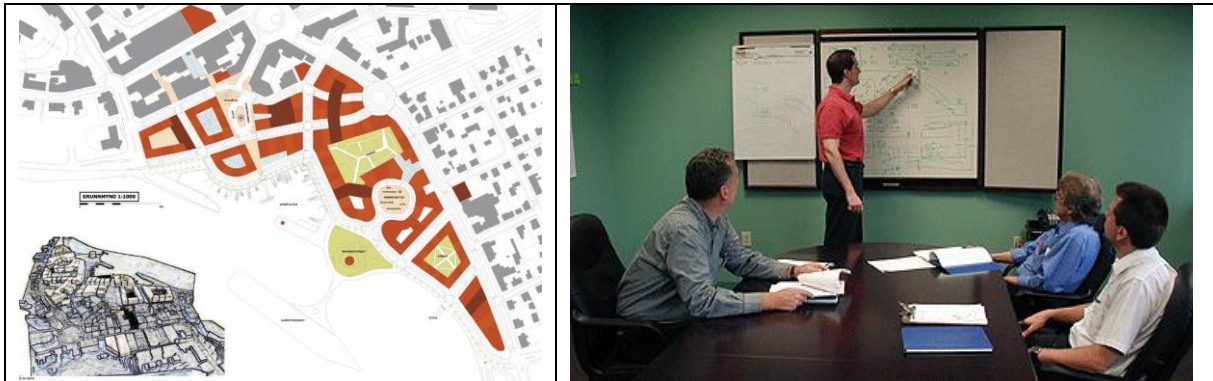


9. Notificaciones a interesados.	965
10. Anuncio público.	966
11. La asamblea constituyente	967
12. Adhesión a la entidad	968
13. Acta de constitución	969
14. Escritura de constitución.	970
14. Ratificación de la constitución de la entidad	973
15. Acuerdo de disolución de la entidad	974
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente	975
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias	977
D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA	978
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.	978
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios	981
3. Dictamen jurídico.	990
4. Aprobación inicial.	991
5. Anuncios.	992
6. Aprobación definitiva.	993
7. Requisitos administrativos.	994
E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.	995
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio	995
2. Descripción del bien expropiado	996
3. Descripción de un edificio expropiado	997
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración	998
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado	999
6. Hoja de aprecio de la administración	1000
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.	1002
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo	1004
9. Propuesta de adquisición	1005
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta	1006
11. Modelo de convenio	1007
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES.	1010
F. CONVENIOS URBANÍSTICOS.	1015
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.	1015
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.	1017
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.	1022
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.	1024



5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.	1027
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización	1029
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.	1031
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.	1034
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.	1038
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.	1041
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación	1045
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	1049
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.	1052
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	1055
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU	1057
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU	1059
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.	1061
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.	1065
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.	1067
G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS	1070
1. Providencia de alcaldía	1070
2. Informe de secretaría	1071
3. Textos preliminares y diligencias.	1073
4. Publicidad.	1076
5. Alegaciones.	1078
6. Informes técnicos.	1079
7. Textos finales de convenios. Modelo.	1082
8. Diligencias finales.	1085
9. Informes y dictámenes.	1086
10. Acuerdo plenario.	1089

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Ventajas de la nueva ley del suelo de Baleares en materia de planificación. Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears**
- **Urbanismo de Baleares. Illes Balears. Ley del suelo de Baleares.**
- **Clasificación del suelo en el urbanismo balear.**
- **El planeamiento urbanístico balear.**
- **Los planes parciales para la isla de Mallorca.**
- **Los planes especiales para la isla de Mallorca.**
- **Los estudios de detalle para la isla de Mallorca.**
- **Convenios urbanísticos para la isla de Mallorca.**
- **La reparcelación urbanística en el urbanismo balear.**
- **Las juntas de compensación en el urbanismo balear.**
- **Expropiaciones urbanísticas en Baleares.**
- **Las entidades urbanísticas colaboradoras en la isla de Mallorca.**
- **La ruina urbanística en la isla de Mallorca.**
- **Las licencias urbanísticas en la isla de Mallorca.**
- **Licencia urbanística de legalización para la isla de Mallorca.**



PARTE PRIMERA.

Urbanismo de Baleares. Illes Balears. Ley del suelo de Baleares.

Capítulo 1. Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.



1. Un planeamiento más ágil mediante dos instrumentos de ordenación (uno (el plan general) para las determinaciones estructurales y otro (el plan de ordenación detallada) para el detalle y desarrollo de las primeras).