

## INFORME ZONIFICACIÓN DE ESTANCIAS TURÍSTICAS EN VIVIENDAS (ETH) EN LA ISLA DE MALLORCA



- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

29 de junio de 2018

La CMAIB informa favorablemente con condiciones a la zonificación de estancias turísticas en viviendas del Consell de Mallorca. El pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (CMAIB) ha aprobado hoy el informe favorable a la zonificación de estancias turísticas en viviendas (ETH) en la isla de Mallorca que tramita el Consell Insular con la condición de que estudie con criterios ambientales las zonas litorales y el suelo rústico. En este sentido, la Comisión da al Consell de Mallorca dos años para que calcule qué núcleos litorales no tienen recursos ni equipamientos dimensionados para acoger más plazas turísticas -y que, por tanto, se encuentran en una situación insostenible desde el punto de vista ambiental- y los clasifique como núcleos maduros o saturados, con las consecuentes prohibiciones de comercialización de ETH.

El informe también obliga a prohibir todos los tipos de comercialización de ETH en los núcleos litorales turísticos maduros o saturados hasta que no se introduzcan medidas de temporalización que eviten que esta actividad se produzca mayoritariamente en época estival. Lo contrario implicaría aún más saturación y, por tanto, más consumo de agua, más volumen de aguas residuales, más generación de residuos, más gasto energético y mayor volumen de tráfico y problemas con la movilidad.

Por último, el informe de la Comisión obliga a prohibir cualquier modalidad de comercialización de ETH en suelo rústico común hasta que, mediante el acuerdo que proceda, se establezcan criterios y medidas ambientales de sostenibilidad, paisajísticas, de protección del patrimonio y de apoyo de la actividad agraria, y su reconocimiento a la contribución ambiental y de preservación del paisaje, los cuales deberán ser evaluados por la CMAIB.



**DELIMITACIÓN PROVISIONAL DE LAS ZONAS APTAS PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE ESTANCIAS TURÍSTICAS EN VIVIENDAS DE USO RESIDENCIAL**

**PROPUESTA DE DELIMITACIÓN  
RÉGIMEN DE APLICACIÓN**

**Enero 2018**

**DEPARTAMENTO DE TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS  
DIRECCIÓN INSULAR DE TERRITORIO Y PAISAJE. SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

**Asistencia técnica**



**GABINETE de ANÁLISIS  
AMBIENTAL y TERRITORIAL**

**C/ Alfons el Magnànim, 2 Esc-A, 1º B.  
E-07004 Palma. Islas Balears**

**Tel. 971461 708 – Fax 971468052  
[empresa@gaat.es](mailto:empresa@gaat.es) - [www.gaat.es](http://www.gaat.es)**



## PROPUESTA INICIAL DE DELIMITACIÓN PROVISIONAL PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE ESTANCIAS TURÍSTICAS EN VIVIENDAS DE USO RESIDENCIAL (ETV).

A partir del análisis y la diagnosis realizados sobre la manifestación del fenómeno de las ETV en la isla de Mallorca y de los objetivos y criterios para la delimitación de las zonas aptas para la comercialización que se han considerado, teniendo presentes las limitaciones legalmente vigentes, se propone inicialmente la delimitación provisional con el fin de que se proceda a su declaración al amparo del procedimiento establecido en el artículo 75 de la Ley 8/2012.

Esta delimitación provisional tiene que regir en tanto no se vea alterada o se determine una definitiva a través de los instrumentos de rango reglamentario correspondientes.

Se propone dividir el territorio insular en diferentes zonas atendiendo a las características y función territorial de cada ámbito, distinguiendo a priori entre los núcleos urbanos litorales, los núcleos urbanos de interior y el suelo rústico; subdividiendo a su vez cada uno de estos grupos de referencia en otras zonas según su grado de aptitud para el acogimiento de comercialización de ETV en alguna de las modalidades establecidas.

Asimismo se han identificado una serie de zonas no aptas, al considerar la comercialización de ETV como una actividad incompatible con el uso dominante del ámbito y por otros motivos ambientales o de salud pública.

En último lugar, se ha excluido de la delimitación el término municipal de Palma al quedar fuera del alcance de este procedimiento atendiendo a aquello que determina el artículo 75 de la Ley 8/2012.

Se adjunta a esta propuesta una delimitación gráfica con carácter indicativo, prevaleciendo para la aplicación del régimen asociado la delimitación física más precisa de cada uno de los ámbitos contenida en los instrumentos de ordenación territorial y/o urbanística vigentes en cada momento.

Así las cosas, se propone la delimitación siguiente:

### 1 NÚCLEOS LITORALES

Se incluyen en este grupo aquellos núcleos litorales que se encuentran destinados eminentemente al uso turístico. Se distinguen las zonas siguientes:

#### 1.1 Zona 1 (Z1). Núcleos litorales turísticos maduros o saturados

Incluye los suelos urbanos, urbanizables o aptos para la urbanización de los ámbitos que hayan sido declarados como zonas turísticas maduras o saturadas, o así resulten declarados a través de los instrumentos de ordenación territorial correspondientes (PIAT o PTIM).

Dos son los factores principales que se han tomado en consideración en la delimitación de esta zona: el grado de saturación de la actividad turística frente a los recursos disponibles y las posibles dificultades de acceso a la vivienda por parte de los trabajadores del sector turístico.



**Núcleos Z1:**

- Palmanova-Magaluf,
- Santa Ponça
- Peguera
- Ámbito del PRI de la Playa de Palma que queda fuera del municipio de Palma (Bellavista, Cala Blava, Son Verí, Son Verí Nou y el Arenal)

**1.2 Zona 2 (Z2). Resto de núcleos litorales turísticos.**

Incluye los suelos urbanos, urbanizables y aptos para urbanizar del resto de zonas litorales turísticas de la isla.

Se trata de zonas que por su origen, su estructura urbana y la configuración de infraestructuras y servicios de que disponen, desde hace tiempo se encuentran vinculadas eminentemente a la actividad turística, a menudo con importantes porcentajes de residencias secundarias, pero sin que se haya declarado su madurez o saturación debido a que se hayan detectado problemas de sobrecarga medioambiental, turística o urbanística, de sobreexplotación de recursos o de obsolescencia de los equipamientos turísticos.

La comercialización de ETV en estas zonas se considera compatible con la función territorial dominante de los núcleos ya que las tipologías de vivienda existentes se orientan principalmente a residencia de temporada. Por otra parte no se aprecia una presión excesiva sobre los recursos que implique saturación.

**Núcleos Z2:**

1. Calvià: Ses Illetes y Cas Català Nou
2. Calvià: Portals Nous y Costa d'en Blanes
3. Calvià: Portals Vells
4. Calvià: El Toro y Costa de la Calma
5. Calvià: Cala Fornells
6. Andratx: Es Camp de Mar
7. Andratx: Puerto y Urbanizaciones Adyacentes
8. Andratx: Sant Elm
9. Sóller: Port de Sóller
10. Pollença: Cala Sant Vicenç
11. Pollença: Formentor
12. Pollença: Port de Pollença
13. Alcúdia: Bahía de Pollença, Es Barcarès, Es Mal Pas y Bonaire
14. Alcúdia/Muro: Bahía de Alcudia y Playa de Muro



- 14.1 Subzona Bahía d'Alcúdia
- 14.2 Subzona Playa de Muro
- 15. Santa Margalida: Can Picafort
- 16. Santa Margalida: Son Serra de Marina
- 17. Artà: Colònia de Sant Pere y Betlem
- 18. Capdepera: Cala Mesquida
- 19. Capdepera: Font de Sa Cala, Es Carregador, Sa Pedruscada, Playa de Son Moll, Cala Rajada y Cala Agulla
  - 19.1 Subzona Cala Rajada Cala Agulla
  - 19.2 Subzona Font de sa Cala, Es Carregador, Sa Pedruscada y Son Moll
- 20. Capdepera: Playa y Costa de Canyamel
- 21. Son Servera/ Sant Llorenç: Costa de los Pinos, Cala Bona y Cala Millor
  - 21.1 Subzona Son Servera
  - 21.2 Subzona Sant Llorenç
- 22. Sant Llorenç/Manacor: Sa Coma, S'illot y Cala Moreia
  - 22.1 Subzona Sant Llorenç
  - 22.2 Subzona Manacor
- 23. Manacor: Cala Estany, Portocristo, Portocristo Novo, Playa Romàntica, Cala Anguila, Cala Mendia y Cala Magrana
- 24. Manacor: Calas de Mallorca, Es Domingos y Cala Murada
- 25. Felanitx: Portocolom y Cala Marçal
- 26. Felanitx/Santanyí: Cala Ferrera, Cala Serena, Cala Esmeralda, Cala D'or, Cala Llonga y Cala Gran
  - 26.1 Subzona Felanitx
  - 26.2 Subzona Santanyí
- 27. Santanyí: Portopetro
- 28. Santanyí: Cala Llombards, Cala Santanyí, Cala Figuera y Cala Mondragó
- 29. Ses Salines: Colònia de Sant Jordi
- 30. Campos: Ses Covetes, Sa Ràpita
- 31. Llucmajor: Cala Pi, Cala Vallgornera, Sa Torre, Bahía Azul, Bahía Grande, el Dorado, s'Estanyol.

## 2 NÚCLEOS DE INTERIOR

Forman parte de este grupo aquellos núcleos urbanos que no han quedado incluidos en el grupo de núcleos litorales con carácter eminentemente turístico. Se trata de núcleos que



tradicionalmente se han destinado principalmente a usos residenciales y que sólo recientemente se ha introducido de forma clara la actividad turística, especialmente en la modalidad de comercialización de estancias turísticas en viviendas. Asimismo, y como ya se ha apuntado, disponen de unas infraestructuras y unos entornos ambientales, urbanísticos y sociales más frágiles frente a las nuevas dinámicas producidas como consecuencia del incremento de esta actividad turística.

Se ha realizado un análisis multicriterio tomando en consideración cuatro indicadores referidos a cada uno de los aspectos en que se ha considerado que la actividad de ETV tiene mayor incidencia: las infraestructuras y recursos del entorno; el carácter y la estructura urbana y territorial de los núcleos; la dificultad de la población en el acceso a la vivienda y, el equilibrio en la distribución territorial de esta actividad en la isla, tal como se desprende del apartado 2.1 “Análisis de núcleos de interior” de la memoria justificativa que se acompaña.

Así las cosas se diferencian dos tipos de núcleos: aquellos que tienen una mayor presión de actividad turística que puede desvirtuar su carácter territorial, y el resto de núcleos de interior, estableciendo las zonas siguientes:

### **2.1 Zona 3 (Z3): Núcleos de interior con mayor presión turística**

Forman parte de esta categoría los suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar de uso eminentemente residencial o turístico, de los núcleos de interior, en los cuales se ha detectado una mayor presión turística que pone en riesgo el equilibrio territorial.

#### **Núcleos Z3 (ordenado por municipio):**

- Alcúdia
- Randa (Algaida)
- Ariany
- Banyalbufar
- Port des Canonge (Banyalbufar)
- Orient (Bunyola)
- Ullaró (Campanet)
- Deià
- Llucalcari (Deià)
- Sa Cala (Deià)
- S'empeltada (Deià)
- Ses Coves (Deià)
- S'Esglaieta (Esporles)
- Estellencs
- Es Carritxó (Felanitx)
- Fornalutx



- Marratxinet (Marratxí)
- Pollença
- Es Vilà (Pollença)
- La font (Pollença)
- Santanyí
- Llombards (Santanyí)
- Ruberts (Sencelles)
- Ses Salines
- Sóller
- Biniraix (Sóller)
- L'Horta (Sóller)
- Valldemossa
- Es Port (Valldemossa)
- S'Arxiduc (Valldemossa)
- Son Ferrandell (Valldemossa)

## **2.2 Zona 4 (Z4): Resto de núcleos de interior**

Forman parte de esta categoría los suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar de uso eminentemente residencial o turístico, de los núcleos de interior, que no se han incluido en la categoría anterior.

### **Núcleos Z4:**

Todos los núcleos de interior excepto los considerados en la Zona 3.

## **3 SUELO RÚSTICO**

### **3.1 SUELO RÚSTICO PROTEGIDO (SRP)**

Considerando lo que dispone el artículo 9 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación territorial de las Islas Baleares y medidas tributarias, el suelo rústico protegido es aquel comprendido dentro de las áreas sustraídas al desarrollo urbano, por el cual, en razón de sus valores excepcionales, la preservación de la fauna, la flora y el mantenimiento de la biodiversidad, se establece un régimen especial de protección distinto del general. Estas áreas están constituidas por las categorías siguientes:

- Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP)



- Áreas naturales de especial interés (ANEI)
- Áreas rurales de interés paisajístico (ARIP)
- Áreas de prevención de riesgos (APR)
- Áreas de protección territorial (APT)
- Asimismo tendrán la consideración de suelo rústico protegido las áreas que los instrumentos de planeamiento general consideren necesario preservar justificadamente de acuerdo con los criterios anteriores.

En cualquier caso prevalecerá el mayor grado de protección del suelo de cualquiera de estos instrumentos. Este suelo es muy sensible a presiones externas y hay que priorizar la preservación de sus valores intrínsecos.

### 3.2 SUELO RÚSTICO COMÚN (SRC)

Formará parte de esta categoría el suelo rústico así calificado en virtud de la ordenación territorial y urbanística de la isla por no estar sometido a ningún régimen especial de protección que figure en la categoría anterior. Se trata de aquellos terrenos rurales que no tienen valores ambientales, paisajísticos, o territoriales especialmente reconocidos por el planeamiento.

## 4 ZONAS DE EXCLUSIÓN

En cualquier caso, por motivos ambientales, turísticos, y de protección de la salud pública se delimitan como zonas no aptas para la comercialización de ETV, los núcleos o sectores de uso predominante o mayoritario distinto en el residencial o el turístico.

Asimismo se prevé que en las **Zonas de huella acústica aeroportuaria**, por motivos ambientales y de salud pública, quede prohibida la autorización de nuevas estancias turísticas en viviendas.



## RÉGIMEN DE APLICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN PROVISIONAL

Con el fin de modular la posibilidad de comercialización de ETV en las diferentes zonas delimitadas se toman en consideración las diferentes modalidades de ejercicio de la actividad que contempla la Ley 8/12 atendiendo a la tipología de las viviendas y a la duración máxima del periodo de comercialización teniendo en cuenta que son factores que inciden directamente en los efectos sobre el consumo de recursos, infraestructuras y servicios así como el acceso a la vivienda para la población residente, todo ello sin perjuicio de los límites, condiciones y requisitos legalmente establecidos o de aquellos que se puedan establecer mediante los instrumentos de rango reglamentario apropiados, tales como los límites máximos de plazas por ámbitos territoriales concretos, la antigüedad de las edificaciones, los periodos de comercialización, etc.

Se han considerado las modalidades de ETV siguientes:

- **ETV365-Uni: Estancias turísticas en viviendas unifamiliares**, cuya inscripción no caduca y que pueden ser comercializadas durante todo el año.
- **ETV365-Pluri: Estancias turísticas en viviendas plurifamiliares**, cuya inscripción caduca en 5 años y que pueden ser comercializadas durante todo el año.
- **ETV60: Estancias turísticas en viviendas principales (unifamiliares y plurifamiliares) alquiladas por el propietario**, cuya inscripción caduca en 5 años y que pueden ser comercializadas durante 60 días al año.

En las diferentes zonas delimitadas provisionalmente se podrá ejercer, bajo los requisitos correspondientes, la actividad de comercialización de las estancias turísticas en viviendas en las modalidades siguientes:

- **Zona 1 (Z1). Núcleos litorales turísticamente maduros**

Como consecuencia del grado de saturación que tienen estos ámbitos, sólo se podrá ejercer la comercialización de estancias turísticas en viviendas principales (unifamiliares y plurifamiliares) cuya actividad se podrá llevar a cabo durante 60 días el año.

- **Zona 2 (Z2). Resto de núcleos litorales turísticos**

En estos ámbitos se podrá ejercer la comercialización de ETV en tipología de vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar, cuya actividad se podrá llevar a cabo durante todo el año. Asimismo se admite la modalidad de comercialización de las estancias turísticas en viviendas principales (unifamiliares y plurifamiliares) durante 60 días al año.

- **Zona 3 (Z3): Núcleos de interior con mayor presión turística**



Por su singularidad se incluye esta zonificación diferenciada con respecto a la ordenación de las ETV. Sólo se podrá ejercer la comercialización de estancias turísticas en viviendas principales (unifamiliares y plurifamiliares) cuya actividad se podrá llevar a cabo durante 60 días al año.

- **Zona 4 (Z4): Resto de núcleos de interior**

Con la finalidad de contribuir a un reparto más equilibrado de los beneficios del turismo, y dado que no presentan todavía problemas graves de saturación, en estos ámbitos se podrá ejercer la comercialización de ETV en tipología de vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar, cuya actividad se podrá llevar a cabo durante todo el año. Asimismo se admite la modalidad de comercialización de las estancias turísticas en viviendas principales (unifamiliares y plurifamiliares) durante 60 días al año.

- **Suelo Rústico Protegido (SRP)**

Atendiendo a la protección especial que debe tener este tipo de suelo, en esta zona se prohíben las nuevas inscripciones en el registro turístico de viviendas residenciales en las cuales se comercialicen estancias turísticas, excepto cuándo así lo determine de forma excepcional el instrumento de ordenación territorial correspondiente (PIAT o PTI).

- **Suelo Rústico Común (SRC)**

En el Suelo Rústico Común se admite la comercialización de estancias turísticas en viviendas unifamiliares, la inscripción de los cuales en los registro turístico no caduca, actividad que puede ser prestada durante todo el año, y estancias turísticas en viviendas principales, cuyo registro oficial caduca en 5 años y en la cual se puede desarrollar la actividad durante 60 días al año.

- **Zonas de exclusión**

Por motivos ambientales o de salud pública estas zonas se considera que no son aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales.



## CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN PROVISIONAL ETV

A manera de resumen se incluye el siguiente cuadro que sintetiza el régimen de aptitud de cada zona delimitada provisionalmente según las modalidades admitidas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales.

Zona	ETV60	ETV365_ UNI	ETV365_ _PLURI
<b>Z1 – Núcleos litorales turísticos maduros/saturados</b>	SI	NO	NO
<b>Z2 – Resto de núcleos litorales turísticos</b>	SI	SI	SI
<b>Z3 – Núcleos de interior con mayor presión turística</b>	SI	NO	NO
<b>Z4 – Resto de núcleos de interior</b>	SI	SI	SI
<b>SRP – Suelo rústico protegido</b>	NO	NO	NO
<b>SRC – Suelo rústico común</b>	SI	SI	NO
<b>ZE – Exclusión</b>	NO	NO	NO

Palma, enero 2018

### Dirección institucional:

- Honorable Sra. Mercedes Garrido Rodríguez, *Consellera Ejecutiva de Territorio e Infraestructuras del Consell de Mallorca*
- Sr. Miquel Vadell Balaguer, *director Insular de Territorio y Paisaje del Consell de Mallorca*

### Dirección Técnica:

- Joan Carles Fuster Guasp, *arquitecto Jefe de servicio técnico de Ordenación del Territorio. Dirección insular de Territorio y Paisaje, Consell de Mallorca*
- Josep Manel Gómez González, *TAG Jefe de servicio jurídico de Ordenación del Territorio. Dirección insular de Territorio y Paisaje, Consell de Mallorca*

### Asesoría técnica GAAT:

#### GAAT

#### Coordinador

Antoni Pons Esteva, *Dr. en geografía*

#### Equipo

- Maria Magdalena Pons Esteva, *licenciada en derecho y licenciada en geografía*
- Martín Llobera O'Brien, *licenciado en biología*
- Vicenç Guasp Vivó, *licenciado en geografía*



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE BALEARES ILLES BALEARS**





## Índice

### ¿QUÉ APRENDERÁ?

#### 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.*

#### **NEGOCIACIONES PARA EVITAR EL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD CONTRA LA LEY DEL SUELO DE BALEARES**

**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).**

- a. Problemática del PGOU tradicional.
  1. Legislación sectorial estatal y autonómica
  2. Información pública de los planes y reparto injusto de plusvalías por recalificación.
- 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.
  1. Se simplifica su documentación (memoria general, normas urbanísticas globales y planos únicamente de gran escala).
  2. Los planes de ordenación detallada puede abarcar toda la ordenación detallada o ser planes independientes coordinados entre sí.

#### **2. Gestión urbanística**

- a. Memorias de viabilidad económica
- b. Informes de sostenibilidad económica
- c. Actuaciones de dotación
- d. Complejos inmobiliarios
- e. Ejecución sustitutoria concertada entre propiedad inmobiliaria y empresario-promotor urbanizador o rehabilitador.

#### **3. Disciplina urbanística.**

- a. Procedimiento sancionador y de restablecimiento de legalidad y realidad física alterada.
- b. Competencias en suelo rústico protegido de las ANEI, ARIP y APT costeras
- c. Responsabilidad administrativa para las autoridades y los cargos públicos.
- d. Plazo máximo para la ejecución subsidiaria de las órdenes de demolición.

#### **TALLER DE TRABAJO.**

**Estructura de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears**

**Título I. «Régimen urbanístico del suelo»**

**Título II. «Planeamiento urbanístico»**

**Título III. «Gestión y ejecución del planeamiento»**

**Título IV. «Intervención en el mercado de suelo»**

**Título V. «Ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación del suelo»**

**Título VI. «Expropiación forzosa por razón de urbanismo»**



Título VII. «La intervención preventiva en la edificación y el uso del suelo»

Título VIII. «La disciplina urbanística»

### **TALLER DE TRABAJO**

El reglamento de la ley del suelo de Baleares.

1. Disposición final primera Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.  
Desarrollo reglamentario

2. Disposición final segunda Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.  
Régimen transitorio de normativa reglamentaria

3. Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

### **CHECK-LIST**

Entrada en vigor y régimen transitorio

Régimen de suelo urbano clasificado en el planeamiento general que no dispone de los servicios urbanísticos básicos

Terrenos que a la entrada en vigor de la misma se encuentren clasificados formalmente como suelo urbanizable.

### **Capítulo 2. Ejercicio de las facultades urbanísticas del derecho de propiedad.**

1. Limitaciones del ejercicio de las facultades urbanísticas del derecho de propiedad.

- a. Silencio administrativo
- b. Inexistencia del derecho de indemnización por la ordenación urbanística de terrenos
- c. Patrimonialización de la edificabilidad

2. Participación ciudadana y acceso a la información.

3. Iniciativa privada de la actividad urbanística

### **TALLER DE TRABAJO**

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.

### **TALLER DE TRABAJO**

Los derechos de tanteo y retracto municipales para incrementar el patrimonio de suelo público.

1. Delimitación de áreas sobre transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones con la finalidad de incrementar los patrimonios públicos de suelo.

2. Notificación de transmisión por los propietarios.

3. Ejercicio del retracto

4. Caducidad de la notificación

5. Pago del precio

6. Transmisiones sin notificación previa

### **PARTE SEGUNDA**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



## Planeamiento urbanístico

### Capítulo 3. Instrumentos de ordenación urbanísticos.

1. Instrumentos de planeamiento y legislación sectorial
2. Ejercicio de las competencias en materia urbanística

#### TALLER DE TRABAJO

La derogación de la disposición adicional séptima de la ley 7/2012 de compleción de tramas urbanas en zonas costeras que impide edificar en Ses Variades en el ayuntamiento de Sant Antoni (Ibiza).

#### TALLER DE TRABAJO

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. Reclassificación de suelo urbanizable para evitar indemnizaciones millonarias.

#### CHECK-LIST

Medidas que obligan a potenciar viviendas de protección oficial para el alquiler social.

### Capítulo 4. El planeamiento urbanístico.

1. Ordenación urbanística de los municipios.
  - a. El plan general y los planes de ordenación detallada.
  - b. Los planes parciales y los planes especiales.
2. El Plan general
  - a. Contenido.
  - b. Objeto del plan general
  - c. Determinaciones del plan general
  - d. Documentación de los planes generales
  - g. Programación de las actuaciones
  - h. Contenido de la memoria del plan general
  - e. Contenido de los estudios económicos del planeamiento
3. Planes de ordenación detallada
  - a. Contenido.
  - b. Documentación de los planes de ordenación detallada
  - c. Determinaciones de los planes de ordenación detallada
4. Planes parciales
  - a. Función de los planes parciales.
  - b. Superficies de los terrenos dotacionales
  - c. Plazo de ejecución y memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad económica.
  - d. Documentación de los planes parciales
5. Planes especiales
  - a. Concepto de planes especiales.
  - b. Objeto de los planes especiales.
  - c. Determinaciones de los planes especiales.
  - d. Planes especiales de ordenación de actuaciones urbanísticas.
6. Estudios de detalle
7. Catálogos de elementos y espacios protegidos



## 8. Ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad.

### TALLER DE TRABAJO

Actuaciones urbanísticas del planeamiento urbanístico.

1. Actuaciones edificatorias.
2. Actuaciones de transformación urbanística.
3. Actuaciones aisladas

### TALLER DE TRABAJO

El aprovechamiento urbanístico.

1. Aprovechamiento urbanístico objetivo, público, medio y subjetivo de una actuación.
2. Los coeficientes de ponderación relativa entre usos

### TALLER DE TRABAJO

El plan general en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

El plan general.

Objetivos de la ordenación del plan general.

Determinaciones del plan general

Densidades máximas y estándares dotacionales mínimos del plan general.

### TALLER DE TRABAJO

Los planes parciales en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

- Los planes parciales.
- Objeto y determinaciones de los planes parciales.
- Disposiciones generales
- Determinaciones relativas a los usos del suelo y a los parámetros edificatorios.
- Determinaciones relativas a los sistemas urbanísticos.
- Determinaciones sobre reservas de suelo para sistemas urbanísticos.
- Determinaciones relativas a los servicios urbanísticos y las obras de urbanización.

Determinaciones relativas a la ejecución del plan.

- Documentación de los planes parciales.
- Disposiciones generales.
- Contenido de la memoria.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.
- Normas reguladoras.
- Evaluación económica y plan de etapas.
- Medidas de accesibilidad universal en la documentación de los planes parciales.
- Catálogo de elementos y espacios protegidos de los planes parciales.

### TALLER DE TRABAJO

Los planes especiales en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

Los planes especiales.





Disposiciones generales.  
Objeto de los planes especiales y efectos específicos.  
Planes especiales y planeamiento general.  
Determinaciones de los planes especiales urbanísticos.  
Determinaciones específicas de los distintos planes especiales.  
Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de elementos o conjuntos protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico.  
Determinaciones específicas de los planes especiales de protección del paisaje y de protección y conservación del medio natural y rural.  
Determinaciones específicas de los planes especiales de protección de las vías de comunicación.  
Determinaciones específicas de los planes especiales de desarrollo y ejecución de elementos de la estructura general y orgánica.  
Determinaciones específicas de los planes especiales reguladores de actuaciones urbanísticas.  
Determinaciones específicas de los planes especiales de adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones históricas y ambientales de los núcleos de población.  
Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de zonas de servicios portuarios.  
Determinaciones específicas de los planes especiales de desarrollo de instrumentos de ordenación territorial.  
Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de los asentamientos en el medio rural.  
Documentación integrante de los planes especiales.  
Documentación de los planes especiales.  
Los planes especiales de reforma interior.  
Planes especiales de reforma interior.  
Ámbito y determinaciones de los planes especiales de reforma interior.  
Documentación de los planes especiales de reforma interior.

## **TALLER DE TRABAJO**

### **Los estudios de detalle en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.**

Los estudios de detalle.  
Objeto y determinaciones de los estudios de detalle.  
Límites de los estudios de detalle.  
Documentación de los estudios de detalle.

## **CHECK-LIST**

### **Remedios para la suspensión de planeamientos urbanísticos por sentencia judicial**

## **PARTE TERCERA**

### **Tipología del suelo**

## **Capítulo 5. Régimen urbanístico del suelo**

### **1. Suelo urbano**

- a. Concepto de solar
- b. Derechos de las personas propietarias de suelo urbano
- c. Deberes de las personas propietarias de suelo urbano

### **2. Suelo urbanizable**

- a. Concepto de suelo urbanizable.
- b. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable

### **3. Suelo rústico**

- a. Núcleos rurales
- b. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico
- c. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico ordenado como núcleo rural



d. Actos de división de terrenos clasificados como suelo rústico

## **TALLER DE TRABAJO**

**Medidas de desclasificación de suelo de desarrollo urbano no transformado en Mallorca.**

## **CHECK-LIST**

**Asentamientos rurales**

**Falsos urbanos**

## **PARTE CUARTA**

**Gestión y ejecución del planeamiento.**

### **Capítulo 6. Reparcelación urbanística.**

#### **1. Sistemas de actuación**

- a. Obtención de suelo y ejecución directa.
- b. Actuaciones de transformación urbanística mediante reparcelación
- c. Costes de urbanización a sufragar por propietarios.

#### **2. Concepto de la reparcelación urbanística.**

#### **3. Clases de reparcelación.**

- a. Económica.
- b. Voluntaria.

#### **4. Equidistribución del incremento de aprovechamiento.**

#### **5. Procedimiento. Expediente de reparcelación.**

#### **6. Proyecto de reparcelación**

#### **7. Efectos del proyecto de reparcelación**

#### **8. Inscripción en el Registro de la Propiedad**

## **TALLER DE TRABAJO.**

**Técnicas instrumentales de gestión urbanística en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears**

#### **1. Técnicas instrumentales**

- a. Las memorias de viabilidad económica
- b. Los informes de sostenibilidad económica
- c. Las actuaciones de dotación
- d. Los complejos inmobiliarios
- e. La ejecución sustitutoria concertada

#### **2. Formación y aprobación de estos instrumentos de planeamiento urbanístico.**

## **TALLER DE TRABAJO.**

**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**

## **TALLER DE TRABAJO**

**El agente urbanizador en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.**





## 1. Ejecución sustitutoria concertada entre propiedad inmobiliaria y empresario-promotor urbanizador o rehabilitador.

- Acuerdo entre propiedad inmobiliaria y empresario-promotor, siempre sometida a un control público estricto.
- Cuando la reparcelación adopta la modalidad de cooperación.
- Cuando el empresario-urbanizador asuma los costes de producción a cambio de parcelas edificables de valor equivalente.

## 2. Proyecto de reparcelación presentado por la entidad urbanística actuante por gestión indirecta.

### TALLER DE TRABAJO

#### La reparcelación urbanística en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

- Sistema de actuación urbanística por reparcelación.
- Concepto y objeto de la reparcelación.
- Comunidad de reparcelación y personas interesadas.
- Procedimiento de reparcelación y formulación del proyecto.
- Fincas aportadas y participación de las personas propietarias.
- Obligaciones de información y supuestos de discrepancia.
- Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación.
- Supuestos de exclusión en la reparcelación.
- Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación.
- Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación.

#### Expropiación de fincas en la reparcelación.

- Adjudicación de fincas resultantes.
- Consideración de personas adjudicatarias e innecesariedad de nueva adjudicación.
- Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas.
- Valoración de las fincas en la reparcelación.
- Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización.
- Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico
- Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones en régimen de propiedad horizontal.
- Contenido del proyecto de reparcelación
- Contenido de la memoria.
- Personas interesadas en el expediente.
- Circunstancias de las fincas aportadas.
- Definición y adjudicación de fincas resultantes.
- Cargas preexistentes y derechos inscritos con posterioridad a la nota marginal.
- Cuenta de liquidación provisional.
- Documentación gráfica del proyecto de reparcelación.
- Efectos del proyecto de reparcelación.
- Efectos y requisitos de eficacia del proyecto de reparcelación.
- Afectación de las fincas al pago de las cargas de urbanización.
- Vigencia de la afección.
- Innecesariedad de la afección.
- Incumplimiento de la obligación del pago de la liquidación.
- Concentración de responsabilidad.
- Hipotecas en garantía de obras.
- Cuenta de liquidación definitiva.
- Rectificaciones derivadas de resoluciones administrativas o judiciales.
- Certificación para la inscripción en el Registro de la propiedad.



## **Capítulo 7. Junta de Compensación urbanística.**

### **1. Participación en la Junta de compensación.**

- a. Propietarios.
- b. Empresas urbanizadoras
- c. Representante de la administración.

### **2. Naturaleza jurídica de la junta de compensación.**

- a. Naturaleza administrativa
- b. Fiduciaria.

### **3. Bases de actuación y los estatutos de la Junta de Compensación.**

### **4. Transmisión de terrenos de cesión obligatoria y de obras e instalaciones.**

### **5. Responsabilidad de la Junta de Compensación**

### **6. Disolución de la junta de compensación.**

## **TALLER DE TRABAJO**

### **Las Juntas de compensación en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.**

Modalidad de compensación.

Concepto e iniciativa de la modalidad.

Constitución y naturaleza de la junta de compensación.

Incorporación a la junta de compensación y supuestos de exclusión.

Afectación de fincas y formulación del proyecto de reparcelación.

Ejecución de las obras de urbanización.

Transmisión de terrenos, de obras y de instalaciones.

Potestades de la junta de compensación sobre las fincas.

Responsabilidad de la junta de compensación.

Disolución de la junta de compensación.

### **Estatutos de las juntas de compensación.**

Bases de actuación de las juntas de compensación.

## **TALLER DE TRABAJO**

### **Modalidad de cooperación**

#### **1. Modalidad de cooperación mediante gestión directa o de gestión indirecta mediante la delegación a un concesionario.**

#### **2. Distribución de las cargas de la urbanización.**

## **TALLER DE TRABAJO**

La ejecución de obras de urbanización.

## **Capítulo 8. Entidades de conservación.**

### **1. Deber de conservación de las obras de urbanización**

### **2. Las entidades urbanísticas de conservación**

### **3. Recepción de las obras de urbanización**

## **TALLER DE TRABAJO**



**Las entidades urbanísticas colaboradoras en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.**

- Entidades urbanísticas colaboradoras.
- Definición, tipos y normas aplicables a las entidades urbanísticas colaboradoras.
- Naturaleza jurídica de las entidades urbanísticas colaboradoras.
- Funciones de las entidades urbanísticas colaboradoras.
- Constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras.
- Inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras.
- Acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras.
- Transmisión de la condición de miembro de la entidad urbanística colaboradora.
- Disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras.

**Capítulo 9. Expropiación urbanística.**

- 1. Sistema de expropiación por unidades de actuación completas**
- 2. Expropiación para patrimonio del suelo con fin social.**
- 3. Procedimiento expropiatorio.**
- 4. Concesión discrecional por la administración de la liberación de la expropiación.**
- 5. Expropiaciones urbanísticas.**
  - a. Supuestos de expropiación forzosa de urbanismo.
  - b. Procedimientos que se seguirán para la expropiación forzosa
  - c. Aprobación y efectos de la tasación conjunta
  - d. Procedimiento de tasación individual
  - e. Ocupación y adquisición de las fincas e inscripción en el Registro de la Propiedad
  - f. Pago del justiprecio y valoración de bienes y derechos expropiados en actuaciones de transformación urbanística de promoción pública
  - g. La reversión de terrenos expropiados

**TALLER DE TRABAJO**

**Expropiación forzosa por razón de urbanismo en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.**

**Expropiación forzosa por razón de urbanismo.**

**Supuestos de expropiación por razón de urbanismo.**

**Administración expropiante y personas beneficiarias de la expropiación.**

- Procedimientos que se tienen que seguir para la expropiación forzosa.
- Formulación y contenido del proyecto de tasación conjunta.
- Tramitación del procedimiento de tasación conjunta.
- Efectos de la aprobación definitiva de la tasación conjunta.
- Procedimiento de tasación individual.
- Destino de los terrenos expropiados y supuestos de reversión.

**CHECK-LIST**

**Expropiación urbanística de actuaciones aisladas.**

**PARTE QUINTA**

**Convenios urbanísticos**

**Capítulo 10. Convenios urbanísticos.**



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

## **TALLER DE TRABAJO.**

### **Los convenios urbanísticos en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.**

- Convenios urbanísticos.
- Concepto, principios, objeto y límites de los convenios.
- Convenios sobre planeamiento.
- Convenios de gestión.
- Disposiciones sobre procedimiento de formalización de convenios con personas particulares.
- Perfeccionamiento de convenios urbanísticos con personas particulares.
- Publicidad e impugnación de los convenios.

## **PARTE SEXTA**

### **Deber de edificar, rehabilitar y ruina.**

#### **Capítulo 11. Obligación de edificar y rehabilitar.**

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

## **TALLER DE TRABAJO**

### **El agente edificador en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.**

- 1. La ejecución sustitutoria en la edificación o rehabilitación.**
- 2. Operador privado (empresario-edificador o rehabilitador)**
- 3. Procedimiento de ejecución sustitutoria forzosa y concertada mediante el concurso para la adjudicación de programas de rehabilitación edificatoria.**
- 4. Procedimiento para el desarrollo de la ejecución sustitutoria forzosa**
  - a. Declaración de incumplimiento
  - b. Convocatoria de un concurso de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora en la ejecución sustitutoria



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



**TALLER DE TRABAJO**

**El deber de edificar en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.**



**Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano y de suelo urbanizable.**

Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano.

**Derecho de edificación en suelo urbano.**

Deber de urbanización y de edificación en plazo.

Deber de urbanización en ámbitos no sujetos a actuaciones urbanísticas.

Deberes de las personas propietarias de suelo urbano incluido en ámbitos de actuaciones urbanísticas.

Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable.

Derechos de las personas propietarias de suelo urbanizable.

Deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable.

**TALLER DE TRABAJO**

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

**1. Actuaciones de reforma interior y regeneración urbana.**

**2. Desarrollo de las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana.**

**TALLER DE TRABAJO**

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

**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”.**

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

**CHECK-LIST**

**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.**

**Capítulo 12. Ruina urbanística.**

**1. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación**

**2. Órdenes de ejecución**

**3. Actuaciones de rehabilitación edificatoria de mejora de la eficiencia energética de las edificaciones y de adaptación al medio.**

**4. Evaluación de los edificios e inspección de construcciones y edificaciones**

**5. Declaración de estado ruinoso**

a. Declaración del estado ruinoso por parte del ayuntamiento

b. Ruina física inminente

**TALLER DE TRABAJO**



## **La ruina urbanística en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.**

- Supuestos de ruina de inmuebles.
- Declaración de estado ruinoso.
- Inicio del procedimiento para la declaración de estado ruinoso.
- Tramitación del procedimiento.
- Contenido de la resolución que pone fin al procedimiento.
- Efectos de la declaración de estado ruinoso.
- Supuesto de ruina física inminente.

### **PARTE SÉPTIMA**

#### **Disciplina urbanística.**

#### **Capítulo 13. Licencias urbanísticas.**

- 1. Intervención preventiva de los actos de edificación**
- 2. Licencia urbanística y de comunicación previa**
- 3. Actos sujetos a licencia urbanística municipal**
- 4. Actos sujetos a comunicación previa**
- 5. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas**
- 6. Caducidad de la licencia urbanística**

### **TALLER DE TRABAJO**

#### **Las licencias urbanísticas en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.**

- Licencia urbanística.
- Concepto y actuaciones sujetas a licencia urbanística.
- Concepto de licencia urbanística.
- Actos sujetos a licencia urbanística municipal.
- Actos no sujetos a licencia urbanística.
- Actos promovidos por los ayuntamientos.
- Nulidad de pleno derecho y anulabilidad de licencias, órdenes de ejecución o acuerdos de aprobación.
- Competencia y procedimiento.
- Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.
- Iniciación del procedimiento.
- Modelos de solicitud de iniciación del procedimiento de licencia.
- Instrucción del procedimiento.
- Resolución del procedimiento.
- Requisitos formales del acto administrativo de otorgamiento.
- Determinaciones de los proyectos técnicos.
- Determinaciones generales de los proyectos técnicos.
- Solicitudes de licencias de obras que requieren proyecto técnico.
- Contenido del proyecto técnico de obras.
- Efectos generales, vigencia y caducidad de las licencias.
- Efectos de las licencias urbanísticas.
- Transmisión de la licencia.
- Plazos de vigencia de las licencias urbanísticas.
- Caducidad de la licencia urbanística.

### **TALLER DE TRABAJO.**



## **Formularios. Solicitud de cédula de habitabilidad.**

- La cédula de habitabilidad.
- Tipo de Cédulas de habitabilidad.
- Documentación necesaria para obtener la cédula de renovación.
- Documentación necesaria para obtener la cédula de primera ocupación.
- Documentación necesaria para obtener la cédula por carencia.
- Certificado de situación urbanística.
- Documentación necesaria para obtener un duplicado de la cédula.

## **TALLER DE TRABAJO**

**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.**

## **CHECK-LIST**

- La licencia urbanística y la comunicación previa
- La parcelación urbanística en suelo urbano y urbanizable contraria a lo que establezca el planeamiento.
- La indivisibilidad de las parcelas.

## **Capítulo 14. Edificaciones fuera de ordenación.**

1. Usos, obras o instalaciones de carácter provisional.
2. Edificaciones y construcciones inadecuadas y fuera de ordenación.

## **TALLER DE TRABAJO**

Legalización de actos o de usos ilegales.

## **CHECK-LIST**

- Mecanismos para hacer efectiva la disciplina urbanística.
- Procedimiento de restablecimiento/ejecución de las demoliciones.
- Procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas

## **Capítulo 15. La inspección urbanística.**

1. Funciones de la inspección urbanística.
2. Obligaciones ante la inspección urbanística.

## **TALLER DE TRABAJO**

- La inspección urbanística en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.
- Protección de la legalidad urbanística
- Inspección urbanística.
- Naturaleza y funciones de la inspección.

## **Capítulo 16. Sanciones urbanísticas.**



## 1. Clases de infracciones urbanísticas

- a. Infracciones leves.
- b. Infracciones graves
- c. Infracciones muy graves

## 2. Consecuencias legales de las infracciones urbanísticas.

## 3. Personas responsables

## 4. Sanciones por infracción urbanística

- a. Por la realización de obras de construcción
- b. Actos contra el patrimonio histórico-artístico
- c. Actos contra el medioambiente.
- d. Parcelaciones ilegales, segregaciones, divisiones y agrupaciones.
- e. Incumplimiento de gestión y ejecución del planeamiento.

## 5. Circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas

## PARTE OCTAVA

### Formularios.

## A. REPARCELACIÓN FORZOSA

### 1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa

### 2. El procedimiento de reparcelación Forzosa

- a. Providencia de alcaldía
- b. Informe de secretaría
- c. Providencia de alcaldía
- d. Publicaciones.
- e. Notificaciones y certificaciones.
- f. Providencias.
- g. Resolución.
- h. Publicaciones.
- i. Informes Técnicos.

## MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.

### 1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.
- c. Modelo 3.
- d. Modelo 4.

### 2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.

### 4. Anuncio.

### 5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.

### 6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas

### 7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).

### 8. Incoación a iniciativa privada: Edicto

### 9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable



- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.
- c. Modelo 3.
- d. Modelo 4.

**10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

**11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación**

**12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación**

Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

**13. Proyecto de Reparcelación**

- Modelo 1
- Modelo 2.

**14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo**

**15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.**

**16. Expediente de normalización de fincas**

**17. Apertura del trámite de información pública**

- a. Modelo 1
- b. Modelo 2

**18. Certificación del resultado del trámite de información pública**

**19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

**20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración**

**21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

**22. Anuncio de aprobación inicial.**

**23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados**

**24. Certificación del resultado del trámite de información pública**

**25. Tramitación de las alegaciones.**

**26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

**27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.**

**28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación**



- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

**29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria**

**30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación**

**31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación**

- a. Modelo 1
- b. Modelo 2
- c. Modelo 3
- d. Modelo 4

**32. Anuncio de la aprobación definitiva.**

- a. Anuncio de publicación
- b. Notificación a los interesados

**33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación**

**34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva**

**35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación**

**36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización**

**37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación**

- a. Formalización mediante escritura pública
- b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad
- c. Protocolización mediante acta notarial
- d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad

**38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita**

**39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación**

**40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación**

**41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad**

**42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.**

**43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua**

**44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) .**

**45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.**

## **B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.**

**1. Expediente administrativo del proyecto de compensación**

- a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.
- b. Escrito del propietario único
- c. Actuación municipal
- d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.



- e. Información pública y notificación a los propietarios.
- f. Adhesión a la Junta de Compensación.
- g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta
- i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación
- j. Informe técnico
- k. Informe jurídico
- l. Aprobación inicial.
- m. Información pública y audiencia de los propietarios
- n. Aprobación definitiva
- ñ. Supuestos especiales.



## **2. Proyecto de Compensación.**

- a. Formulario de Proyecto de compensación

### **I.- BASES LEGALES**

### **II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA**

### **III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES**

### **IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO .**

### **V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE**

### **VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES**

### **VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS**

### **VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

### **IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN**

### **X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA**

### **XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA**

### **XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO**

### **XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

### **XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN**

- b. Modelo 2.

### **Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos**

### **Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo**

### **Parcelas resultantes**

### **Gastos de urbanización. Estimación del coste.**

### **Cuenta de liquidación provisional**

- c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación

### **I.- BASES LEGALES**



**II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA**

**III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES**

**IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO**

**V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE**

**VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES**

**VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS**

**VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

**IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN**

**X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO**

**XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA**

**XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO**

**XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación

**COMENTARIOS PRÁCTICOS.**

**JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.**

**3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.**

**4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación**

**5. Estatutos de la junta de compensación.**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

**Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines**

**Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes**

**Título III. De los Órganos de Gobierno**

**6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.
- c. Modelo 3 (con urbanizador).

**7. La inscripción registral de la junta.**

- a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación
- b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.
- 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.

**8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación**

**9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento**

**10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización**



## **ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.**

- A) Formulación del proyecto de compensación.
- B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.
- C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.
- D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.
- E) Informe de los servicios técnicos municipales.
- F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-
- H) Formalización del Proyecto de Compensación.
- I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.

EXPONE

## **C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.**

- 1. Estatutos de la Entidad de Conservación
- 2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad
- 3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.
- 4. Decreto de aprobación inicial de los estatutos de entidad de constitución obligatoria
- 5. Información pública: Anuncio.
- 6. Certificación del secretario
- 7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)
- 8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)
- 9. Notificaciones a interesados.
- 10. Anuncio público.
- 11. La asamblea constituyente
- 12. Adhesión a la entidad
- 13. Acta de constitución
- 14. Escritura de constitución.
- 14. Ratificación de la constitución de la entidad
- 15. Acuerdo de disolución de la entidad
- 16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente
- 17. Requerimiento de las cesiones obligatorias

## **D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA**

- 1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.
- 2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios
- 3. Dictamen jurídico.



4. Aprobación inicial.
5. Anuncios.
6. Aprobación definitiva.
7. Requisitos administrativos.

## **E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.**

1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio
2. Descripción del bien expropiado
3. Descripción de un edificio expropiado
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado
6. Hoja de aprecio de la administración
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo
9. Propuesta de adquisición
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta
11. Modelo de convenio

## **FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES.**

### **F. CONVENIOS URBANÍSTICOS.**

1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.



14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria



15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU

16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU



17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.

18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.

19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.

## **G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS**

1. Providencia de alcaldía

2. Informe de secretaría

3. Textos preliminares y diligencias.

4. Publicidad.

5. Alegaciones.

6. Informes técnicos.

7. Textos finales de convenios. Modelo.

8. Diligencias finales.

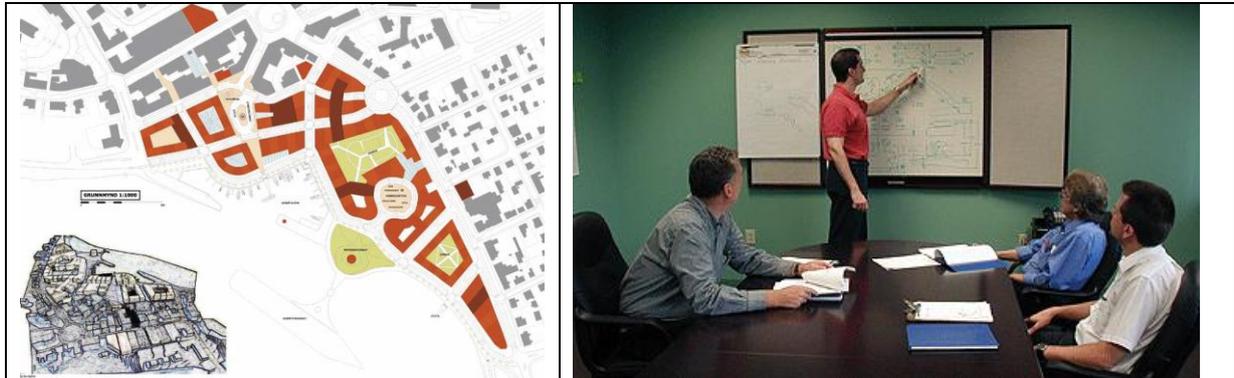
9. Informes y dictámenes.

10. Acuerdo plenario.

## **ANEXO**

Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

## ¿QUÉ APRENDERÁ?

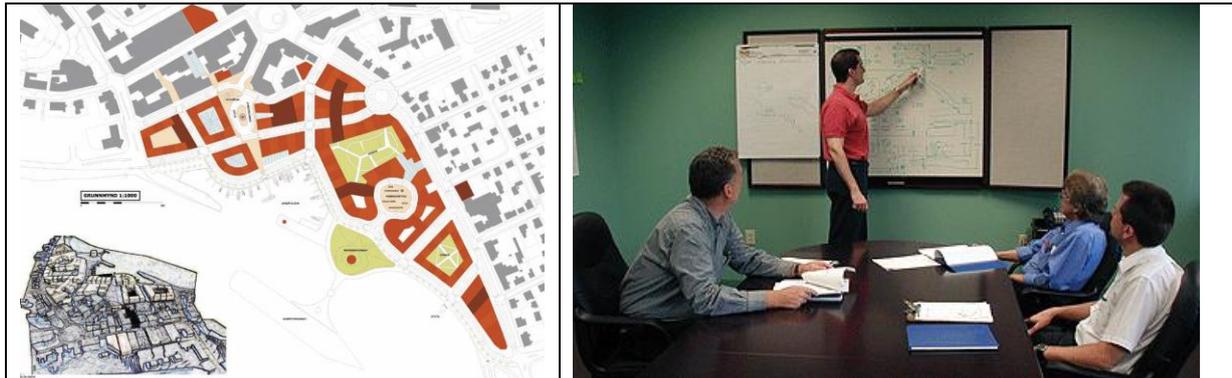


- **Ventajas de la nueva ley del suelo de Baleares en materia de planificación. Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears**
- **Urbanismo de Baleares. Illes Balears. Ley del suelo de Baleares.**
- **Clasificación del suelo en el urbanismo balear.**
- **El planeamiento urbanístico 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.



## NEGOCIACIONES PARA EVITAR EL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD CONTRA LA LEY DEL SUELO DE BALEARES

La Agencia de Defensa del Territorio del Consell Insular de Mallorca informa en su página web que los siguientes preceptos, y transcribimos literalmente, no han sido considerados inconstitucionales por los Servicios Jurídicos de la Administración del Estado:

- **La no prescripción de la posibilidad de ordenar la demolición en todo el suelo rústico**
- **La competencia exclusiva de los consells insulars en suelo rústico protegido**
- **La posibilidad de que los consells insulars suspendan la ejecución de licencias presuntamente ilegales en suelo rústico protegido.**
- **La prohibición de que, a partir del 1 de enero de 2018, las viviendas ilegales se puedan dar de alta como vivienda vacacional ante la Conselleria de Turisme.**
- **La publicación de nombres y apellidos de las personas infractoras.**
- **La presunción de que el propietario es siempre responsable de la infracción urbanística, salvo prueba en contrario.**
- **El régimen de retroactividad sobre los hechos ocurridos antes de entrar en vigor la LUIB.**



El gobierno de España ha remitido al de Baleares un requerimiento previo a la presentación del recurso de inconstitucionalidad por la Disposición Transitoria 14 de la Ley de Urbanismo de Baleares Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, que legaliza la situación de determinados establecimientos de la familia Matutes en la Platja d'en Bossa (hoteles y discotecas). La disposición transitoria, conocida como 'enmienda Matutes'. El Gobierno central ha revisado la ley balear y ha elaborado una lista de artículos, doce en total y una disposición transitoria, que considera invaden competencias del Estado o directamente son inconstitucionales. Las cuestiones a tratar serán la regulación en cuanto a la evaluación ambiental estratégica y a las expropiaciones urbanísticas. Uno de los artículos que Madrid considera inconstitucional es el 132, que permite a la administración expropiar terrenos 'por razones urbanísticas'. La norma se refiere a casos concretos como la obligatoriedad de ceder porciones de suelo por parte de un promotor para uso público. Ya se han creado tres comisiones bilaterales para resolver las discrepancias.

***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).***