

TÍTOL I. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 11. Òrgans actuants

1. El desenvolupament i l'execució del Pla general correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars d'acord amb la legislació vigent i els documents de caràcter vinculant que formen aquest Pla.

2. Dins l'àmbit de les respectives atribucions i competències, als altres organismes de la resta d'administracions públiques correspondrà el desenvolupament de les infraestructures, els serveis i els equipaments, així com la cooperació amb l'Ajuntament amb la finalitat d'aconseguir una major eficàcia en l'execució del Pla general.

Article 12. Prioritat en el desenvolupament

1. Les actuacions previstes per al desenvolupament i l'execució de les determinacions del Pla general s'hauran de subjectar a l'ordre de prioritats de terminis que estableixen els seus documents normatius.

2. Això no obstant, l'Ajuntament, previstos els tràmits reglamentaris i d'acord amb raons motivades d'interès urbanístic i general, podrà modificar el Programa d'actuació.

Article 13. Instruments de desenvolupament del planejament

El Pla general es desenvoluparà d'acord amb cada classe de sòl definit en aquest títol i amb el previst a la legislació urbanística aplicable, mitjançant programes d'actuació urbanística, plans parcials, plans especials i estudis de detall, que es duran a efecte per mitjà dels corresponents projectes d'execució.

Article 14. Subjecció jeràrquica al Pla general

1. Els instruments de planejament que desenvolupin el Pla general s'hauran d'ajustar necessàriament a les seves determinacions i especialment a les que configuren el model territorial, com la classificació del sòl i les que estableixen l'estructura general i orgànica del territori.

Malgrat això, els plans especials que tinguin per objecte el desenvolupament i l'execució d'infraestructures o sistemes generals previstos en el Pla podran reajustar els límits de l'àmbit perimetral sempre que no suposi cap alteració de la classificació del sòl i es donin les següents circumstàncies:

a) en sòl urbà, la nova delimitació no pot suposar reducció de la superfície del sistema general ni afectar terrenys de propietat particular.

b) en sòl urbanitzable, la nova delimitació no pot suposar reducció de la superfície del sistema general; ha de discórrer paral·lelament amb el sector i no suposar alteració del repartiment de càrregues i beneficis establert.

c) en sòl rústic, la nova delimitació ha d'implicar reducció de l'afecció del sistema general, segons el seu projecte de construcció.

2. Qualsevol altra aplicació del Pla general que aquest no prevegi o autoritzi requerirà la seva modificació formal, prèviament o paral·lelament a l'aprovació del planejament de desenvolupament de què es tracti.

3. A més a més, el planejament que en cada cas hagin de desenvolupar les àrees de règim especial haurà de respectar els paràmetres vinculants que per als mencionats àmbits el Pla estableix al títol VIII d'aquestes Normes.

Article 15. Iniciativa en la formulació del planejament

1. Els plans que es formulin en desenvolupament d'aquest podran ser d'iniciativa pública, privada o mixta.
2. Els particulars tenen dret a la consulta prèvia en matèria d'iniciativa i col·laboració en el planejament municipal, sempre que presentin la documentació preceptiva en cada cas i el seu contingut s'ajusti a dret i al Pla general.

Article 16. Tramitació simultània

Els instruments de planejament que desenvolupin el Pla general es podran tramitar de forma simultània als instruments d'execució o gestió corresponents (projectes d'expropiació, reparcel·lació, compensació, urbanització...).

Article 17. Incompliment de terminis

L'incompliment per part de la iniciativa privada o pública no municipal de les previsions vinculants del programa d'actuació, dels terminis d'execució i dels deures urbanístics facultarà l'Ajuntament, en funció de consideracions d'interès urbanístic i amb audiència prèvia a l'interessat i declaració formal d'incompliment, per a formular directament el planejament de desenvolupament que escaigui; modificar la delimitació de què es tracti; substituir el sistema d'actuació i expropiar, si escau, els terrenys que fossin necessaris, així com dur a terme totes les mesures que estableix la legislació urbanística.

Article 18. Precisió de límits. Cartografia oficial

1. Els límits dels àmbits de planejament definits pel Pla general podran ser objecte de reajustament en els respectius instruments de desenvolupament, quan afectin els aspectes següents:

- Alineació o línies d'edificació existents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Existència d'arbrat i altres elements d'interès segons el parer del serveis tècnics municipals.

2. S'admetrà, en relació amb les superfícies delimitades en els plànols d'aquest Pla general, un marge d'error del $\pm 5\%$.

3. La presentació de les diferents documentacions s'haurà de realitzar sobre cartografia oficial municipal i s'hauran d'assenyalar, si s'escau, les coordenades de, almenys, dos punts corresponents a punts fixos en el terreny.

CAPÍTOL II. PLANEJAMENT DE DESENVOLUPAMENT

SECCIÓ PRIMERA. INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT

Article 19. Programes d'actuació urbanística

1. El Programa d'actuació urbanística és l'instrument per a l'ordenació i urbanització d'unitats urbanístiques integrades de sòl urbanitzable no programat, sense perjudici del seu ulterior desenvolupament mitjançant el corresponent pla parcial i projecte d'urbanització.

2. Els programes d'actuació urbanística contindran, com a mínim, les determinacions assenyalades a la legislació urbanística, així com tota documentació addicional que fos necessària, en funció de les característiques de l'ordenació i el compliment de les condicions específiques que aquesta estableix.

Article 20. Plans parcials

1. Els plans parcials tenen per objecte, en el sòl classificat com urbanitzable programat, desenvolupar el Pla general, i en el sòl classificat com urbanitzable no programat els programes d'actuació urbanística, per mitjà de l'ordenació detallada dels corresponents àmbits territorials. S'ajustaran a les condicions d'ordenació vinculant que el Pla estableix per a aquests.

2. L'àmbit ordenat per cada pla parcial haurà d'incloure la superfície neta del sector. Abans de la formulació del pla parcial, si resulta necessari, es podran ordenar les superfícies del sistema general que li estiguin adscrites mitjançant pla especial.

3. El pla parcial haurà de contenir, a més de les determinacions i els documents exigibles legalment i reglamentàriament, un estudi i càlcul detallat que expressi i justifiqui que l'assignació i ponderació relativa dels usos detallats i tipologies de l'edificació que s'estableixen, respecten la ponderació fixada pel Pla per al sector que s'ordena, així com la documentació addicional que sigui necessària, en funció de les característiques de l'ordenació i el compliment de les condicions que aquesta estableixi.

Article 21. Plans especials

1. El pla especial és l'instrument per al desenvolupament d'ordenacions sectorials o parcials del territori, és a dir, amb incidència limitada als aspectes urbanístics compresos en els seus objectius.

2. Els plans especials podran tenir les següents o anàlogues finalitats:

a) El desenvolupament d'infraestructures o d'equipaments comunitaris pertanyents als sistemes generals, en qualsevol de les classes de sòl que es defineixen en aquest Pla general.

b) L'ordenació d'àmbits determinats del sòl urbà per a la seva reforma interior, millora o sanejament, ja sigui en actuacions aïllades referides a una determinada finalitat o bé en operacions integrades dirigides a la reestructuració urbanística d'un àrea delimitada pel Pla general per al seu desenvolupament mitjançant aquest instrument.

c) L'ordenació, la protecció, la millora i la conservació d'àrees pertanyents a qualsevol classe de sòl, elements urbans o naturals, aïllats o genèricament considerats, que comprèn, entre altres d'anàlogues, les següents finalitats: la conservació i la rehabilitació del patrimoni historicoarquitectònic; la protecció, la catalogació, la conservació i la millora dels espais naturals, del paisatge, i del medi físic rural, urbà i les seves vies de comunicació, i l'establiment i la coordinació d'infraestructures bàsiques.

3. Els plans especials contindran les determinacions i la documentació adequades als objectius que pretenguin, així com la documentació addicional que sigui necessària per al compliment de les condicions específiques que el planejament estableix i la resta de documentació que es prevegi a la legislació urbanística.

4. Als plans especials de reforma interior el contingut de les determinacions tindrà com a mínim el grau de definició equivalent al dels plans parcials. Hauran de respectar els usos, les intensitats i les tipologies de l'edificació assenyalades pel Pla general per a l'àrea de planejament que desenvolupin i contindran la delimitació d'unitats d'execució, la fixació dels terminis d'execució i l'elecció del sistema d'actuació per al seu desenvolupament.

SECCIÓ SEGONA. ALTRES INSTRUMENTS

Article 22. Estudis de detall

1. Per a l'aplicació del Pla general en el sòl urbà, o dels plans parcials en el sòl urbanitzable, es podran formular, quan sigui necessari, estudis de detall amb alguna o algunes de les següents finalitats:

a) Assenyalar alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en el sòl urbà, en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament i completar les que ja hi estiguessin fixades.

b) Reajustar o adaptar les alineacions i les rasants assenyalades als instruments de planejament per al sòl urbà o urbanitzable. Poden concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats pels plans.

c) Ordenar els volums de l'edificació, respectant sempre les determinacions del planejament quant a ocupació de sòl, edificabilitat i altures màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits.

2. Es redactaran estudis de detall en els casos en què així ho disposi el Pla general o el seu planejament de desenvolupament i amb la finalitat que s'hi estableixi. Així mateix, s'elaboraran quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta d'interessats, atenent les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o

un emplaçament determinats.

Article 23. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes per a la concreció de les obres que duen a la pràctica les determinacions establertes als plans i desenvolupen totes les determinacions que el corresponent pla prevegi quant a obres d'urbanització, detallades amb la precisió necessària perquè puguin ser executades.

2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del pla que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per a l'execució material de les obres.

En cap cas podran contenir determinacions sobre ordenació, règim del sòl o de l'edificació. Seran d'observança obligada les normes del Pla general, en particular les referents a les condicions d'urbanització del títol VI.

3. Això no obstant, quan es tracti de projectes parcials que no tinguin per objecte el desenvolupament integral d'un instrument de planejament o en el cas de projectes que tinguin per finalitat la simple conservació, reparació o manteniment d'una obra ja realitzada, es podrà seguir el tràmit establert a l'article 67.3 del Reglament de planejament.

CAPÍTOL III. GESTIÓ DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL

SECCIÓ PRIMERA. GESTIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 24. Gestió

La direcció i el control de la gestió urbanística municipal correspon, en tot cas, a l'Ajuntament.

Article 25. Competència urbanística municipal

Es configura com a funció pública, la finalitat primordial de la qual és garantir la realització efectiva de les obres d'urbanització a través de la facultat de canalitzar, dirigir, realitzar, concedir i fiscalitzar l'execució de les obres d'urbanització, així com expropiar els terrenys i les construccions necessaris per a efectuar les obres.

Article 26. Formes de gestió

Serà assumida directament per l'Administració municipal sense perjudici que es produeixi la iniciativa privada o mixta en els termes que pugui establir la legislació aplicable en matèria de gestió urbanística, quan el millor compliment dels fins i objectius del planejament urbanístic ho aconselli.

SECCIÓ SEGONA. INSTRUMENTS DE GESTIÓ URBANÍSTICA

Article 27. Ordenances municipals

Als efectes d'aquestes Normes, es consideren ordenances municipals totes les disposicions de caràcter general i de competència ordinària municipal que regulen determinats aspectes relacionats amb l'aplicació del planejament urbanístic i usos del sòl, les activitats, les obres i els edificis; tant les que es dictin en compliment del que disposa el Pla general com a complement, com les que aprovi l'Ajuntament en l'exercici de les competències que la legislació li atorga.

La seva tramitació, sempre que no impliqui modificació o revisió del Pla general, es durà a terme a través del procediment establert a l'article 49 de la Llei 7/85, reguladora de las bases del règim local.

Article 28. Registre de facultats urbanístiques

1. L'Ajuntament crearà un registre per al control de las successives adquisicions de les facultats urbanístiques d'acord amb l'establert a la legislació urbanística.

2. En aquest registre hi hauran de constar, com a mínim, les dades que a continuació es relacionen:

- Règim del compliment dels terminis en el procés de desenvolupament i execució del planejament.
- Control del compliment dels deures urbanístics i la seva incidència a la valoració dels terrenys, obres i altres béns i drets.
- Control del compliment gradual de les facultats urbanístiques i expedients de caducitat a què donin lloc.
- Règim de la publicitat (consulta, cèdula i informació urbanística) i la seva connexió amb el Registre de la Propietat a través de les certificacions acreditatives del compliment dels deures urbanístics.
- Qualsevol altra circumstància que l'Ajuntament estimi convenient.

Article 29. Registre de solars

L'Ajuntament disposarà d'un registre de solars, el règim jurídic i de funcionament del qual s'ajustarà a la legislació autonòmica i, si no n'hi ha, estatal en vigor.

CAPITOL IV. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL

Article 30. Competència

L'execució del planejament correspon a l'Ajuntament dins l'àmbit de la seva esfera d'actuació, sense perjudici de la participació de l'Estat, la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, el Consell Insular de Mallorca o altres organismes, dins les seves competències respectives i de la participació dels particulars en aquella execució, en els termes establerts a la legislació aplicable.

Article 31. Sistemes d'actuació

El desenvolupament de les unitats d'actuació delimitades pel planejament s'efectuarà per mitjà d'algun dels sistemes d'actuació previstos a la legislació urbanística: compensació, cooperació o expropiació.

