

TÍTOL III. INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

CAPÍTOL I. COMPETÈNCIA I FORMES D'INTERVENCIÓ

SECCIÓ PRIMERA. INTRODUCCIÓ.

Article 65. Objecte

La competència municipal en matèria d'intervenció en l'edificació i ús del sòl té per objecte controlar la conformitat de les diferents actuacions amb la legislació i el planejament aplicables, així com restablir, si escau, l'ordenació legal infringida i imposar les sancions corresponents.

Article 66. Formes d'intervenció

La intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl s'exercirà a través de:

- a) llicències urbanístiques
- b) ordres d'execució, reparació, demolició o suspensió d'obres i altres usos
- c) inspecció urbanística.

SECCIÓ SEGONA. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Article 67. Actes subjectes a llicència

1. Tot acte d'edificació requereix la preceptiva llicència municipal.
2. Estan subjectes igualment a llicència prèvia els actes d'ús del sòl i el subsòl enumerats als articles 2 i 6 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (d'ara endavant **LDU**) i, en general, qualsevol activitat de realització d'obres i les d'ús en general.
3. En tot cas estan sotmeses a llicència municipal prèvia totes les activitats relacionades amb l'execució d'obres de perforació de pous; las parcel·lacions, agregacions, segregacions o qualsevol altres actes de divisió de finques o predis en sòl rústic; la instal·lació de xarxes de servei o la seva modificació; la instal·lació, l'obertura, la modificació o la transformació d'establiments comercials, industrials i magatzems, i la modificació, la substitució o el canvi de lloc de màquines i motors i la instal·lació de grues-torre i altres aparells industrials.

La subjecció prèvia a llicència regeix sense excepció per a totes les activitats relacionades als apartats anteriors que es realitzin en l'àmbit territorial del Pla general, independentment de la seva pertinença al domini públic, inclosa la zona marítimoterrestre i portuària i sense perjudici que l'acte exigeixi autorització o concessió per part del titular del domini públic.
4. Els actes relacionats als apartats anteriors que siguin promoguts per òrgans de les administracions públiques, la Comunitat Autònoma o entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics sobre qualsevol classe de sòl comprès dins l'àmbit del terme municipal estaran igualment subjectes a llicència municipal, sense perjudici del que disposa el règim especial per als supòsits d'urgència o excepcional interès públic establert a la legislació urbanística vigent.

Article 68. Procediment per a l'atorgament de llicències

El procediment per a la concessió de llicències urbanístiques de tota classe s'ajustarà al que disposen la legislació aplicable, aquestes Normes i les ordenances municipals.

Article 69. Competència i òrgan municipal competent

1. La competència per a atorgar llicències de tota classe correspon a l'Ajuntament, sense perjudici del procediment regulat a l'art. 9 del Reglament de serveis de les corporacions locals.

2. L'òrgan municipal competent per a l'atorgament de llicències de tota classe és el batle.

Article 70. Tipus bàsics de llicències urbanístiques

Les llicències urbanístiques corresponen als següents tipus:

- a) parcel·lació.
- b) urbanització.
- c) obres d'edificació, tant les de nova planta com les d'ampliació o reforma, així com les de conservació, reparació i millora
- d) obres menors
- e) primera utilització de les edificacions o modificació d'ús
- f) obertura
- g) instal·lació
- h) obres i usos de caràcter provisional

Article 71. Abast i contingut de la llicència

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat del dret de propietat i sense perjudici de tercer i no podran ser invocades pels particulars per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què incorrin en l'exercici de les activitats corresponents.

2. Les llicències s'entendran atorgades de conformitat amb les condicions generals establertes en la vigent legislació, en aquestes Normes i en les expressades en l'acte de l'atorgament, així com les implícites definides en el Pla, segons la classe i la destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.

3. No es podrà justificar la vulneració de les disposicions legals o les normes urbanístiques amb el silenci o la insuficiència del contingut de la llicència.

4. En tot cas, l'atorgament de llicència no implicarà cap responsabilitat per a l'Ajuntament pels danys o perjudicis que es puguin produir amb motiu i ocasió d'activitats que es realitzin en virtut d'aquestes.

5. La llicència urbanística no eximeix el seu titular de l'obligació d'obtenir-ne qualsevol altra exigible per la legislació vigent de caràcter general o municipal.

Article 72. Llicències de parcel·lació

1. Està subjecte a llicència municipal qualsevol acte d'alteració de parcel·les que es dugui a terme en els sòls classificats com a urbans, urbanitzables i rústics pel Pla general.

No es podran realitzar parcel·lacions urbanístiques en sòl urbà sense l'aprovació prèvia d'un Pla general o, si escau, un pla especial que el desenvolupi; en sòl urbanitzable fins que estigui aprovat el corresponent pla parcial.

2. Les llicències de parcel·lació i agregacions de parcel·les es concediran sobre la base d'un projecte amb el següent contingut:

a) Memòria justificativa de les raons de la parcel·lació i de les seves característiques en funció de les determinacions del Pla sobre el qual es fonamenti. S'hi descriurà, amb referència a les dades cadastrals, cada finca original existent indicant, si escau, les servituds i càrregues que la gravin i cadascuna de les noves parcel·les. Se n'haurà d'acreditar l'adequació a l'ús que el Pla li assigna i que, si és procedent, són aptes per a l'edificació.

b) Plànols d'estat actual, a escala 1:500 i com a màxim a 1:1000, on s'assenyalin les finques originàries registrals representades en el parcel·lari oficial, les edificacions i l'arbrat existents i els usos dels terrenys.

c) Plànol de parcel·lació a escala 1:500 i com a màxim a 1:1000 on es detallin tant les parcel·les divisibles com les indivisibles i s'indiqui la ubicació de les zones verdes, els espais lliures, les dotacions per a equipaments, els serveis i el sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament tipus de l'àrea de repartiment.

3. Malgrat tot, la llicència de parcel·lació urbanística s'entendrà concedida amb els acords d'aprovació dels projectes de reparcel·lació i compensació i es podrà concedir simultàniament amb els d'aprovació definitiva dels plans parcials, els especials i els estudis de detall que incloguin documentació suficient, circumstància que s'ha de fer constar expressament en l'acord d'aprovació.

4. La llicència de parcel·lació autoritza a partonar i fitar la parcel·la o parcel·les resultants. Tot tancament o divisió material de terrenys que s'efectuï sense la preceptiva llicència de parcel·lació o amb infracció d'aquesta es considerarà infracció urbanística i donarà lloc a la seva supressió i a la sanció que escaigui, sense perjudici de la responsabilitat específica que pertorqui si la parcel·lació realitzada no és legalitzable.

5. En compliment del que disposa l'article 307 de la LS, l'autoritat municipal comunicarà d'ofici al registre de la propietat corresponent els actes fermes d'aprovació dels expedients d'execució del planejament quan suposin la modificació de les finques registrals afectades pel Pla, així com la concessió de llicències concretes de parcel·lació i els acords que declarin la il·legalitat de parcel·lacions existents. Amb el acord es trametran còpies autoritzades dels corresponents plànols parcel·laris aprovats o de les cèdules urbanístiques, si escau.

Article 73. Llicències d'urbanització

1. Les obres d'urbanització de caràcter complementari o puntual, no incloses en un projecte d'urbanització, i les de mera conservació i manteniment es tramiten anàlogament a les llicències d'edificació o simultàniament amb aquestes si en són merament complementàries.

2. Les obres d'urbanització s'entenen autoritzades amb els acords d'aprovació dels projectes d'urbanització corresponents, sense perjudici que s'hi pugui condicionar l'execució dels treballs a l'obtenció d'un ulterior permís d'inici d'obres després del compliment dels requisits complementaris que restin pendents.

3. Un cop que l'Ajuntament hagi autoritzat l'inici de les obres i que el promotor hagi notificat amb una antelació mínima de quinze (15) dies la seva intenció d'iniciar-les, es fixarà data per a la firma de l'acta de comprovació del replanteig. El termini d'execució de les obres d'urbanització es comptarà a partir de l'endemà de la firma de l'esmentada acta. Durant l'execució de les obres l'autoritat municipal exercirà les funcions d'inspecció tècnica i urbanística i de vigilància i control d'aquestes, d'acord amb la normativa municipal vigent.

Article 74. Llicències per a moviment de terres

1. Estan sotmesos a llicència municipal prèvia els moviments de terra tals com els desmunts, les explanacions, les excavacions i les terraplens, excepte en els supòsits en què estiguin programats i detallats com a obres a executar en un projecte d'urbanització prèviament aprovat o edificacions que disposin de llicència atorgada.

2. L'activitat en qüestió no podrà modificar el relleu del sòl de forma que pugui dificultar el destí previst en el Pla general o l'harmonia del paisatge. Així mateix haurà de complir les condicions tècniques de seguretat i salubritat.

Article 75. Llicències per a obres d'edificació

1. L'atorgament de la llicència d'obres determina l'adquisició del dret a edificar, després de l'adquisició del dret a l'aprofitament urbanístic mitjançant el compliment dels deures de cessió, equidistribució i urbanització en els terminis fixats pel planejament, sempre que el projecte presentat s'ajusti a l'ordenació urbanística aplicable.

2. Per a la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació és suficient la presentació del projecte bàsic, el qual s'acompanyarà amb els estudis complementaris i geotècnics legalment exigibles. La falta d'algun d'aquests estudis s'entendrà com a documentació incompleta als efectes del còmput del termini establert per a la concessió de la llicència.

Una vegada que el projecte sobre compliment urbanístic tingui informe favorable, amb les modificacions que siguin procedents, es notificarà a l'interessat a l'objecte de la redacció del projecte d'execució. Per a l'autorització de l'inici de les obres s'exigirà la presentació del projecte d'execució, que s'ajustarà estrictament a l'esmentat informe del servei tècnic municipal.

Quant al projecte bàsic i d'execució hom s'ajustarà a l'establert en els articles 6 i 7 de la LDU.

3. La concessió de les llicències d'obres d'edificació, a més de la constatació que l'actuació projectada compleix les condicions tècniques, dimensionals i d'ús fixades pel planejament i altra normativa aplicable, exigeix la

constància o acreditació dels documents següents:

- a) Llicència de parcel·lació o, si aquesta no és exigible, conformitat de la parcel·la al planejament aplicable.
- b) Certificació municipal relativa al compliment dels deures de cessió, equidistribució i urbanització al si de la unitat d'execució a la qual, si escau, pertany la finca, llevat que es tracti de parcel·les a sòl urbà no incloses en una unitat d'execució. Aquesta certificació serà tramesa per l'Ajuntament al Registre de la Propietat a fi que se'n prengui nota marginal en les inscripcions de les finques respectives.
- c) En sòl urbà, acreditació de la conversió prèvia de la parcel·la en solar o es garantirà suficientment l'execució simultània de la urbanització i l'edificació en els termes de l'article 40 del Reglament de gestió urbanística.
- d) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, quan sigui preceptiu segons el que disposa l'art. 178 o el particular ho hagi sol·licitat.
- e) Fotografies de la parcel·la i les seves confrontants des del vial el qual afronta, on s'apreciïn les característiques d'aquest.
- f) Plànol d'emplaçament a escala 1:500 que expressi la situació de la finca amb referència a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de la finca de la il·leta a la qual estigui situada. S'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i a la vorera més pròximes i s'hi indicaran la orientació, les alineacions i les rasants oficials, i els canals d'accés.

g) Fitxa informativa (art. 76)

4. Amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència es procedirà a la liquidació i l'abonament de les taxes, els drets i els impostos municipals corresponents, així com a a realitzar tots els tràmits d'índole específica que siguin exigibles, ateses les presents Normes, el planejament de desenvolupament aplicable i les ordenances municipals.

Article 76. Fitxa informativa

1. Junt amb el projecte tècnic presentat per a la sol·licitud de llicència d'obres es presentarà una fitxa d'informació estadística que contindrà, com a mínim, les següents dades:

- a) Data de la sol·licitud.
- b) Promotor: nom, núm. del DNI o CIF.
- c) Parcel·la:
 - emplaçament (identificació postal, carrer o plaça, número...)
 - barri on està ubicada dins els definits en el Pla general
 - superfície.
- d) Normativa:
 - classificació del sòl
 - zonificació segons el Pla general, pla especial o pla parcial.
- e) Tipus d'obra: reforma, ampliació, nova planta, demolició, etc.
- f) Dades de l'obra:
 - superfície construïda total que afecta l'obra
 - superfície construïda de cada ús segons la classificació d'usos detallada del Pla general.
 - nombre d'habitatges
 - nombre d'habitatges de protecció oficial.
 - nombre de locals comercials
 - nombre d'aparcaments a l'edifici
 - nombre d'aparcaments a l'exterior de l'edifici
 - nombre d'ascensors

2. L'Ajuntament podrà dissenyar el format de la fitxa que contingui les dades esmentades.

Article 77. Llicències d'obres menors

1. Només es conceptuaran com a obres menors les de tècnica senzilla i escassa entitat constructora i econòmica, que no suposin alteració del volum de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre d'habitatges i locals ni afectin el disseny exterior, els fonaments, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de totes les classes d'edificis i instal·lacions.

En cap cas s'entendran com a obres menors les parcel·lacions urbanístiques i les del sòl rústic, els tancaments de mur de fàbrica de qualsevol classe i les intervencions en àmbits i elements declarats com a béns d'interès cultural, catalogats o protegits, grans moviments de terra i tala en massa d'arbres.

Article 78. Llicència per a demolició de construccions

1. Les sol·licituds de llicència per a demolicions i enderrocament de construccions es presentaran subscrietes per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu designat per dirigir-les.

2. La sol·licitud de llicència s'acompanyarà amb els següents documents:

a) Plànol d'emplaçament a escala 1:500.

b) Croquis de plantes, alçats i seccions que permeti apreciar l'índole de l'enderrocament o la demolició a realitzar.

c) Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació d'aquests, així com de les precaucions a prendre en relació amb l'obra mateixa, la via pública i les construccions o els predis veïns.

d) Fotografies a les quals es pugui apreciar si a l'obra a enderrocar o demolir existeix algun element d'interès especial per a l'Ajuntament des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies aniran signades en el seu dors pel propietari i el facultatiu designat per dirigir les obres.

e) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visada pel corresponent col·legi oficial.

f) Designació del mestre d'obres encarregat d'executar l'enderrocament.

3. Quan es tracti de demolicions d'edificis inclosos en el Catàleg o a l'Àrea de Protecció del Patrimoni es compliran, a més de les prescripcions assenyalades en aquest article, les específiques del títol sobre protecció del patrimoni arquitectònic contingudes en les presents Normes.

Article 79. Control de projectes i reparació de deficiències

1. Un cop presentada una sol·licitud de llicència o del permís d'inici d'obres subsegüents, les possibles deficiències tècniques o d'altra classe que es detectin hauran de ser comunicades a l'interessat de forma conjunta i en un únic acte. Una vegada feta la reparació, els nous inconvenients que eventualment se suscitin no es podran referir a qüestions que s'haurien d'haver apreciat anteriorment.

Article 80. Termini de resolució de llicències

1. S'atorgaran o denegaran en el termini d'un (1) mes comptador des de la data en la qual la sol·licitud hagi ingressat en el Registre General de la Corporació, les llicències relatives a:

- obres i instal·lacions industrials menors
- les obres menors enteses en els termes de l'article 7.2 de la LDU i l'art. 77 de les presents Normes.

2. La resta de llicències no catalogades d'acord amb l'article 7.2 de la LDU com a obres menors s'atorgaran o denegaran en el termini de dos (2) mesos comptadors des de la data en la qual la sol·licitud hagi ingressat en el Registre General de la Corporació.

Article 81. Silenci administratiu

1. Quan hagin transcorregut els terminis legalment establerts per resoldre la llicència amb les pròrrogues que, si escau, s'hagin concedit i l'autoritat municipal no hagi adoptat resolució expressa operarà el silenci administratiu de la següent forma:

a) Si la llicència sol·licitada es refereix a activitats en via pública o en béns de domini públic o patrimonials s'entendrà denegada.

b) Si la llicència es refereix a qualsevol altre tipus d'actuació urbanística hom s'ajustarà a la legislació vigent.

2. Quan per a determinada actuació subjecta a llicència siguin exigibles autoritzacions o informes d'altre organisme de l'Administració o el dictamen previ de la Comissió del Patrimoni, el termini perquè operi el silenci s'entendrà ampliat en el termini legal que l'esmentat organisme tingui per a emetre la seva autorització, si aquesta ha de ser prèvia a la llicència.

3. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques en contra de la legislació, del planejament urbanístic o de les ordenances municipals d'ús del sòl i edificació.

4. Encara que hagin transcorregut els terminis establerts per a resoldre, l'autoritat municipal està obligada a dictar resolució expressa, en els termes de la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 82. Transmissió de llicències d'obres

Les llicències es podran transmetre, comunicant a l'Ajuntament el canvi de titularitat, mitjançant instància subscripta tant per l'antic titular com pel nou, el qual ha d'assumir expressament totes les càrregues derivades de la llicència. Si les obres estan en curs d'execució, s'haurà de presentar adjunta una acta en què s'especifiqui l'estat en què es troben. En el supòsit que les càrregues constin en escriptura pública s'efectuarà el canvi de titularitat amb les mateixes formalitats.

Sense el compliment d'aquests requisits les responsabilitats que es derivin del compliment de la llicència seran exigibles indistintament a l'antic i al nou titular d'aquesta.

Article 83. Iniciació, pròrrogues, caducitat i suspensió de llicències d'obres

1. L'autoritat municipal competent fixarà en l'acte d'atorgament de la llicència els terminis d'inici, interrupció màxima i acabament de les obres. Aquest darrer no serà superior a 24 mesos.

2. Les activitats autoritzades per llicència s'hauran d'iniciar dins els terminis fixats en l'acte del seu atorgament, que serà de sis mesos comptadors a partir de l'endemà de la notificació de l'esmentat atorgament.

3. Pel que fa al règim de pròrrogues, tant de l'inici com de la conclusió de les obres, hom s'ajustarà al que disposa la legislació urbanística aplicable (Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears).

4. Un cop transcorreguts els terminis legals fixats, les llicències quedaran caducades i extingit el dret a edificar per incompliment d'aquests, per mitjà de la seva declaració formal, amb la instrucció prèvia d'expedient amb audiència a l'interessat.

Una vegada extingit el dret a edificar no es podrà iniciar o reprendre cap activitat a l'empara de la llicència caducada, llevat de les obres estrictament necessàries per a garantir la seguretat de persones i béns i el valor de l'edificació ja realitzada, amb l'autorització i l'ordre previs de l'Administració.

5. Les llicències quedaran sense efecte si s'incompleixen les condicions a les quals estiguin subordinades.

6. Les obres que s'executin quan la llicència estigui caducada o sense efecte, llevat dels treballs de seguretat i manteniment permesos per l'autoritat municipal, es consideraran com a no autoritzades i donaran lloc a les responsabilitats pertinents per realitzar obres sense llicència i a les mesures executores que pertoquin.

Article 84. Modificació de les llicències d'obres

1. Les modificacions durant l'execució de les obres que tinguin per objecte variar el nombre d'habitatsges autoritzat o impliquin alteració de les condicions d'ús del sòl, altura, volum, edificabilitat, situació de les edificacions i ocupació màxima permesa hauran de ser prèviament autoritzades per l'autoritat municipal i tramitades de la mateixa forma i amb el mateix procediment que les sol·licituds de llicència. No es podran iniciar les obres de modificació fins que no s'hagi dictat la resolució.

Si en el curs de les obres es pretenen realitzar modificacions en la disposició interior o en l'aspecte exterior que no alterin els paràmetres relacionats en el paràgraf anterior, les obres no s'hauran de paralitzar durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte, llevat que estiguin situades en àrees de protecció del patrimoni.

2. Fins que no es presenti el certificat de fi d'obra, amb el visat corresponent, totes les modificacions que es pretenguin introduir respecte del projecte aprovat hauran de ser subscrietes pel titular de la llicència i el tècnic director de les obres.

3. En tot el que no queda regulat en aquestes Normes hom s'ajustarà a l'article 5 de la LDU.

Article 85. Contingut de la llicència d'obres

Hom s'ajustarà al que determina l'article 7, apartat 9, de la LDU.

Article 86. Control de l'execució de les obres

1. En les obres de nova edificació el peticionari de la llicència haurà de comunicar a l'Ajuntament, amb una antelació mínima de quinze (15) dies, la data prevista per a l'inici de les obres i l'assenyalament d'alineacions i rasants en cas de ser preceptiu. Un cop transcorreguts quinze (15) dies del termini fixat sense que l'Administració municipal l'hagi practicat, el director tècnic de les obres presentarà informe d'haver-la efectuat sota la seva responsabilitat i les obres esmentades podran començar dins el termini de quinze (15) dies.

2. L'autoritat municipal ordenarà la immediata suspensió de les obres si no apareix degudament acreditada l'efectiva direcció tecnicoafacultativa exigible, segons la naturalesa d'aquestes.

Article 87. Revocació de llicències d'obres

Podran ser revocades les llicències d'obres quan s'adoptin nous criteris d'apreciació que ho justifiquin, sense perjudici de la reparació dels danys i perjudicis que es produeixin. Així mateix, es podrà arribar a la revocació quan desapareguin les circumstàncies que motivaren el seu atorgament o si sobrevenen altres raons que si haguessin existit en el seu moment haurien justificat la no-concessió de la llicència.

Article 88. Llicències de primera utilització

1. Les llicències de primera utilització dels edificis tenen per objecte autoritzar-ne la posada en ús, després de la comprovació que s'han executat de conformitat amb el projecte i les condicions en les quals la llicència fou concedida.

Aquesta llicència serà necessària tant per a les construccions noves com per a la reutilització dels edificis que hagin estat objecte d'una remodelació general, amb canvi d'ús o sense.

2. La sol·licitud d'aquestes llicències s'haurà d'acompanyar amb plànols visats on s'assenyalin totes les modificacions introduïdes durant el transcurs de les obres o manifestació expressa de la inexistència d'aquestes, així com els següents documents:

- Certificat final d'obra subscript pel seu tècnic director i visat pel seu col·legi oficial i, si escau, certificat final de les obres d'urbanització que s'hagin emprès simultàniament amb l'edificació.
- Liquidació final del cost de l'obra, a la qual figurin l'execució material, el benefici industrial i els honoraris tècnics.
- Acta de comprovació i autorització de posada en marxa dels aparells elevadors, expedida per

l'organisme competent.

3. El termini per a la resolució de llicència de primera utilització serà d'un (1) mes, llevat de deficiències reparables, comptador des de la presentació de tota la documentació esmentada a l'apartat anterior.

En qualsevol cas, l'anterior no impedirà el compliment dels terminis marcats per a l'emissió del certificat d'acabament d'obres i la posterior obtenció de la cèdula d'habitabilitat, d'acord amb la normativa autonòmica.

4. L'obtenció de la llicència de primera utilització no eximeix els sol·licitants, els constructors i els tècnics de les responsabilitats de naturalesa civil o penal derivades de la seva activitat, ni de l'administrativa per causa d'infracció urbanística que derivi d'error o falsedat que se'ls pugui imputar. Tampoc els eximeix dels deures legals d'ús, conservació i rehabilitació a què fa referència la legislació urbanística aplicable.

Article 89. Cèdules d'habitabilitat

El procediment d'expedició de cèdules d'habitabilitat es regula al Decret 112/1986, de 18 de desembre, de la CAIB (BOCAIB de 17 de gener de 1987) o normativa autonòmica que el substitueixi.

Article 90. Llicències d'activitats

Quant al seu règim jurídic i procediment d'atorgament, hom s'ajustarà a la Llei 8/1995, de 30 de març, de la CAIB (BOCAIB núm. 50, de 22 d'abril de 1995) d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics, reguladora del procediment i de les infraccions i sancions, així com a la normativa de desenvolupament que es dicti.

Article 91. Llicències per a obres i usos de caràcter provisional

1. L'autoritat municipal, amb l'informe previ de la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca i sempre que no dificultin l'execució dels plans, podrà autoritzar usos i obres justificades de caràcter provisional, que s'hauran de demolir o eradicar quan ho acordi l'Ajuntament, sense dret a cap indemnització.

2. Als efectes de garantir l'absència de costos per a la incorporació en el cas que un cop realitzada l'obra o instal·lat l'ús l'interessat no executi la demolició o eradicació quan aquesta ho acordi, els serveis tècnics municipals valoraran el cost de l'esmentada demolició o eradicació i es podrà exigir a l'interessat, si escau, la presentació d'un aval per la quantia resultant, abans de l'autorització, sense perjudici de la seva obligació d'abonar el major cost que pugui resultar quan efectivament es realitzi la demolició.

3. La sol·licitud s'haurà d'acompanyar amb la renúncia del propietari, formalitzada en document públic. Les llicències així concedides no seran eficaces sense la inscripció prèvia en el Registre de la Propietat de la renúncia de l'interessat a tot dret a indemnització derivat de l'ordre de demolició o d'eradicació de l'ús. L'Administració podrà exigir el document acreditatiu de tal extrem.

SECCIÓ TERCERA. ORDRES D'EXECUCIÓ I SUSPENSÍO D'OBRES

Article 92. Objecte i efectes

1. Mitjançant les ordres d'execució i suspensió, dictades pel batle, l'Ajuntament exerceix la seva competència per imposar o restablir l'ordenació urbanística infringida; exigir el compliment dels deures de conservació en matèries de seguretat, salubritat i ornament dels edificis i les instal·lacions, i assegurar, eventualment, l'eficàcia de les decisions que adopti atenent l'interès públic urbanístic i el compliment de les disposicions generals vigents.

2. L'incompliment de les ordres d'execució i suspensió donarà lloc a més de la responsabilitat disciplinària que escaigui per infracció urbanística, a l'execució administrativa subsidiària, que serà amb càrrec als obligats en tot quant no excedeixi del límit dels seus deures. Es podran denunciar, a més, els fets a la jurisdicció penal quan l'incompliment pugui ser constitutiu de delictes o falta.

3. L'ordre d'execució haurà de contenir obligatòriament la determinació concreta de les obres que siguin necessàries per a restablir les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic de l'edificació o instal·lació. Així

mateix, haurà de fixar el termini per al compliment voluntari de l'ordenat i, si és necessari perquè l'entitat de les obres així ho exigeix, projecte tècnic i direcció facultativa.

4. L'incompliment de les ordres de suspensió d'obres implicarà l'adopció per part de l'Ajuntament de les mesures necessàries per garantir la interrupció total de l'activitat. Amb aquesta finalitat es podrà ordenar la retirada dels materials preparats per ser utilitzats a l'obra i la maquinària que s'hi hagi d'utilitzar, retirar-los si no ho fa l'interessat o precintat-la i impedir definitivament els usos a què doni lloc.

SECCIÓ QUARTA. INSPECCIÓ URBANÍSTICA

Article 93. Organització i funcions de la inspecció

Hom s'ajustarà al contingut i les determinacions del títol II, inspecció urbanística, de la LDU.

SECCIÓ CINQUENA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES, PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA I PRESCRIPCIÓ

Article 94. Infraaccions urbanístiques, protecció de la legalitat urbanística i prescripció

1. Hom s'ajustarà al contingut i les determinacions dels títols III, IV i V de la LDU.
2. Supletòriament i en el que no estigui regulat regirà la legislació estatal aplicable.

CAPÍTOL II. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Article 95. Publicitat del planejament

1. El principi de publicitat del planejament es fa efectiu per mitjà dels següents tipus d'informació urbanística:

- a) consulta directa del planejament
- b) consulta urbanística
- c) cèdula urbanística

Article 96. Consulta directa del planejament

1. Tota persona té dret a examinar per si mateix i gratuïtament la documentació integrant del Pla general i dels instruments de desenvolupament d'aquest, en els llocs i amb les condicions de funcionament del servei fixades a l'efecte.

2. Als fins d'aquest article, els locals de consulta disposaran de còpies íntegres i autèntiques de tota la documentació dels plans i els seus documents annexos i complementaris, degudament actualitzats i amb constància dels respectius actes d'aprovació definitiva, així com els d'aprovació inicial i provisional de les seves eventuales modificacions en curs. Estaran així mateix disponibles relacions dels estudis de detall, dels projectes aprovats, de les llicències de parcel·lació concedides i dels expedients de reparcel·lació i compensació aprovats o en tràmit.

3. Així mateix es formalitzarà el Llibre de registre previst a l'article 166 del Reglament de planejament, en el qual s'inscriuran els acords d'aprovació definitiva dels instruments de planejament i gestió, així com les resolucions administratives i les sentències que afectin aquests.

Article 97. Consulta urbanística

Tota persona pot sol·licitar per escrit un informe sobre el règim urbanístic aplicable a una finca, unitat d'execució o sector, el qual pel servei municipal determinat a l'efecte haurà d'emetre en el termini d'un mes. La

sol·licitud s'haurà d'acompanyar amb el plànol d'emplaçament de la finca, amb referència als plànols a escala 1:1000, com a mínim, del Pla general. Els serveis municipals podran requerir al sol·licitant totes les altres dades de localització o antecedents que siguin necessaris per a la informació.

Article 98. Cèdula urbanística

1. L'Ajuntament podrà crear a través d'ordenança municipal la cèdula urbanística, com a document acreditatiu del règim urbanístic aplicable a una finca, una unitat d'execució o un sector i altres circumstàncies que es donin en els terrenys compresos en el terme municipal.

2. El valor acreditatiu de la cèdula s'entendrà sense perjudici de la ulterior reparació dels errors materials o de fet que continguin i en cap cas podrà alterar els drets i les obligacions que recaiguin sobre la finca en virtut de l'ordenació legal i urbanística aplicable en cada moment.

Article 99. Consultes que requereixen interpretació del planejament

Quan les consultes o les cèdules urbanístiques suposin l'aclariment d'aspectes contradictoris de les determinacions del planejament, la seva emissió requerirà pronunciament previ de l'òrgan municipal competent, que resoldrà la qüestió interpretativa mitjançant dictamen motivat. Quan tinguin abast general aquestes resolucions seran publicades en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB) i s'incorporaran al Pla general en la forma establerta a l'apartat 6 de l'art. 10 d'aquestes Normes.

CAPÍTOL III. DEURES DE CONSERVACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. DEURE GENERAL DE CONSERVACIÓ

Article 100. Obligació de conservar

1. Els propietaris d'edificacions, urbanitzacions d'iniciativa particular, terrenys, jardins, cartells i instal·lacions hauran de conservar-los en una estat que en garanteixi la seguretat, la salubritat i l'ornament públic, i hauran de realitzar amb aquesta finalitat les obres de manteniment, reparació o reposició que resultin necessàries. Estan subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient, patrimoni arquitectònic i rehabilitació urbana.

2. El deure normal de conservació exigible a la propietat d'un immoble s'entén sense perjudici de les obligacions i els drets dels arrendataris segons es deriven de la legislació específica.

Article 101. Adequació a l'ambient de les obres sobre edificacions

Les edificacions s'hauran de construir i mantenir en condicions ornamentals adequades a l'ambient on s'ubiquin. L'Ajuntament denegarà, arribat el cas, llicència per a l'execució d'obres per a la instal·lació d'elements visibles a les façanes dels edificis si en desvirtuen o enlletgeixen l'aspecte exterior o resulten estèticament inadequades a l'entorn circumdant, i es podrà exigir la demolició de les ja existents i la restitució de l'immoble al seu aspecte originari. Les actuacions sobre façanes existents s'ajustaran al que està regulat a les normes generals de l'edificació.

Article 102. Ordres d'execució i límit del deure de conservació

1. L'autoritat municipal i, si escau, els altres organismes competents ordenaran, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per al compliment del deure de conservació de terrenys, urbanitzacions particulars i edificacions.

2. L'incompliment de l'ordre d'execució donarà lloc a la imposició de les sancions legalment previstes i a l'execució municipal subsidiària, a costa del propietari.

3. Malgrat això, quan l'ordre d'execució excedeixi del límit del deure normal de conservació el propietari tindrà dret que l'Administració responsable de l'esmentat excés de reparació financi o assumeixi la part del cost que

superi el deure de conservació.

SECCIÓ SEGONA. ESTAT RUÏNÓS DE LES EDIFICACIONS

Article 103. Supòsits legals per a la declaració de ruïna

Es declararà l'estat ruïnós d'una construcció o una part d'aquesta en els següents supòsits:

a) Quan el cost de les obres necessàries sigui superior al cinquanta per cent (50%) del valor actual de l'edifici o les plantes afectades.

b) Quan els danys no siguin reparables tècnicament amb els mitjans normals.

c) Quan existeixin circumstàncies urbanístiques que aconsellin la demolició del l'immoble.

