

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA PLENO, COMISIÓN DE GOBIERNO, CONSEJO EJECUTIVO Y PRESIDENCIA

11734 *Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca de aprobación definitiva de la modificación del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca*

El Pleno del Consejo Insular de Mallorca, en sesión de día 8 de noviembre de 2018, adoptó los siguientes acuerdos:

1.º Aprobar definitivamente la modificación parcial y puntual del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aprobado por acuerdo del pleno del Consejo Insular de Mallorca de 16 de abril de 2015, para su adaptación a aspectos parciales de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y a su disposición transitoria decimocuarta; de acuerdo con el Consejo Consultivo de las Illes Balears.

2.º Publicar el texto íntegro de la modificación del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aprobada definitivamente, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, que se incorpora como Anexo a los presentes acuerdos.

Contra este acuerdo, que agota la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, contadores a partir del día siguiente al de su publicación. Todo ello de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

ANEXO

Modificación del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aprobado por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca de 16 de abril de 2015, para su adaptación a aspectos parciales de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y a su disposición transitoria decimocuarta.

Preámbulo

La disposición final primera de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, autoriza a los consejos insulares para desplegarla reglamentariamente, total o parcialmente. Asimismo, la habilitación reglamentaria de los consejos insulares, a partir del reconocimiento de la competencia en materia urbanística que les asigna la Ley mencionada, se encuentra igualmente en el apartado 2 de su artículo 15.

Por otro lado, la disposición final segunda de la Ley, en cuanto al régimen transitorio de normativa reglamentaria, determina en el apartado 2 que: «Hasta que no sea sustituido por el despliegue reglamentario a que se refiere la disposición final primera anterior, en el ámbito de la isla de Mallorca, continúa siendo vigente, en todo aquello que sea compatible con esta ley y el resto de disposiciones, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aprobado por acuerdo del pleno del Consejo Insular de Mallorca de 16 de abril de 2015. Se considera en todo caso incompatible con esta ley el título VIII del reglamento mencionado, a excepción del capítulo V.»

De acuerdo con estos antecedentes, se considera necesaria una modificación de aspectos puntuales del vigente Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, esencialmente para la adaptación al nuevo marco legal en determinados aspectos; así como para introducir una modificación en el régimen de los usos provisionales; modificación reglamentaria que se concreta así en cuatro bloques.

En primer lugar, una modificación ceñida al primer párrafo del apartado 5 del artículo 184, para especificar que dentro del listado de usos provisionales admitidos en suelo rústico se admiten las actividades de creación o producción audiovisual de duración eventual y por el tiempo indispensable, en iguales condiciones garantistas en cuanto al hecho de que no supongan la alteración del estado natural de los terrenos afectados una vez finalizadas.

Seguidamente, se modifican algunos apartados del artículo 381, un apartado del artículo 383 y algunos apartados de la disposición adicional



segunda, con relación al nuevo régimen legal de las autorizaciones para la ocupación de los edificios y la contratación de los servicios, mediante la licencia de ocupación o de primera utilización; así como una modificación muy concreta del régimen reglamentario de la solicitud de cédula de habitabilidad de primera ocupación, derivada por un lado de actualizar las referencias a un documento de certificación de final de obra municipal por la remisión al documento de licencia de primera ocupación.

En tercer lugar, se modifica la disposición transitoria décima, a los efectos de llevar a cabo el despliegue reglamentario de la disposición transitoria decimocuarta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

Finalmente, la modificación propuesta prevé una disposición derogatoria de determinados preceptos, relacionada con los preceptos que la Ley declara expresamente incompatibles o con otros preceptos que han perdido vigencia por su sustitución por normas de régimen orgánico.

PRIMERO.- Modificación del artículo 184.

Se modifica el primer párrafo del apartado 5 del artículo 184 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca adoptado en sesión de 16 de abril de 2015, que queda redactado de la manera siguiente:

«5. En suelo rústico sólo se deben admitir, como usos provisionales, las actividades puntuales de ocio, deportivas, recreativas, culturales y de creación o producción audiovisual de duración eventual y por el tiempo indispensable, siempre que se garantice que no supondrán la alteración del estado natural de los terrenos afectados una vez finalizadas. Se deben autorizar de acuerdo con lo que dispone la legislación sectorial aplicable en materia de actividades no permanentes, con un informe técnico y jurídico integrado previo, y la prestación, si procede y en función del uso concreto provisional solicitado, de la garantía que puedan determinar los informes expresados de acuerdo con criterios de proporcionalidad.»

SEGUNDO.- Modificación del artículo 381.

Se modifica el artículo 381 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca adoptado en sesión de 16 de abril de 2015, en el sentido siguiente:

a) El apartado 1 queda redactado de la manera siguiente:

«1. Se requiere la licencia urbanística como trámite previo al suministro de agua y de energía eléctrica de obra. A tal efecto, las entidades o las empresas que distribuyen o comercializan estos servicios de suministro de agua y de electricidad, o si se requieren para su ejecución, de suministro de gas o de cualquiera otro producto energético o de telecomunicaciones, deben exigir preceptivamente, para poder contratar provisionalmente los servicios respectivos en relación con la ejecución de obras, que la persona promotora aporte copia fehaciente de la licencia a que están sujetas.»

b) El apartado 2 queda redactado de la manera siguiente:

«2. La duración de los contratos a que se refiere el apartado 1 se rige por lo que determina el apartado 3 del artículo 158 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, siendo el que fija la licencia urbanística de obras para la finalización de los actos de construcción, edificación o instalación. Transcurrido este plazo, no se podrá continuar prestando el servicio, salvo que se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que, antes de la finalización del plazo establecido en la licencia, se acredite que el municipio ha concedido la prórroga correspondiente en los términos que fija la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, antes expresada, por lo que el plazo de duración del contrato se podrá alargar hasta la finalización de de la prórroga.

b) Que, antes de la finalización del plazo inicial o prorrogado del contrato, se presente ante la empresa distribuidora, suministradora o comercializadora justificante de que se ha solicitado la licencia de ocupación o de primera utilización, o el certificado de no necesidad de esta licencia, o la cédula de habitabilidad o documento equivalente, acompañado de declaración jurada de que se ha adjuntado a la solicitud toda la documentación requerida por la normativa aplicable, por lo que el plazo de duración del contrato se podrá alargar 9 meses, a contar desde la fecha de finalización del plazo inicial o prorrogado del contrato.»

c) El contenido de la letra a) del apartado 3 queda redactado de la manera siguiente:

«a) En los supuestos de primera ocupación o de primera utilización del edificio o de la instalación regulados en el artículo 382 de este Reglamento, la cédula de habitabilidad correspondiente o el documento equivalente de cada una de las partes determinadas de este, con la modalidad de primera ocupación, en los términos regulados en la normativa específica.»

TERCERO.- Modificación del artículo 383.

El apartado 2 del artículo 383 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de



Mallorca, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca adoptado en sesión de 16 de abril de 2015, queda redactado de la manera siguiente:

«2. Con la solicitud de la persona interesada, se deberá adjuntar un certificado de finalización de obra y cumplimiento de las condiciones de habitabilidad exigibles suscrito por el director o la directora de la obra y por el director o la directora de la ejecución de la obra, en que conste su finalización, así como la acreditación del ajuste de lo construido a la licencia de edificación, reforma o de cambio de uso otorgada en su momento.»

CUARTO.- Modificación de la disposición adicional segunda.

Las letras, b) d) y e) de la disposición adicional segunda del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca adoptado en sesión de 16 de abril de 2015, que modifican determinados preceptos del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de dimensionado, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad, quedan redactadas de la manera siguiente:

«b) Se modifica el apartado 4 del artículo 7, que pasa a tener el contenido siguiente:

“7.4. No se podrán contratar definitivamente los servicios de suministro de agua, electricidad, gas o cualquier otro producto energético o de telecomunicaciones si la vivienda, el local o el edificio residencial no dispone de cédula de habitabilidad en vigor o documento equivalente, sin perjuicio de la contratación provisional en los términos establecidos en el artículo 158 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.”»

«d) Se modifica el apartado 1 del artículo 10, que queda redactado de la manera siguiente:

“10.1. La solicitud de cédula de habitabilidad con la modalidad de primera ocupación, una vez acabadas las obras, deberá adjuntar la documentación siguiente:

a) La que acredite la propiedad del inmueble o edificio.

b) La licencia municipal de obras o el documento acreditativo de su disposición. En el supuesto de locales y/o edificios residenciales no viviendas sujetos al régimen previsto en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, la declaración responsable o permiso de instalación y obras exigibles conforme a la Ley expresada.

c) El certificado final de obra y habitabilidad expedido por la persona directora de obra y la persona directora de la ejecución de la obra, que acredite que las obras se han ejecutado según el proyecto autorizado y que cumplen las condiciones exigidas en los apartados 4.1, 4.3 y 4.4 del artículo 4 de este Decreto según sea, respectivamente, el caso de viviendas, de locales u otros edificios residenciales no incluidos en el concepto de viviendas definidas de acuerdo con el artículo 3.3 de este Decreto.

d) La licencia municipal de ocupación o de primera utilización o, si corresponde, un certificado municipal de innecesidad de dicha licencia cuando la legislación sectorial aplicable no la exija.

e) Una fotografía actualizada del edificio objeto de la solicitud, fechada y firmada por el personal técnico certificante a que se refiere la letra c) de este apartado, en la que se describa debidamente su situación o emplazamiento.

f) Un plano de emplazamiento del edificio, con indicación de los datos catastrales necesarios para su localización, firmado por el personal técnico certificante a que se refiere la letra c) de este apartado.”»

«e) Se modifica el apartado 3 del artículo 11, que queda redactado de la manera siguiente:

“11.3. En los supuestos en que el elemento para el que se solicite la cédula de habitabilidad esté ubicado en suelo clasificado como urbano, cuando la persona solicitante de la cédula de habitabilidad de primera ocupación aporte justificante de la solicitud de licencia municipal de primera ocupación y acredite que ha transcurrido el plazo legal previsto para su resolución, el Consejo Insular requerirá de oficio al ayuntamiento para que en el plazo de quince días, a contar de la fecha de notificación del requerimiento, le comunique la resolución, si corresponde, de dicha solicitud de licencia o, en su caso, las causas que imposibiliten su resolución. Este trámite supondrá la interrupción del plazo de resolución del procedimiento de solicitud de expedición de la cédula de habitabilidad.

En el caso de no recibir contestación alguna dentro de este plazo, se entenderá que, a los solos efectos de proseguir con la tramitación y resolución de la solicitud de cédula de habitabilidad, se cumple el requisito establecido en la letra d) del artículo 10.1. En ningún caso la expedición de la cédula de habitabilidad de primera ocupación, otorgada de conformidad al procedimiento previsto en este apartado, supondrá la adquisición de facultades contrarias a la legislación o al planeamiento urbanístico vigente.

En los supuestos de solicitud de cédula de habitabilidad de primera ocupación en elementos ubicados en suelo clasificado como urbanizable o rústico, se deberá aportar en todo caso la documentación a que se refiere la letra d) del apartado 1 del artículo 10.”»





QUINTO.- Modificación de la disposición transitoria décima.

Se modifica la disposición transitoria décima del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca adoptado en sesión de 16 de abril de 2015, que queda redactada de la manera siguiente:

«Disposición transitoria décima.

Desarrollo de la disposición transitoria decimocuarta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

1. Los terrenos a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria decimocuarta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, se podrán clasificar como suelo urbano con los requisitos y condiciones que en ella se establecen. El ámbito que se delimite a efectos de la clasificación en el procedimiento de la revisión del planeamiento general, en todo caso, sólo puede estar incluido dentro del perímetro correspondiente al sector de suelo urbanizable o de suelo apto para la urbanización previsto en el expresado planeamiento general objeto de revisión y que fue reclasificado a suelo rústico por una norma de rango legal posterior.

2. Si el planeamiento general que se revisa optase por la clasificación de suelo urbano de los terrenos a que se refiere el apartado anterior, deberá contemplar una unidad de actuación urbanística en la que, en todo caso, se tendrán que incluir estos terrenos.

3. La ordenación que establezca el documento de revisión del planeamiento general deberá tener en cuenta los requisitos siguientes:

a) Se tendrá que garantizar el cumplimiento efectivo de los deberes y obligaciones que prevé el apartado 2 de la disposición transitoria decimocuarta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en cuanto a cesión de suelo destinado a sistemas viarios; así como de suelo destinado al cumplimiento de los estándares dotacionales de aparcamientos, equipamientos y espacios libres públicos que prevé el artículo 43.4 de la Ley expresada. En este último caso, en la proporción que corresponda de acuerdo con los parámetros que prevé aquel precepto, en función del tipo de uso predominante; proporción que se deberá aplicar a partir del ámbito de la unidad de actuación correspondiente a los terrenos consolidados por la edificación a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria decimocuarta.

Los suelos de cesión obligatoria para el cumplimiento de los estándares dotacionales tendrán la condición de sistemas urbanísticos locales, incluidos en una unidad de actuación según establezca la ordenación de la revisión del planeamiento general.

El deber de cesión de suelo con destino al aprovechamiento urbanístico público a que se refiere el artículo 24.3 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears deberá corresponder igualmente con el que deriva de la superficie del suelo clasificado como urbano del ámbito de la unidad de actuación correspondiente a los terrenos consolidados por la edificación a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria decimocuarta; y como mínimo deberá ser de un porcentaje del 15 %, de acuerdo con el artículo 29.3.d) de la Ley; sin perjuicio de su incremento hasta alcanzar el 20 % en las circunstancias que en él se determinan.

b) En ningún caso la ordenación podrá prever como supuestos de imposibilidad física del cumplimiento de los deberes legales de cesión de terrenos:

1.º El que corresponde a los terrenos destinados o que constituyen la red de infraestructura viaria, dado que constituye un requisito legal derivado de su condición como servicio urbanístico básico preexistente a que se refiere el artículo 22 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, al que remite el punto 1 de su disposición transitoria decimocuarta.

2.º El que corresponde a los terrenos constitutivos de los sistemas urbanísticos de cesión obligatoria correlativos a los estándares dotacionales de aparcamientos, equipamientos y espacios libres públicos a los que se refiere el artículo 43.4 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en el supuesto de que, una vez delimitado el ámbito que se clasifique como suelo urbano de acuerdo con el apartado 1 de la disposición transitoria decimocuarta de la Ley expresada, quede aún, dentro del antiguo perímetro del polígono o sector de suelo urbanizable o apto para la urbanización, una superficie de suelo suficiente para ubicar el correspondiente a estos estándares dotacionales, y la legislación y los instrumentos de ordenación territorial permitan su transformación a efectos de la implantación de dichos sistemas. En este caso, la superficie de suelo necesaria se deberá incluir en la delimitación de la unidad de actuación urbanística a efectos de gestión.

3.º El que corresponde a los terrenos con destino al aprovechamiento urbanístico público, tanto en el supuesto de que la superficie restante de suelo apto para la edificación clasificada como suelo urbano y no ocupada materialmente resulte suficiente, o, en su caso, en una parte proporcional y/o con construcciones ubicadas en la parte consolidada por la edificación preexistente; como igualmente en el supuesto de que se pueda materializar mediante la cesión de suelo urbano equivalente con aprovechamiento lucrativo en otros terrenos exteriores. En este último caso, la superficie de suelo necesaria se deberá incluir en la delimitación de la unidad de actuación urbanística a efectos de gestión.

c) En todo caso, las cantidades substitutorias en metálico de los deberes legales de cesión de terrenos, quedarán afectas bien a las finalidades de adquisición de suelo dotacional, o bien a su integración en el patrimonio público municipal de suelo en el caso del suelo de aprovechamiento urbanístico público, según corresponda.



d) Se deberán respetar las limitaciones establecidas en el apartado 3 de la disposición transitoria decimocuarta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, relativas a la prohibición de incremento del aprovechamiento urbanístico de las parcelas lucrativas y al mantenimiento de los usos de los terrenos. »

SEXTO.- Derogación de preceptos.

Quedan derogados los capítulos I a IV y el capítulo VI del título VIII; la disposición adicional quinta y la disposición transitoria octava del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca adoptado en sesión de 16 de abril de 2015.

SÉPTIMO.- Corrección de errores materiales.

Se corrigen los siguientes errores materiales detectados, en los artículos 33; 127 y 364 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca adoptado en sesión de 16 de abril de 2015:

1. En el artículo 33; el actual segundo apartado 2 (duplicado) del artículo 33, pasa a tener la numeración 3; y el actual apartado 3 del mismo artículo 33, pasa a tener la numeración 4.

2. En el artículo 127; los apartados 4 y 5 del artículo 127 pasan a ser, respectivamente, los apartados 3 y 4.

3. En la letra b) del artículo 364; la remisión que realiza la letra b) del artículo 364 al “*supuesto previsto en la letra e) del apartado 2 del artículo 389 de este Reglamento, ...*” pasa a ser al “*supuesto previsto en la letra d) del apartado 2 del artículo 389 de este Reglamento, ...*”

4. En la letra i) del artículo 364; la remisión que realiza la letra i) del artículo 364 al “*supuesto que se prevé en la letra d) del apartado 2 del artículo 389 de este Reglamento, ...*” pasa a ser al “*supuesto que se prevé en la letra c) del apartado 2 del artículo 389 de este Reglamento, ...*”.

5. En la letra q) del artículo 364; donde dice “*... que se determinen expresamente por el plan general o que no estén sujetos al régimen de comunicación previa,...*”, debe decir “*... que se determinen expresamente por el plan general y que no estén sujetos al régimen de comunicación previa,...*”.

Palma, 9 de noviembre de 2018.

Por delegación del presidente, **el secretario general**,
(Decreto de día 17 de julio de 2015, BOIB Núm. 114, de 28 de julio)
Jeroni M. Mas Rigo

