

LLEI 10/1990, DE 23 D'OCTUBRE, DE DISCIPLINA URBANÍSTICA*.

* [Incorpora les modificacions introduïdes per la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible. Cal remarcar que la disposició transitòria tercera d'aquesta Llei diu que no és d'aplicació als expedients de disciplina urbanística iniciats abans de la seva vigència, excepte si d'això es pogués derivar la imposició d'una multa d'inferior quantia.]

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La Comunitat Autònoma de les Illes Balears, d'acord amb el que es disposa a l'article 10 del seu Estatut d'Autonomia, té competència exclusiva en matèria d'ordenació del territori i d'urbanisme.

L'exercici efectiu de les competències en aquestes matèries ha suposat una consideració crítica de la normativa legal vigent que, això no obstant, no aconduïx a plantejar-ne la conveniència de substituir-la, sinó a una opció de desenvolupament i aplicació de la normativa puntual. S'ha de tenir en compte que l'ordenament urbanístic -està en vies de desenvolupar-se completament i que substituir-lo plantejaria multitud de problemes que retardarien enormement la consecució dels objectius que aquesta modificació profunda enunciaria com a bàsics i els faria, sens dubte, perillar.

Havent elegit l'opció anterior, s'han d'analitzar els problemes urbanístics peculiars del nostre territori, que necessiten abordar-se amb solucions instrumentades precises per mitjà d'una norma legal que les habiliti com a úniques mesures d'eficàcia suficient per aconseguir els objectius de mantenir la disciplina urbanística i tancar el pas a tots els que pretenen amb l'abús desdibuixar el concepte de la funció pública del sòl. En resum, el marc que aquesta Llei proposa es el d'establir uns mecanismes que completin i perfeccionin la legalitat urbanística vigent, que omplin els buits legals existents i esmenin determinades deficiències de la normativa que s'hi han advertit.

2. Aquesta Llei pretén aconseguir els objectius de protecció a la legalitat urbanística vigent i l'establiment d'una eficaç disciplina en l'exercici dels deures i drets que corresponen a les administracions públiques i als particulars.

TÍTOL PRIMER DE LES LLICÈNCIES I D'ALTRES AUTORITZACIONS

Capítol I De les llicències,

Secció 1a. Actes subjectes

1. La llicència es l'acte administratiu mitjançant el qual adquireixen efectivitat les possibilitats de parcel·lació, edificació, demolició, ocupació, aprofitament o ús relatiu a un sòl o immoble determinat, prèvia concreció del que estableixen al respecte les Lleis, els Plans d'Ordenació i la resta de Normativa Urbanística.

2. Seran subjectes a llicència prèvia, sense perjudici de les autoritzacions que hi siguin procedents, d'acord amb la legislació aplicable, els actes que a continuació es relacionen, sigui quina sigui la naturalesa del domini del sòl on es pretenguin realitzar :

1. Les obres de construcció d'edificacions i instal·lacions de totes les classes de nova planta, incloent-hi els tancaments d'obra fixa.

2. Les obres d'ampliació, modificació o reforma que afectin l'estructura, l'aspecte exterior o la disposició interior d'edificis i instal·lacions de totes les classes existents.

3. Les obres i els usos que s'hagin de realitzar amb caràcter provisional a que es refereix l'apartat 2 de l'article 58 del Text Refós de la Llei del sòl.

4. Els moviments de terra, tals com desmunts, explanacions, excavacions i terraplenats, les obres d'instal·lació de serveis públics, les d'execució de vialitat i, en general, les relacionades amb la urbanització, exceptuant que aquests actes hagin estat detallats i programats com a obres a executar en un projecte urbanització definitivament aprovat o d'edificacions que disposin de llicència atorgada.

5. Les activitats extractives de minerals, líquids, de qualsevol altra índole, així com les d'abocaments en el subsòl.
6. a) Les obres de construcció d'infraestructura civil, tals com preses, viari públic i privat, defensa i correcció de llits públics, ports, dics, etc., excepte que aquests actes hagin estat detallats i programats com a obres a executar en un Pla Especial o Pla Territorial o Pla Director Sectorial degudament aprovat o autoritzat.
 - b) Queden excloses de la preceptivitat de la llicència les obres de millores i manteniment de les obres públiques.
7. Els actes d'edificació a les zones de serveis dels ports i aeroports, així com a les zones de domini públic.
8. La primera utilització o ocupació dels edificis i les instal·lacions en general.
9. L'ús del vol sobre les edificacions i instal·lacions de totes les classes existents.
10. La modificació de l'ús dels edificis o les instal·lacions en general.
11. La demolició de les construccions, excepte en els casos declarats de ruïna imminent.
12. Les instal·lacions subterrànies dedicades a aparcament, activitats industrials, mercantils o professionals, serveis públics o de qualsevol altre ús a que es destini el subsòl.
13. La instal·lació o ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, provisionals o permanents, excepte que s'efectuïn a càmpings o zones d'acampada legalment autoritzats.
14. Les tals i els abatiments d'arbres que constitueixin massa arbòria, espai boscós, arbreda o parc, hi hagi o no planejament aprovat, excepció feta de les autoritzades per òrgans competents en matèria agrària.
15. La col·locació de cartells i tanques de propaganda encara que no siguin vistables des de la via pública i sempre que no estiguin en locals tancats.
16. Les parcel·lacions urbanístiques.
17. Les obres d'obertura de camins i accessos a parcel·les en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable no programat sense Programa d'Actuació Urbanística aprovat.
18. Instal·lacions i construccions de caràcter temporal destinades a espectacles i activitats recreatives.
19. Qualsevol intervenció en edificis declarats com a bens d'interès cultural i catalogats i protegits.
20. I, en general, la resta d'actes que assenyalin els plans, les normes o les ordenances.

Secció 2a
Competències, normativa d'aplicació, procediment i
caducitat de Llicències

3. 1. La competència per a atorgar les llicències correspon a l'Ajuntament, excepte en els casos prevists a la legislació urbanística.
2. Quan, per tractar-se d'actes d'edificació i ús del sòl i altres prevists a la present Llei realitzats per particulars en terrenys de domini públic sigui necessari atorgar concessió o autorització per part de l'ens titular d'aquest domini, el particular no podrà obtenir llicència ni l'òrgan competent concedir-la fins que no s'atorgui la concessió o autorització esmentada. En aquests casos els terminis a que fa referència l'article 4 d'aquesta Llei començaran a computar des del moment de l'atorgament.
3. Quan, per naturalesa de l'acte subjecte a llicència, siguin necessaris els informes o les autoritzacions d'organismes distints a ens davant el qual se sol·licita, no podrà atorgar-se llicència, si aquests informes no s'han incorporat a l'expedient de sol·licitud o no s'entengui que han estat emesos en sentit favorable, d'acord amb el que es disposa a l'article 9.1 del Reglament de Serveis de Corporacions Locals.

Quan els informes que manquin a l'expedient hagin de ser emesos per altres òrgans o organismes de la mateixa Administració, l'òrgan que hagi de resoldre la llicència els sol·licitarà i tramitarà d'ofici. En aquests casos serà també d'aplicació el que correspongui sobre silenci administratiu.

4. En el supòsit d'atorgament de llicència pel procediment de denúncia de mora, els tràmits subsegüents a l'atorgament d'aquest es continuaran davant l'Ajuntament corresponent, que quedarà vinculat a tots els efectes per l'òrgan urbanístic insular.

4. 1. Les llicències s'atorgaran d'acord amb les previsions i les determinacions d'aquesta Llei, i subsidiàriament de la Llei del Sòl; en les contingudes en els Plans d'Ordenació Urbana i Programes d'Actuació Urbanística i, si es el cas, de les normes complementaries i subsidiàries de planejament o de les normes o ordenances reguladores sobre ús del sòl i de l'edificació.

2. En els casos no prevists a l'apartat anterior:

a) Les llicències s'atorgaran a l'empara de la normativa vigent en el moment de la concessió, sempre que aquesta s'efectuï dins el termini de dos mesos a les obres majors i d'un mes a les obres menors, que, per a resoldre, atorga el Reglament de Serveis de les Corporacions Locals.

b) Quan l'Ajuntament o l'òrgan administratiu actuant resolgui amb posterioritat al termini previst al paràgraf anterior, hi serà d'aplicació la normativa vigent en el dia del venciment d'aquest període.

c) El que s'ha dit abans s'entén sense perjudici de la interrupció del termini de dos mesos a efectes d'esmenar-se les deficiències, les quals s'hauran de fer constar totes en notificació única.

3. Tota resolució que denegui llicència haurà de ser motivada amb referència explícita a la norma o al planejament que estigui en contradicció amb la llicència sol·licitada.

5.1. Quan, una vegada concedida una llicència, si en el transcurs de l'execució de les obres es modifica l'estructura o la disposició interior o l'aspecte exterior, les obres no seran paralitzades durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte.

2. La normativa d'aplicació a les modificacions en el transcurs de les obres esmentades a l'apartat anterior, serà la vigent en el moment de concessió de la llicència sempre que no s'hagi ultrapassat el termini fixat per a l'execució de les obres.

3. No s'aplicarà el que es preveu a l'apartat primer si la modificació té per objecte variar el nombre de vivendes autoritzat o si comporta alteració de les condicions d'ús del sòl, altària, volum, situació de les edificacions i ocupació màxima autoritzades.

4. En cap cas no es podran acollir als beneficis de l'apartat 1 de l'article present aquelles obres que es realitzin en edificis catalogats o inclosos en conjunts històrico-artístics, subjectes a la legislació del Patrimoni Històric o protegits pel planejament urbanístic.

6.1. El projecte tècnic en base al qual se sol·liciti la llicència, haurà de disposar del, corresponent visat col·legial, excepte els projectes redactats per l'Administració; haurà de tenir un grau suficient de definició de les obres que permeti que un facultatiu distint de l'autor pugui dirigir les obres o els treballs corresponents; anirà necessàriament complementat amb una Memòria Urbanística com a document específic i independent en el qual s'indicarà la finalitat i l'ús de la construcció o actuació projectada i se'n raonarà l'adequació a l'ordenació vigent. La Memòria desenvoluparà els arguments necessaris per justificar el compliment d'allò que preceptua l'article 73 de la Llei del Sòl, i s'acompanyarà dels corresponents plànols de situació a escala 1:10.000 o 1:2.000, segons es tracti de terrenys rústics o urbans, i de qualsevol altra informació gràfica que resulti precisa en ordre a donar suport al seu contingut, amb expressa indicació de la classificació del sòl objecte de l'actuació i de la normativa i ordenances aplicables.

2. El projecte a que fa referència l'apartat anterior esta integrat pel projecte bàsic i pel projecte d'execució.

Als efectes de la present Llei s'entén que:

a) Projecte bàsic és aquell en el qual es defineixen de forma precisa les característiques generals de l'obra mitjançant l'adopció i la justificació de solucions concretes.

b) Projecte d'execució és aquell que desenrotlla el projecte bàsic en la determinació completa de detalls i especificacions de tots els materials, elements, sistemes constructius i equips.

3. El projecte bàsic haurà de tenir els següents documents:

- Memòria descriptiva de les característiques generals de l'obra i justificatives de les solucions adoptades.
- Plànols generals a escala i acotats de plantes, alçades i seccions.
- Pressupost amb estimació global de cada capítol, ofici o tecnologia.

4. El projecte d'execució haurà de tenir els següents documents:

- Memòria de cimentació, estructura i oficis.
- Plànols de cimentació i estructura; plànols de detall, esquemes i dimensionament d'instal·lacions.
- Plec de condicions tècniques generals i particulars.
- Estat de medicions.
- Pressupost obtingut per aplicació de preus unitaris d'obra.

7.1. El procediment de l'atorgament de les llicències s'ajustarà al que s'estableix a la legislació de Regim Local, en aquesta llei, i a la resta de disposicions d'aplicació.

Les llicències s'entendran obtingudes per silenci positiu una vegada transcorreguts els terminis i complertes les condicions establertes per la legislació de Règim Local. En cap cas no es podran adquirir per silenci facultats en contra de les prescripcions de les Lleis, plans i d'altra normativa urbanística.

2. Solament es conceptuaran com a obres menors aquelles de tècnica senzilla i d'escassa entitat constructiva i econòmica, que no suposin alteració del volum, de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre de vivendes i locals, ni afectin al 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 no s'entendran com a tals les parcel·lacions urbanístiques, els tancaments de mur de fabrica de qualsevol classe i les intervencions a àmbits i elements declarats com a bens d'interès cultural, catalogats o protegits, grans moviments de terres i la tala massiva d'arbres.

3. Quan la llicència d'obres s'hagi sol·licitat i obtingut mitjançant la presentació d'un projecte bàsic, serà preceptiva, en el termini màxim de 6 mesos des de la concessió d'aquella, la presentació a l'Ajuntament del projecte d'execució ajustat a les determinacions d'aquell. L'Ajuntament disposarà d'un mes per tal de comprovar l'adequació del projecte d'execució amb el projecte bàsic. Transcorregut aquest termini sense que l'Ajuntament notifiqui a l'interessat resolució en contra, es podran iniciar les obres. Aquesta data serà la que fixarà l'inici del termini d'execució fixada a la llicència.

4. Si l'Ajuntament detectava, transcorregut el termini d'un mes alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals s'atorga la llicència, s'ordenarà la paralització immediata de les obres i la iniciació d'expedient de modificació del projecte, sense perjudici del que disposa l'article 5 d'aquesta Llei.

5. Un cop presentat davant l'Ajuntament el projecte tècnic, adquireix el caràcter de document oficial, i de l'exactitud i veracitat de les dades tècniques en ell consignades, en respon l'autor a tots els efectes.

6. En tot procediment de concessió de llicència, es preceptiva l'emissió d'informes tècnics i jurídics o de legalitat pels serveis municipals corresponents. Quan l'Ajuntament estigui mancat de serveis tècnics i/o jurídics escaients, els esmentats informes hauran de ser sol·licitats al Consell Insular corresponent.

7. Seran nul·les de ple dret les llicències concedides sense els preceptius tràmits d'informació o sense l'acord de la *Comissió Insular d'Urbanisme* quan així ho estableixi la normativa vigent. Tals llicències no produiran cap efecte i respecte a les actuacions que es poguessin realitzar a la seva empara, s'aplicaran les mesures de protecció i defensa de la legalitat urbanística que es preveuen a la present Llei per als actes sense llicència.

8. Juntament amb la notificació de concessió de llicència es lliurarà al sol·licitant un exemplar del projecte segellat i diligenciat. En els casos en que la llicència s'hagi obtingut mitjançant el

procediment de denuncia de mora davant la Comissió Insular d'Urbanisme, aquesta procedirà al segellat i diligenciat de l'expedient i el remetrà a l'Ajuntament perquè el lliuri a l'interessat.

9. L'acte pel qual es concedeix la llicència, haurà de consignar expressament, a més de qualssevol altres especificacions requerides per les disposicions vigents o que l'òrgan atorgant consideri oportú incloure-hi, els següents extrems:

- a) La naturalesa urbanística del sòl objecte de l'actuació.
- b) La finalitat de l'actuació i de l'ús al qual es destinarà.
- c) L'altària, els volums i l'ocupació de parcel·la permesos.
- d) La quantitat en que es pressuposten les obres.
- e) En sòl no urbanitzable, la data de l'acord de la Comissió Insular d'Urbanisme o la indicació de les normes en virtut de les quals no resulti preceptiu aquest tràmit.

10. Serà requisit indispensable en totes les obres majors, disposar, a peu d'obra, de copia autoritzada de la llicència municipal, així com la col·locació del cartell indicador en el qual es faci constar el nom i els llinatges dels tècnics directors i del contractista, l'ordenança que s'aplica, la data d'expedició de la llicència, el termini d'execució de les obres, el nombre de plantes autoritzades i el número d'expedient.

8. 1. Tota llicència, d'acord amb la normativa urbanística municipal haurà de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per acabar-les. Aquest últim no serà superior a 24 mesos.

2. Transcorregut qualsevol dels dos terminis, l'Ajuntament iniciarà l'expedient de caducitat de la llicència atorgada. La llicència advertirà explícitament d'aquestes circumstàncies.

3. La caducitat de la llicència serà declarada per l'organisme competent per a concedir les llicències, prèvia audiència a l'interessat, i determinarà l'arxiu de les actuacions.

4. Una vegada declarada la caducitat de la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir, si no se sol·licita i no s'obté una nova llicència, ajustada a l'ordenació urbanística aplicable a la nova sol·licitud.

5. L'interessat, prèvia la sol·licitud oportuna, tindrà dret a l'obtenció automàtica d'una pròrroga de qualsevol dels terminis indicats a l'apartat 1 d'aquest article, per un període no superior a la meitat del termini inicial. A aquests efectes la normativa aplicable serà en tots els casos la vigent en el moment de la concessió de la llicència que es prorroga, sense que l'afecti la possible suspensió de l'atorgament de llicències.

9. Es requerirà la llicència urbanística com a tràmit previ al subministrament d'energia elèctrica d'obra.

El subministrament d'energia elèctrica d'obra finalitzarà als tres mesos de la data de caducitat de la llicència.

L'incompliment d'aquesta exigència per part de les empreses subministradores donarà lloc que per l'Administració se'ls imposi una sanció del doble al quintuple de l'import de la connexió de servei.

Capítol II

De les ordres d'execució

10. Els propietaris de terrenys, urbanitzacions, edificacions i instal·lacions hauran de mantenir-los en condicions de seguretat i salubritat.

Els Ajuntaments i en el seu cas els organismes competents en matèria de disciplina urbanística, d'ofici o a instància de qualsevol persona, ordenaran l'adopció de les mesures necessàries per a conservar les condicions esmentades.

Abans de dictar una ordre d'execució, s'haurà de donar audiència a l'interessat. L'ordre d'execució haurà de fixar detalladament les obres a realitzar.

11. Als efectes del que es disposa a l'article anterior, l'organisme que hagi cursat l'ordre d'execució concedirà al propietari un termini acomodat a l'envergadura de les mesures a adoptar perquè procedeixi al compliment de l'ordenat. Transcorregut el qual, si no l'havia executat es podrà concedir un últim i improrrogable termini per a l'execució ordenada que, si no s'acompleix, es durà a efecte per l'organisme requirint, a costa de l'obligat a través del procediment d'execució

subsidiària previst a l'article 98 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de *régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común*.

12. 1. El Govern de la Comunitat Autònoma, els Consells Insulars o els Ajuntaments i en el seu cas els organismes competents podran també ordenar, per motius d'interès estètic, de conservació del patrimoni històric, artístic i arquitectònic, l'execució de les obres de conservació i reforma de façanes o espais visibles des de la via pública.

2. Les obres seran executades a càrrec dels propietaris, si suposaven un augment de valor per a l'immoble fins on aquest abasti, i amb càrrec als fons de l'entitat que ho ordeni quan se sobrepassin aquests límits per raons d'interès general.

En cas d'incompliment per part dels propietaris, hom estarà a allò que es disposa a l'article anterior.

Capítol III

De les urbanitzacions d'iniciativa particular

13. 1. La tramitació i aprovació dels projectes d'urbanització s'han d'ajustar a allò que disposa la legislació vigent.

2. En el cas de les urbanitzacions d'iniciativa particular, els promotors d'aquestes seran obligats, previ l'inici de les obres, a comunicar a l'organisme actuant la identitat de l'empresa constructora i de la direcció facultativa de les obres. A més de les garanties exigides per l'aprovació definitiva del Pla corresponent, els promotors vendran obligats a constituir, previ l'inici de les obres davant l'organisme esmentat una garantia del 6% de l'import total de les obres.

3. L'incompliment per qui correspongui de les obligacions concretes en general i de la realització de la urbanització en particular, amb subjecció al pla d'etapes del Pla corresponent, facultarà l'Administració actuant, prèvia la tramitació de l'expedient ordinari, per a adoptar alguna o algunes de les mesures següents:

- a) Subrogació de l'Administració en la seva execució.
- b) Expropiació dels terrenys compresos a l'àmbit del Pla incomplet.

4. L'adopció de les mesures previstes a l'apartat anterior correspondrà a l'Administració actuant, la qual conseqüentment, acordarà el canvi de sistema de compensació pel de cooperació o expropiació.

Dins l'expedient tramitat a aquests efectes s'inclouran una valoració del sòl, segons la qualificació urbanística anterior del Pla General, i una valoració de l'aprovació del Pla General, i una valoració de l'obra útil ja realitzada segons la legislació vigent.

L'Administració actuant, per mitja dels propis actes, o bé a través d'una gerència, procedirà a l'execució del Pla corresponent, amb la finalitat d'introduir en el mercat immobiliari els terrenys degudament urbanitzats, i supervisar les transmissions perquè les quantitats que hagin de rebre els promotors del Pla corresponent, responsables de l'execució de les obres fins a aquest moment, es corresponguin exactament amb la valoració esmentada abans.

En aquests supòsits, l'Administració actuant exigirà el pagament anticipat de les quantitats a compte de les despeses d'urbanització amb càrrec al promotor.

14. 1. En els Plans Parcial que tenen per objecte urbanitzacions d'iniciativa particular, els compromisos que contreguin els promotors han d'expressar a més de les determinacions legalment establertes, les següents:

- a) No es procedirà a la parcel·lació urbanística, ni mitjançant un document privat ni mitjançant un document públic, translatiu del domini, en l'àmbit del Pla Parcial, fins que no s'hagi obtingut la llicència de parcel·lació.
- b) Una vegada obtinguda la llicència de parcel·lació, tant en els documents públics com en els privats, translatius del domini de les parcel·les resultants, es farà constar l'exigència de la junta compensació, o conservació, en el seu cas, a l'adhesió de l'adquiridor als seus estatuts.
- c) El promotor haurà de consignar en la documentació del Pla, a més de les determinacions previstes a la legislació vigent, justificació de la seva potencial suficiència en relació amb l'avaluació econòmica de l'execució de les obres d'urbanització i de la implantació de serveis.

2. Els propietaris de sòl objecte d'un Pla Parcial de promoció privada son obligats, almenys, a les cessions i les carregues d'urbanització establertes per al sòl urbanitzable programat en la legislació urbanística vigent.

3. Prèviament a l'aprovació d'aquests plans de promoció privada es formalitzarà el compromís del promotor d'executar i, en el seu cas, de conservar la urbanització segons el Pla, així com les garanties i obligacions que assegurin el compliment d'aquest, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística.

15. 1. Les garanties per assegurar l'obligació d'urbanitzar poden constituir-se:

- a) En metàl·lic.
- b) Mitjançant hipoteca dels terrenys susceptibles d'edificació privada i comprèsos en el sector d'urbanització, a excepció del sòl objecte de cessió del 10% de l'aprofitament mitjà. Aquesta hipoteca s'ha de posposar automàticament a qualsevol altra que es constitueixi amb la finalitat de garantir crèdits destinats a finançar les obres d'urbanització.
- c) En títol del Deute Públic de l'Estat o de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, o de qualsevol ens local en el territori dels quals es dugui a terme l'actuació urbanística particular.
- d) Mitjançant aval, que ha de ser atorgat per un banc oficial o privat, inscrit en el Registre General de Bancs i Banquers, o per una Caixa d'Estalvis que pertanyi a les Caixes Confederades, o per una entitat d'assegurança.
- e) Mitjançant hipoteca de terrenys dins del propi terme municipal, susceptibles d'edificació privada, situats fora del sector objecte d'urbanització, d'un valor suficient per cobrir l'import de la garantia.

2. La constitució de la garantia s'ha de realitzar en el termini d'un mes, a comptar des del dia següent de la notificació del requeriment que, amb aquesta finalitat formuli l'Administració actuant, una vegada adoptat l'acord d'aprovació definitiva del Pla, i sempre serà requisit previ a l'execució de qualsevol obra d'urbanització i a la publicació de l'acord de l'aprovació definitiva.

3. En cas de subrogació d'una entitat pública en lloc de la que va iniciar el procediment, la subrogació tindrà, respecte de la garantia constituïda, la facultat de disposició que correspondria a la primera.

4. La garantia s'ha de constituir a la depositària de fons de l'entitat pública corresponent a disposició del Batle o de l'òrgan competent.

5. Les fiances prestades per persones o entitats diferents del promotor de la urbanització, són subjectes en tots els casos a les mateixes responsabilitats que les constituïdes pel mateix promotor. En aquest supòsit, fins i tot quan la fiança es faci mitjançant aval, no es podrà utilitzar el benefici d'execució a que es refereixen l'article 1830 i concordants del Codi Civil.

16. S'hauran d'establir per reglament:

- a) La forma de depositar els títols de Deute Públic o els avals.
- b) La formalització de les variacions que experimentin les fiances.
- c) El model d'aval i els requisits de la seva autorització.
- d) El procediment per actuar contra una garantia deixada mitjançant aval.
- e) Qualsevol altra norma complementària de l'establert als articles precedents.

17.1. Les sancions que s'imposin en matèria d'execució d'obres d'urbanització i les indemnitzacions que correspongui satisfer, s'efectuaran a costa de la fiança. El promotor estarà obligat a reposar l'esmentada fiança.

2. Quan la fiança no sigui suficient per satisfer les responsabilitats a que es refereix l'apartat anterior, l'Administració procedirà a cobrar les diferències mitjançant l'execució sobre el patrimoni del promotor.

18.1. El promotor d'un pla o projecte d'urbanització d'iniciativa privada, quedarà deslliurat de l'obligació a l'acta de lliurament, del que correspongui a l'entitat local atorgant.

2. El promotor es deslliurarà de l'obligació de conservació per la cessió a l'Ajuntament de les obres urbanització, instal·lació i dotacions en el termini establert pel Pla o per disposició de caràcter general o per constitució de la corresponent Entitat urbanística de conservació si així ho preveu el Pla o els futurs propietaris.

3. Les garanties constituïdes pel promotor es cancel·laran o es retornaran quan s'acrediti a l'expedient el lliurament de tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria o gratuïta, segons el pla, així com la cessió de les obres d'urbanització i instal·lacions i dotacions, projecte

d'urbanització, si és substituït en les seves obligacions per una entitat urbanística col·laboradora de compensació o de conservació, no es cancel·laran ni es tornaran les garanties fins que l'esmentada entitat les hagi constituït de manera convenient.

19. 1. Les llicències de parcel·lació no es poden atorgar si abans no ha estat aprovat un Pla General, o en el seu defecte el Pla Especial que el desenvolupi, quan afecti sòl urbà, o sense la prèvia aprovació del Pla Parcial del sector corresponent en el cas del sòl urbanitzable.

2. Qualsevol llicència de parcel·lació s'atorgarà prèvia presentació del projecte corresponent, que ha de constar dels següents documents:

a) La memòria justificativa de la procedència, sobre la base del Pla General previst o Pla Parcial de les dimensions de les parcel·les o per lots a cada zona.

b) El Pla parcel·lat a escala adequada que detalli tant les parcel·les divisibles com les indivisibles, i indiqui la ubicació de zones verdes, d'espais lliures, de dotacions d'equipaments, de serveis i de sòl corresponent a la cessió d'aprofitament mitjà del sector o en el seu cas dels polígons d'actuació del Pla.

3. Quan algun dels punts exigits en els documents als quals es refereix el número anterior, consti en els instruments del planejament aprovats amb caràcter definitiu, la inclusió d'aquests punts, podrà ser substituïda per la certificació de l'òrgan competent de la qual resultin les indicacions necessàries que amb aquesta finalitat acompanyaran el projecte de parcel·lació.

4. Al sòl rústic de les Illes Balears serà d'aplicació el que disposa l'article 259.3 del Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, *por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana*, i per això els notaris i registradors de la propietat exigiran, per autoritzar i inscriure respectivament, escriptures de divisió de terrenys que s'acrediti l'atorgament de la llicència o la declaració municipal de la no necessitat, que els notaris hauran de testimoniar en el document públic.

TÍTOL SEGON INSPECCIÓ URBANÍSTICA

Capítol Únic Òrgans d'Inspecció Urbanística i de serveis

20. La inspecció urbanística es l'activitat que els òrgans administratius competents en matèria d'edificació i ús del sòl han de realitzar amb la finalitat de comprovar que una i altre s'ajusten a les especificacions de l'ordenament urbanístic.

A aquests efectes, correspon a la inspecció urbanística:

a) Vigilar i controlar l'actuació de tots els implicats en el procés constructiu i d'utilització del sòl i informar-los i assessorar-los sobre els aspectes legals relatius a l'activitat inspeccionada.

b) Constatar i denunciar totes les anomalies que s'observin.

c) Informar sobre l'adopció de mesures cautelars, correctives i sancionadores que es jutgin convenientes per al manteniment de la disciplina urbanística.

d) Qualsevol altres funcions assessores, inspectores i de control urbanístic que li siguin encomanades per l'autoritat de que depengui.

21. El control de la legalitat urbanística i la funció inspectora serà desenvolupada pels següents organismes a l'àmbit de les seves respectives competències:

Els Ajuntaments.

Els Consells Insulars.

2. Així mateix, el control de la legalitat urbanística i coadjuvar a la funció inspectora es podran desenvolupar per entitats creades per acord entre les administracions d'àmbit local, insular o autonòmic.

22. 1. Els funcionaris en exercici de funcions inspectores tindran la consideració d'agents de l'autoritat i en l'execució d'aquests seran facultats per a requerir i examinar tota classe de documents relatius al planejament, comprovar i adequar els actes d'edificació i ús del sòl a la

normativa urbanística aplicable i obtenir la informació necessària per al desenvolupament d'aquestes funcions.

A aquests efectes, hauran d'anar provists de document oficial que acrediti la seva condició amb el qual tendran lliure accés als edificis o locals on es realitzin les obres o els usos que pretenguin inspeccionar, d'acord amb les disposicions legals que siguin d'aplicació.

2. Les actes aixecades pels funcionaris relacionats a l'apartat anterior, en l'exercici de les competències pròpies en matèria de disciplina urbanística, donaran fe en via administrativa dels fets que s'hi reflecteixin, excepte prova en contrari. Aquestes actes hauran de ser signades pel propietari, pel contractista, pels tècnics directors d'obres, pel seu representant legal, o si n'eren absents, per qui es trobi al front de les obres o, en darrer terme, per qualsevol dependent. La negativa a firmar l'acta no suposarà en cap cas paralització o arxiu de les possibles actuacions següents motivades pel contingut de l'acta esmentada. La firma de l'acta no implica acceptar-ne el contingut.

23. Els fets que figuren a les actes d'inspecció donaran lloc a l'actuació d'ofici del diferent òrgan urbanístic competent.

24. 1. Cada Ajuntament haurà d'establir el seu propi servei d'Inspecció Urbanística, a no ser que mitjançant conveni amb el Consell Insular acordi que el servei d'inspecció constituït a tal fi, amb caràcter exclusiu s'encarregui de l'exercici de les funcions inspectores a un determinat municipi.

2. Emesa acta pel Servei Insular d'inspecció, se'n donarà trasllat a l'Ajuntament respectiu. Aquest, en el termini de 15 dies des que ha rebut la notificació, comunicarà si ha incoat expedient sancionador pel mateix acte. Transcorregut l'esmentat termini, sense que l'Ajuntament corresponent comuniqui l'obertura de l'expedient sancionador, s'incoarà i tramitarà fins a la seva resolució l'esmentat expedient, per l'òrgan competent del Consell Insular. L'esmentat termini serà de 10 dies en les presumptes infraccions tipificades com a molt greus per aquesta Llei.

TÍTOL TERCER INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIO D'AQUESTES

Capítol I Infraccions urbanístiques

25. Son infraccions urbanístiques les accions o omissions que vulneren les prescripcions contingudes en aquesta llei, a la Llei de Sòl, als Reglaments d'aquesta, als Plans, als Programes, a les Normes i a les Ordenances.

Tota actuació que contradigui les normes o el planejament urbanístic en vigor donarà lloc a:

1. L'adopció per part de l'Administració competent de les mesures necessàries perquè es procedeixi a la restauració de l'ordre jurídic infringit i de la realitat física alterada o transformada com a conseqüència de l'actuació d'aquesta. L'obligació de rescabament de danys i perjudicis anirà a càrrec dels que siguin declarats responsables.

2. La iniciació dels procediments de suspensió i anul·lació d'actes administratius en els quals presumptament es pogués emparar l'actuació il·legal.

3. L'adopció de les mesures complementaries previstes en aquesta Llei.

4. La imposició de sancions als responsables, prèvia tramitació del corresponent procediment sancionador, sense perjudici de les possibles responsabilitats d'ordre penal en les quals haguessin incorregut.

26. L'Administració actuant estarà obligada a exigir dels propietaris la legalització de les obres o actuacions efectuades sense llicència o ordre d'execució, o sense ajustar-se a aquestes i a incoar el corresponent expedient sancionador, i, si pertoca, a ordenar i fer executar l'ordre de demolició quan aquelles no poguessin ser legalitzades.

27*. Es consideren infraccions urbanístiques:

1. En matèria d'edificació i ús del sòl:

- a) La vulneració de l'ordenament urbanístic a l'atorgament d'una llicència o ordre d'execució.
- b) Les actuacions que, subjectes a llicències o a una altra autorització administrativa de caràcter urbanístic, es realitzin sense aquesta, siguin o no legalitzables en atenció a la conformitat o disconformitat amb la normativa urbanística aplicable.
- c) Les actuacions que es realitzin en contra de les determinacions de la llicència, ordre o autorització administrativa de caràcter urbanístic.
- d) La manca de disponibilitat de còpia autoritzada de la llicència a peu d'obres, així com del cartell indicador en la manera prevista a l'apartat 7 de l'article 6 d'aquesta Llei.
- e) No sotmetre l'edifici a la inspecció tècnica quan hi estigui obligat per la normativa vigent.

2. En matèria de gestió urbanística i parcel·lació

- a) El fraccionament simultani o successiu de terrenys classificats com a no urbanitzables, en règim general, quan vagi destinat a la creació o implantació d'usos edificatoris que contradiguin les normes sobre possibilitat de formació de nucli de població o vulnerin les previsions del planejament urbanístic quant a parcel·la mínima o destinació del sòl.
- b) Els tancaments de qualsevol tipus de parcel·les en sòl no urbanitzable o urbanitzable no programat sense Programa d'Actuació Urbanística aprovat quan la divisió o segregació s'hagués efectuat en contra d'allò que disposi la legislació agrària en matèria d'unitats mínimes de cultiu o del planejament urbanístic així com a qualsevol tipus de construcció en aquestes parcel·les.
- c) L'incompliment dels compromisos derivats del planejament i de la gestió urbanística en general, i dels plans parcials en particular.
- d) El fraccionament simultani o successiu de terrenys classificats com a no urbanitzables d'especial protecció, quan vagi destinat a la creació o implantació d'usos edificatoris que contradiguin les normes sobre possibilitat de formació de nucli de població o vulnerin les previsions del planejament urbanístic quant a parcel·la mínima o destinació del sòl.

3. En matèria de medi ambient:

- a) Les tales, les cremes i els abatiments d'arbres que infringeixin les disposicions d'aplicació en els terrenys que constitueixin massa arbòria o que el pla d'ordenació hagi classificat tom a espai boscós, bosc, forestal, arbreda, àrees d'especial protecció o parc que s'ha de conservar i protegir o tancar, siguin o no sotmesos al règim forestal especial.
- b) L'extracció d'àrids sense les corresponents autoritzacions.
- c) La perforació i l'extracció d'aigua sense les corresponents autoritzacions.
- d) Els abocaments no autoritzats d'aigües residuals sense depurar o residus sòlids amb excepció dels residus orgànics de l'explotació agrícola ramadera.
- e) Actuacions que afectin negativament els espais protegits per la legislació o planejaments vigents.
- f) La destrucció o deteriorament d'edificis o monuments històrico-artístics o catalogats.
- g) La implantació de serveis urbans en sòl no urbanitzable, sense l'autorització prèvia.
- h) Obertura de camins que no corresponguin a les necessitats de l'explotació agrària, forestal o ramadera que suposin un canvi en el destí o en la naturalesa de les finques afectades, excepte en el cas de declaració d'utilitat pública o interès social.
- i) La utilització de vehicles a motor, camps a través o fora de pistes o camins delimitats amb aquesta finalitat en les àrees d'especial protecció i en els espais naturals protegits inclosos en l'àmbit de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, en els termes que s'estableixin reglamentàriament.

28. 1. Les infraccions urbanístiques es classifiquen en greus i lleus.

2. Son infraccions greus les accions o omissions que, violant l'ordenament urbanístic, afecten els bens i els interessos protegits per aquest i els causen un dany directe i d'importància o creen un risc cert i igualment important.

Tenen el caràcter de greus les infraccions que constitueixen incompliment de les normes sobre parcel·lacions, ús del sòl, altària, volum i situació de les edificacions i ocupació permesa de la superfície de les parcel·les, excepte que a l'expedient sancionador es demostrï l'escassa entitat del dany produït als interessos generals, o del risc creat en relació amb aquests.

29. 1. Quan, amb ocasió dels expedients administratius que s'instrueixin per infracció urbanística, es consideri que dels documents aportats o de la mateixa infracció es desprenen indicis del caràcter de delictes o falta de fet, l'òrgan competent per a imposar la sanció, per ell mateix o a proposta de l'instructor de l'expedient, ho posarà en coneixement dels Tribunals de Justícia, als efectes d'exigència de les responsabilitats d'ordre penal en que hagin pogut incórrer els infractors.

2. Igualment, quan es presumeixi que poden resultar afectats béns o competències d'altres administracions o organismes públics, es posaran els fets en coneixement d'aquests, als efectes previstos a l'article 55 de la Llei de Bases de Règim Local.

Capítol II Persones responsables

30. 1. En les actuacions que s'executin sense llicència o amb inobservança de les seves clàusules seran sancionats:

- el propietari.
- el promotor.
- el constructor.
- els tècnics directors d'aquestes.

2. A les obres emparades en una llicència, el contingut de la qual sigui manifestament constitutiu d'una infracció urbanística greu, seran igualment sancionats: els facultatius que haguessin informat favorablement el projecte i els membres de la Corporació que haguessin votat a favor de l'atorgament de la llicència sense l'informe tècnic previ o quan aquest fos desfavorable en raó d'aquesta infracció.

3. Les persones jurídiques seran sancionades per les infraccions comeses pels seus òrgans o agents i assumiran el cost de les mesures de reparació de l'ordre urbanístic vulnerat, sense perjudici de les responsabilitats que aquelles poguessin exigir a aquests.

Capítol III Regles per a imposar les sancions

31. Les sancions que s'imposin als diferents subjectes per una mateixa infracció tindran entre si caràcter independent.

32. En cas que, en aplicació dels preceptes d'aquesta Llei, s'instruï expedient sancionador per dues o més infraccions tipificades entre les quals hi hagi connexió de causa a efecte, s'imposarà una sola sanció, i serà la corresponent a la infracció més greu en la quantia màxima, excepte en el supòsit de parcel·lacions il·legals en que hi haurà tantes sancions com infraccions comeses.

33. 1. En cap cas la infracció urbanística no pot suposar un benefici econòmic per a l'infractor. Quan la suma de la sanció imposada i del cost de les actuacions de reposició dels bens i de situacions al primitiu estat resultàs una xifra inferior a aquest benefici, s'incrementarà la quantia de la multa fins a arribar al muntant d'aquest.

2. En el casos en que la restauració de l'ordre urbanístic infringit no exigís cap actuació material ni hi hagués tercers perjudicats, la sanció que s'imposi a l'infractor no podrà ser inferior al benefici obtingut amb l'activitat il·legal.

34. 1. Quan en el fet concorri alguna circumstància agravant, la sanció s'imposarà en el grau màxim.

Es consideraran circumstàncies agravants:

- a) Reincidència.
 - b) Haver-se prevalgut per cometre-la de la titularitat d'un ofici o càrrec públic, llevat que el fet constitutiu de la infracció hagi estat realitzat, precisament, en l'exercici del deure funcional del càrrec o ofici.
 - c) La utilització de violència, suborn o coacció sobre autoritat o càrrec públic.
 - d) Haver-la comès alterant els supòsits de fet que presumptament legitimaren l'actuació, o mitjançant falsificació dels documents acreditatius del foment legal de l'actuació.
 - e) No acatar les ordres de suspensió de les obres i instal·lacions emanades de qualsevol dels òrgans competents en la matèria.
 - f) L'incompliment de l'article 73 de la Llei del sòl i Ordenació Urbana, la contaminació d'aigües o la destrucció d'obres o conjunts catalogats o històrico-artístics. En aquestes circumstàncies s'aplicaran en el grau màxim les sancions previstes en el Capítol V d'aquesta Llei.
 - g) Realitzar-la aprofitant-se o explotant en benefici propi una greu necessitat pública o dels particulars que resultassin perjudicats.
- Igualment es podrà duplicar la sanció en incomplir-se les ordres donades per l'Administració i en cas de no ser els actes infringits legalitzables.

2. Si hi concorre alguna circumstància atenuant, la sanció s'imposarà en el grau mínim, sempre que no existeixin circumstàncies agravants concurrents.

Serà circumstància atenuant haver procedit el culpable a esmenar o disminuir el dany causat, abans de la iniciació de les actuacions sancionadores.

3. Són circumstàncies que, a cada cas, podran agravar o atenuar la responsabilitat:

- a) Major o menor coneixement tècnic del promotor de l'actuació d'acord amb la professió o activitat habitual del culpable.
- b) El major o menor benefici obtingut de la infracció o, si s'escau, haver-la realitzada sense cap consideració del possible benefici econòmic que se'n pogués derivar.

Capítol IV Competència i procediment

35*. Són competents per iniciar, tramitar i imposar sancions, així com per ordenar el restabliment de la legalitat urbanística conculcada, els òrgans de govern o administració municipals i insulars en l'àmbit de les seves respectives competències.

36. El pagament de les multes imposades pels diferents Organismes es realitzarà en metàl·lic en les instàncies de les respectives Administracions, dins del termini màxim de 30 dies, a comptar des de l'endemà de la notificació.

Acabat aquest termini sense que s'efectuï el pagament voluntari de la sanció, l'Administració procedirà al cobrament per la via de constrenyiment.

37*. [Derogat]

38*. 1. [Derogat]

2. L'import de les multes correspondrà al Consell Insular quan aquest hagi instruït l'expedient sancionador, per subrogació en la competència municipal.

39*. 1. Les autoritats competents per a imposar les multes i les quanties màximes d'aquestes, seran les següents:

- a) Els Batles.
- b) Els Consells Insulars, quan actuïn per subrogació o delegació de competències.

2. El disposat al punt anterior s'entén sense perjudici que la competència per imposar les multes s'atribueixi, sigui quina sigui la quantia, a les entitats creades de conformitat amb allò que disposa l'article 21.2 d'aquesta llei.

Capítol V Sancions

Secció 1a.

En matèria de parcel·lació

40. En matèria de parcel·lació de terrenys, la sanció imposada al propietari, al promotor, al constructor i al tècnic de les obres serà equivalent a la diferència entre els valors inicial i en venda dels terrenys adients, calculats, el primer, d'acord amb la Llei sobre Règim Urbanístic i Valoració del Sòl, i el segon, en funció dels valors de mercat que es fixaran per l'Administració, previ informe tècnic motivat i audiència a l'interessat.

En tot cas, la sanció establerta en el paràgraf anterior mai no podrà ser inferior a les xifres següents:

- a) Multa del 20 al 25% del valor en venda dels terrenys afectats, als propietaris o promotors que realitzin parcel·lacions en sòl no urbanitzable o urbanitzable no programat sense Programa d'Actuació Urbanística aprovat.
- b) Multa del 10 al 15% del valor en venda dels terrenys afectats als qui realitzin parcel·lacions en sòl classificat com a urbanitzable programat, apte per a urbanitzar o urbanitzable programat amb Programa d'Actuació Urbanística aprovat, sempre que no hi hagi cap pla territorial aprovat definitivament o n'infringeixi les determinacions.
- c) Multa del 10% al 15% del valor en venda dels terrenys afectats als qui realitzin parcel·lacions del sòl urbà que contradiguin les previsions establertes en el Pla General, a les Normes Subsidiàries de Planejament o en els projectes de delimitació de sòl urbà.
- d) Multa del 10% al 15% del valor en venda dels terrenys afectats a les operacions de parcel·lació o divisió de terrenys que donin lloc a lots inferiors a la parcel·la mínima. En la mateixa sanció incorreran els qui divideixin o segreguin parcel·les que tinguin la condició d'indivisibles.
- e) Multa del 5% del valor en venda dels terrenys, a les operacions de parcel·lació; que, sense contradir el planejament en vigor, es realitzin sense la llicència pertinent.

41. Seran sancionats amb multa del 10% al 20% del valor en venda dels terrenys aquelles persones que adquireixin parcel·les procedents de parcel·lacions il·legals qualsevol que sigui la classe de sòl on estiguin situades.

Secció 2ª.

En matèria de l'ús del sòl i edificació

42. 1. Seran sancionades amb multa equivalent al doble de l'import de les obres d'urbanització i implantació de serveis els qui realitzin aquest tipus d'obres sense autorització en sòl no urbanitzable, urbanitzable no programat i urbanitzable programat sempre que en aquests dos darrers casos no hi hagi pla aprovat o no s'ajustin a les determinacions d'aquest.

La quantia mínima d'aquesta sanció en tot cas serà de 150.000 ptes.

2. En sòl urbà o sòl urbanitzable amb Pla Parcial definitivament aprovat, la sanció serà del 20 al 25% del valor de l'obra executada sense autorització o sense ajustar-se a les condicions d'aquesta.

3. En qualsevol cas, si aquestes obres fossin susceptibles de legalització, la sanció serà del 10% del valor de les executades sense llicència.

4. Les multes previstes en aquest article seran imposades amb independència de les que puguin recaure en aplicació d'allò que disposa la secció anterior.

43. Per a la imposició de multes als qui realitzin obres d'edificació es tindrà en compte el valor de l'obra executada, el qual s'ha de calcular segons el valor en venda del bé immoble objecte d'infracció en relació amb d'altres de similars característiques i emplaçament, fixats per l'Administració, previ informe tècnic i audiència a l'interessat.

44. Seran sancionats amb multa del 100 per 100 del valor de les obres els qui realitzin o hagin executat obres d'edificació que no corresponguin a l'ús del sòl en el qual s'executin.

45*. Seran sancionats amb multa del 50 al 100% del valor de l'obra executada o en contra de les determinacions establertes en el planejament els qui realitzin o hagin executat obres d'edificació en les condicions següents:

- a) Que superin l'altària, el volum i l'ocupació permesos del Pla.
- b) Que superin les tres plantes on no hi hagi planejament aprovat que ho autoritzi.
- c) Que consisteixin en obres d'augment de volum en edificis fora d'ordenació.,

- d) Que suposin canvi o modificació de l'ús previst en el projecte autoritzat.
- e) [Derogat].
- f) Que encarà que siguin legalitzables, no se'n sol·liciti la legalització dins dels terminis fixats en l'article 46.1.
- g) Que no s'hagin aturat les obres il·legals quan així ho hagi requerit l'Administració actuant.

46*. 1. S'han de sancionar amb multa del 5% del valor de l'obra executada les infraccions que siguin objecte de legalització i així ho hagi sol·licitat la persona interessada en el termini fixat per l'Administració, tret dels casos que es preveuen en l'epígraf g de l'article anterior. Si la legalització s'ha instat un cop acabat aquest termini, però abans que s'imposi la sanció, aquesta ha de ser del 5 al 10% del valor de l'obra executada.

Les infraccions que no puguin ser objecte de legalització o la legalització de les quals comporti que s'hagi de demolir una part de l'edificació, s'han de sancionar amb una multa del 5 al 10% del valor de l'obra executada quan l'infractor, abans que se li imposi la sanció, restitueixi la realitat física alterada al seu estat anterior.

2. Se sancionarà amb multa de 10.000 ptes., per cada inspecció en la qual no es disposi a peu d'obra de còpia autoritzada de la llicència municipal o del cartell indicador així com preveu l'article 7, apartat 10 d'aquesta Llei.

47*. Seran sancionats amb multa de 100 al 200% del valor del sòl afectat o de les obres executades, els qui realitzin, en terrenys destinats pel planejament a l'ús públic o a equipaments públics, en espais protegits, en edificis catalogats i d'interès històric-artístic, obres o instal·lacions que impedeixin o pertorbin greument aquests usos o condicions.

Quan la infracció es realitzi sobre bens no susceptibles de valoració, perquè estiguin exclosos de manera permanent i total de tràfic jurídic, la multa podrà oscil·lar entre 25.000 i 1.000.000 de ptes., i es graduarà en funció de la major o menor transcendència que la pertorbació ocasioni a l'ús públic.

48. Seran sancionats amb multa del 25 al 50% del valor de l'edifici, planta local o dependència, els qui alterin l'ús a què estan destinats pel Pla, Normes i Ordenances.

49. Els qui esbuquin o desmuntin totalment o parcialment edificacions, construccions o instal·lacions que siguin objecte d'una protecció especial amb caràcter monumental, històric, artístic, arqueològic, cultural, típic o tradicional seran sancionats amb multa del doble al triple del valor d'allò destruït.

En cas que es tracti de bens de caràcter monumental, artístic, històric o arqueològic o catalogat, la determinació del valor del que s'ha destruït es realitzarà per la Comissió a que es refereix l'article 78 de la Llei d'Expropiació Forçosa.

Secció 3^a. **En matèria de medi ambient**

50. 1. Se sancionarà amb multa del 50 al 100% del valor de l'obra executada la realització de construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter històric-artístic, arqueològic, típic o tradicional que, infringint les corresponents Normes o règim jurídic de protecció, trenquin l'harmonia del grup o produeixin el mateix efecte en relació amb algun edifici de gran importància o qualitat dels caràcters indicats. La graduació de la multa es realitzarà en atenció al caràcter greu o lleu de la discordança produïda.

2. Les tals i els abatiments d'arbres que infringeixin les disposicions d'aplicació en terrenys que constitueixin massa arbòria o que la Llei hagi declarat Àrea Natural d'Especial Interès o que el pla d'ordenació hagi classificat com a espai boscós, bosc, forestal, arbreda, parc o àrea d'especial protecció que s'hagi de conservar, protegir o tancar, siguin o no sotmesos al règim forestal especial, seran sancionats amb una multa de 10.000 a 1.000.000 ptes. La multa es graduarà en funció de la major o menor transcendència de la infracció en relació a l'ús previst. Es podrà imposar una multa superior a 1.000.000 ptes. en aquells casos en que el benefici obtingut hagi estat superior, en el qual cas podrà arribar a la quantia d'aquest.

3. El propietari és obligat a restaurar la realitat física alterada.

51. 1. Se sancionarà amb multa de 25.000 a 500.000 ptes, la col·locació de tanques publicitàries sense llicència. que es graduarà en funció de la localització, grandària o incidència en el medi físic i a l'entorn.

2. La sanció s'aplicarà en el grau màxim quan s'incompleixi la resolució de l'Administració i es requerirà la retirada de la tanca instal·lada sense l'autorització pertinent.

Secció 4ª.

En matèria de gestió

52. Se sancionaran amb multa de 500.000 a 10.000.000 de ptes. els promotors que, per causa imputable a ells, incompleixin els terminis d'execució prevists en el Pla Parcial o Especial de que es tracti, multa que es graduarà en funció del grau d'inexecució de les obres.

53. Se sancionaran amb multa de 100.000 a 10.000.000 de ptes. les Entitats de Conservació legalment constituïdes que incompleixin l'obligació de conservar, mantenir i entretenir les obres d'urbanització i instal·lacions, i la quantia de la multa serà proporcional al grau de deteriorament o abandonament de les obligacions assumides.

54. Seran sancionats amb multa de 100.000 a 10.000.000 de ptes, els qui incompleixin els compromisos contrets en relació amb el planejament i la gestió i execució.

55. Serà sancionada amb multa de 25.000 a 500.000 ptes. tota infracció que contradigui l'article 60.

Capítol VI

Accions i recursos

56. Serà pública l'acció per exigir davant els òrgans administratius i els Tribunals contencioso-administratius l'observança de les disposicions d'aquesta llei en ordre a l'adopció de les mesures de defensa de la legalitat urbanística, restauració de la realitat física alterada i sanció de les infraccions urbanístiques.

57. Els acords dels Ajuntaments i dels Consells Insulars en les matèries regulades en la present Llei esgoten la via administrativa, procedint contra aquests recurs contencioso-administratiu en la forma i els terminis prevists per la llei reguladora d'aquesta jurisdicció.

TÍTOL QUART

MESURES DE PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

Capítol I

Mesures preventives i complementàries

Secció 1ª.

De la Cèdula d'Habitabilitat

58. 1. Per ocupar o llogar una vivenda, edifici residencial o local de treball, serà obligatori que es disposi de la corresponent Cèdula d'Habitabilitat en vigor.

2. Els promotors o propietaris d'edificis, vivendes o locals nous o en els quals s'hagin realitzat modificacions, una vegada finalitzades les obres, hauran d'obtenir la corresponent Cèdula d'Habitabilitat.

3. No podran ser contractats definitivament els serveis de proveïment d'aigua, clavegueram, electricitat, gas i telèfon, si l'edifici, vivenda o local no disposa de Cèdula d'Habitabilitat en vigor.

Secció 2ª.

Altres disposicions

59. En cap cas no es consideraran solars ni es permetrà edificar-hi els lots resultants de la parcel·lació amb infracció dels articles 95 i 96 de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana.

60. Els anuncis, els cartells, les tanques i els fullets publicitaris de les urbanitzacions han d'indicar les dates d'aprovació definitiva del Pla Parcial i del Projecte d'Urbanització i han de recordar que el projecte autoritzat pot ser consultat a l'Ajuntament o a la corresponent Comissió Insular d'Urbanisme. En un lloc preminent de la urbanització s'ha de fixar un cartell amb les dades fonamentals del pla i la data d'aprovació.

La publicitat no pot contenir cap indicació disconforme amb les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva del Pla susceptible d'incloure a errada els adquirents de parcel·les sobre les càrregues d'urbanització i condicions a les quals s'ha subjectat l'aprovació.

El contingut dels anuncis, els cartells i les tanques publicitàries s'ha d'incloure a la sol·licitud de llicència d'instal·lació que haurà d'esser presentada davant l'Ajuntament corresponent.

Capítol II **Suspensió d'actuacions il·legals**

61. 1. Quan els actes d'edificació o ús del sòl s'efectuassin sense llicència i ordre d'execució, es disposarà la suspensió immediata d'aquests actes per l'autoritat urbanística actuant.

2. Quan els actes a que al·ludeix l'article 2 d'aquesta Llei es desenrotllin sense ajustar-se a les condicions de la llicència o ordre d'execució, el Batle es dirigirà al promotor, constructor i tècnic director i els assenyalarà les anomalies observades i els concedirà un termini improrrogable de cinc dies perquè justifiquin la concordança de les obres amb el contingut de la llicència o ordre d'execució, entenent-se que la manca de resposta dins l'esmentat termini implica l'acceptació de les irregularitats assenyalades i l'acord, de forma immediata, de la paralització de les obres o la prohibició dels usos.

3. Si pels responsables s'addueix la conformitat de la llicència o ordre d'execució amb l'actuació urbanística, se'ls convocarà perquè en els següents 15 dies es personin a l'obra per examinar els detalls conjuntament amb l'inspector municipal i estendre'n la corresponent acta subscripta per tots els presents a la vista de la qual el Batle es pronunciarà com pertorqui i permetrà la continuació de l'activitat o donarà un termini per a la seva adequació a les condicions de la llicència, vençut el qual sense que aquesta s'hagi produït, tindrà lloc la paralització.

4. També serà causa de suspensió de les obres no disposar a peu d'aquestes, de còpia autoritzada de la llicència municipal i del cartell indicador de la manera prevista a l'apartat 10 de l'article 7 d'aquesta Llei.

5. L'acord de suspensió de l'obra serà immediatament executiu i es notificarà al promotor, al constructor i si pertoca al Tècnic Director. Si el promotor no atura l'activitat en el termini de 48 hores es procedirà per via d'execució forçosa a l'execució de l'acord de suspensió. A tal fi la Inspecció Municipal, assistida per la força pública, es personarà a les obres, prèvia citació dels seus responsables, i després de la lectura de l'acord el compliment del qual s'executarà, precintarà les instal·lacions i elements auxiliars de la construcció i podrà retirar la totalitat o part de la resta de maquinària i materials i adoptar qualsevol altra mesura que sigui convenient amb vista a l'efectivitat de la suspensió.

La col·laboració de la força pública, si escau, s'aconseguirà a través de l'autoritat de la qual depengui.

6. De l'acord de suspensió, cas de no haver estat adoptat pel Batle respectiu, així com de l'expedient instruït a aquest efecte es donarà trasllat a l'Ajuntament en el territori del qual s'ha efectuat la infracció urbanística, perquè per aquest se'n continui la tramitació.

7. Així mateix, es donarà compte de l'acord de suspensió a les empreses subministradores d'energia elèctrica perquè procedeixin a tallar el subministrament als comptadors d'obra respectius en el termini màxim de 48 hores.

8. L'incompliment per l'infractor de l'ordre de suspensió donarà lloc al fet que, per l'òrgan actuant, es passi el tant de culpa al Jutjat d'Instrucció per a la determinació de les responsabilitats penals a les quals haguessin donat lloc.

9. La batlia podrà recabar l'assessorament i la cooperació del Consell Insular per a l'execució de l'acord de suspensió quan l'Ajuntament no tingui serveis tècnics i jurídics o els mitjans materials precisos per dur-ho endavant.

62. Sense perjudici de les mesures contingudes a l'article anterior, en els supòsits de desobediència de l'ordre de suspensió dels actes d'edificació o ús del sòl dictada per l'Autoritat o òrgan competent, s'imposaran al promotor, al constructor i als Tècnics Directors de les obres si

aquests no haguessin ordenat la paralització, multes coercitives en les següents quanties i freqüència:

- a) Multa inicial de 25.000 ptes. quan es tracti del primer incompliment de l'ordre de suspensió.
- b) En cas de reiterar aquell incompliment i fins que no es produeixi la total suspensió ordenada, quinzenalment s'imposaran sancions que dupliquin la quantitat de la multa imposada en el període sancionador immediat anterior.

63. Per fer efectiva l'ordre de suspensió dels actes d'edificació o usos del sòl, l'Autoritat que hagi dictat la resolució podrà executar-la mitjançant compulsió directa sobre les persones en la forma determinada a l'article 108 de la Llei de Procediment Administratiu .

64. 1. Quan els actes d'edificació o ús del sòl siguin emparats en llicència o ordre d'execució que de forma greu o molt greu infringeixin la normativa urbanística en vigor en el moment de la concessió o adopció, es disposarà pel Batle la suspensió immediata d'aquests actes i simultàniament s'iniciarà el procediment de revisió de l'acte administratiu , es donarà trasllat a la Sala del Contencioso-Administratiu competent, als efectes de l'article 118 de la Llei de Jurisdicció Contencioso-Administrativa.

2. Si els òrgans urbanístics competents tenen coneixement d'una *infracció* o ordre d'execució que constitueix una infracció urbanística greu, promouran l'acció impugnatòria prevista a l'article 65 de la Llei Reguladora de les Bases de Regim Local.

Capítol III **De l'expedient de demolició o de reconstrucció**

65*. 1. En el termini de dos mesos comptadors a partir de la notificació de l'acord de suspensió, s'ha de demanar la llicència oportuna.

2. El mateix requeriment s'efectuarà quan no hagin transcorregut més de vuit anys des del total acabament de les obres, d'acord amb el que disposa l'article 73.

3. Les infraccions urbanístiques que afectin zones verdes i espais lliures públics, sistemes generals, vials, equipaments públics, espais naturals especialment protegits, àrees naturals d'especial interès i sòls no urbanitzables d'especial protecció, monuments històrico-artístics i edificis i conjunts catalogats que no siguin legalitzables, no estaran subjectes al termini de dos mesos perquè se'n formuli la sol·licitud. L'instructor ha de formular proposta de demolició i la tramitació s'ha de continuar d'acord amb el que es disposa en els articles següents.

66. 1. L'Ajuntament en dictar l'acord de suspensió i l'escrit de requeriment o, si pertoca, en tenir coneixement de la suspensió d'una obra, efectuarà el nomenament de l'Instructor i el Secretari de l'expedient instruït per la infracció urbanística comesa.

2. Transcorregut el termini de dos mesos, si l'interessat no hagués instat l'expressada llicència o, si era el cas, no hagués ajustat les obres a les condicions assenyalades en aquesta, o a l'ordre d'execució, l'instructor formularà proposta de demolició o de reconstrucció de les obres a costos de l'interessat i proposarà el procedent per a impedir definitivament els usos als quals hagués donat lloc. D'igual manera procedirà si la llicència fos denegada perquè l'atorgament fos contrari a les prescripcions de la normativa urbanística o de les ordenances.

3. La proposta de resolució serà notificada als interessats perquè en el termini de deu dies formulin totes les al·legacions que estimin convenientes.

67. 1. Transcorregut el termini expressat sense presentar al·legacions, o desestimades aquestes, l'Ajuntament acordarà la demolició o reconstrucció de les obres per l'interessat i procedirà a impedir definitivament els usos a que hagués donat lloc, concedint a l'interessat un termini a l'efecte adequat a les circumstàncies del cas, amb l'avertència que l'Ajuntament ho executarà subsidiàriament en cas d'incompliment.

2. De l'anterior resolució es donarà compte a l'òrgan urbanístic actuant així com a les parts interessades que denunciaren la realització dels actes d'edificació o ús del sòl constitutius de la infracció.

3. Si l'Ajuntament no procedia a l'execució de l'acord adoptat en el termini d'un mes comptat des de l'expiració del termini al qual es refereix el número 1 d'aquest article, sense remitjar causa

bastant que justifiqui la dilació, l'òrgan urbanístic disposarà directament aquesta demolició a costa de l'interessat.

68. Finalitzat el termini determinat per l'Administració per tal que l'interessat dugui a terme les actuacions de reposició de les coses a l'estat anterior a la comissió de la infracció, si aquestes actuacions no s'havien dutes a terme, l'Administració actuant optarà, en el termini màxim d'un mes, entre l'execució subsidiària o l'atorgament d'un nou termini per a la realització de les actuacions necessàries per part de l'inculpat. L'incompliment d'aquest nou termini se sancionarà amb la multa que correspongui a la infracció originària, imposada en el seu grau màxim i a l'obertura del període d'un mes perquè l'Administració opti per concedir nou termini d'execució per a l'interessat o per a l'execució subsidiària. Les actuacions successives d'incompliment es resoldran d'acord amb aquesta mateixa norma.

69. L'òrgan actuant podrà procedir a la suspensió de l'execució de la demolició o reconstrucció d'allò indegudament demolit mentre no sigui ferma l'oportuna resolució administrativa o judicial.

70. Per procedir a l'execució de l'ordre de demolició s'haurà d'haver obtingut prèviament l'autorització, amb resolució motivada del Jutjat d'Instrucció, per a l'entrada en el lloc on s'hagi de verificar.

Capítol IV De la subrogació de competències

71. Quan l'Ajuntament competent per raó del territori tengués coneixement d'una infracció urbanística, d'ofici, en virtut de denúncies de particulars o a través de qualsevol organisme oficial i sense perjudici d'allò establert a l'article 24, i no hagués iniciat l'oportú expedient sancionador i, si pertoca, el de demolició o reconstrucció d'allò indegudament demolit, en el termini d'un mes a comptar des de la denúncia o tengués paralitzat l'expedient per termini superior als tres mesos, el Consell Insular competent per raó del territori se subrogarà en la competència per a atendre l'assumpte.

En aquest cas, les autoritats locals hauran de remetre a l'òrgan subrogat l'expedient amb l'informe en el termini màxim de deu dies.

Capítol V De l'expedient sancionador

72*. 1. Independentment de la resolució de demolició o de reconstrucció, les infraccions urbanístiques comeses contra el que disposa aquesta Llei han de donar lloc a la imposició de sancions pecuniàries.

L'òrgan actuant ha d'adoptar les multes que corresponguin a proposta de l'instructor, amb les formalitats prèvies que preveu la Llei de procediment administratiu i com a continuació a l'expedient de demolició o reconstrucció instruït.

2. Sens perjudici del que estableix l'article 33, el fet que l'infractor restitueixi la realitat física alterada al seu estat anterior, dins del termini previst en l'apartat primer de l'article 67, dóna lloc, a instància de la persona interessada, a la condonació del 80% de la sanció imposada.

TÍTOL V DE LA PRESCRIPCIÓ

73. 1. Les infraccions urbanístiques consistents en actes d'edificació sense llicència o ordre d'execució o sense ajustar-se a les condicions assenyalades en aquesta prescriuran als vuit anys des del total acabament.

S'entendrà totalment acabada l'obra quan així s'acrediti fefaentment, per qualsevol mitja de prova, havent de córrer en tot cas la carrega d'aquesta per qui al·lega.

2. Les parcel·lacions urbanístiques il·legals tendran caràcter d'activitat continuada. El termini de prescripció de la infracció serà de 8 anys. La data inicial de còmput de prescripció serà la de finalització de l'activitat o la de l'últim acte en que es consumi la infracció.

74. No prescriuran les infraccions urbanístiques realitzades sobre terrenys qualificats pels respectius planejaments com a zones verdes, espais lliures públics, sistemes generals, vials, equi-

paments públics, espais naturals especialment protegits, monuments històrico-artístics i edificis i conjunts catalogats.

Les activitats que es realitzin en base a llicències o ordres d'execució que s'hagin atorgat amb infracció de la zonificació o usos urbanístics relacionats a l'apartat anterior, tampoc no estaran sotmesos a termini de prescripció.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Els expedients que a l'entrada en vigor d'aquesta Llei es trobassin en curs de tramitació davant l'Administració competent es continuaran tramitant d'acord amb les normes fins ara en vigor.

Segona. Mentre els Ajuntaments no adaptin la seva normativa urbanística al que disposa l'article 8.1 d'aquesta Llei, el termini màxim per començar les obres objecte de llicència serà de 6 mesos i el termini màxim per acabar-les de 24 mesos.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL ÚNICA

S'autoritza el Govern i els Consells Insular a l'adopció, en el marc de les seves competències, de les disposicions reglamentaries necessàries per al desenvolupament i l'eficàcia d'aquesta Llei.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. 1. No serà aplicable en l'àmbit d'aquesta Comunitat Autònoma el Reglament de Disciplina Urbanística per a desplegar i aplicar la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, aprovat per Reial Decret 2187/1987, de 23 de juny, excepció feta dels articles 18 al 28, en allò que afecta la tramitació dels expedients de ruïna de les construccions.

2. Queden derogades o sense aplicació en el territori de la Comunitat Autònoma totes les disposicions que s'oposin a la present Llei.

Segona. Aquesta Llei entrarà en vigor el dia següent al de la seva publicació en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.