BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 175
24 de novembre de 2012
Fascicle 50 - Sec. V. - Pàg. 9849

Secció V. Anuncis
Subsecció segona. Altres anuncis oficials
AJUNTAMENT DE SANTA MARGALIDA

22341 ***Notificació proposta de Resolució. Exp. L.U. 40/2006***

Per no haver pogut ésser efectuada la preceptiva notificació en el domicili que consta a l'expedient que es relaciona a continuació i que es tramita en el Departament d'Urbanisme d'aquest Ajuntament, pel present anunci es notifica a Promociones y Construcciones Aragon 4 S.L. la següent proposta de resolució:

'Per la present vos comunic que l'Instructor de l'expedient d'infracció núm. 40/2006 el Sr. Antoni Reus Darder, en data 29 d'octubre de 2012, ha proposat la següent resolució:

'**PROPOSTA DE RESOLUCIÓ A L'EXPEDIENT DE DISCIPLINA URBANÍSTICA 40/2006**

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ: que formula el Sr. Antoni Reus Darder, instructor de l'expedient sancionador i de demolició/reconstrucció, que es segueix contra Estudi Cadernera 4, SL com a promotor, i Promociones y construcciones Aragón, SL com a constructora de conformitat amb el que disposen els articles 35 i 39 en quant a la sanció i els arts 65.3r i 66-2n en quant a la demolició de la Llei 10/1990, de Disciplina Urbanística de la CAIB.

RESULTANT: Que per resolució de batlia de data 18 de maig de 2012 es va disposar la incoació d'expedient sancionador i restabliment de la legalitat urbanística a Estudi Cadernera 4, SL com a promotor i Promociones y construcciones Aragón, SL com a constructor per obres consistents en consistentes en la construcció d'un edifici d'habitatges i aparcaments sense la preceptiva llicència municipal així com obres d'urbanització sense ajustar-se al projecte de reparcel·lació als solars amb referències cadastrals 9147941ED0994N0001UP, 914708ED0994N0001WP i 9147909ED0994N0001AP , d'aquesta resolució es va donar trasllat als interessats per tal de que en el termini de 15 dies presentèssin les al·legacions oportunes i proposin prova en quant al procediment sancionador i dos mesos per regularitzar la situació.

Atès que en data 18 de Juny de 2012 i amb registre d'entrada 4066 el promotor va presentar al·legacions al referit decret.

En relació a l'escrit d'al·legacions consta informe del TAG adscrit a l'àrea d'urbanisme de data de data 12 de desembre de 2012 que, textualment, diu:
'Vist que per Decret de Batlia de data 18 de maig de 2012 es va dictar decret de caducitat i nou inici d'expedient d'infracció urbanística per obres sense llicència consistents en construcció d'un edifici d'habitatges i aparcaments sense la preceptiva llicència municipal així com realització d'obres d'urbanització.
Atès que en data 18 de juny de 2012 va tenir entrada a aquest Ajuntament escrit signat pel representant legal del promotor Estudio Cadernera 4, SL, designant domicili a efectes de notificacions i formalitzant diverses al·legacions a l'acord abans esmentat que es poden sintetitzar de la següent manera:
S'al·lega inicialment la caducitat però diu que no és objecte de l'escrit d'al·legacions ja que dit pronunciament esgota la via administrativa.

Primera al·legació: Es demana la nul·litat de l'acord d'inici per no designar número nou a l'expedient i mantenir el número antic. Tampoc es vàlida la designació, segons el promotor, d'instructor i secretari pel mateix motiu.

Segona.- Considera que no es correcte afirmar que les obres són il·legalitzables i a la vegada concedir termini per restablir la legalitat de dos mesos, i, en tot cas, considera que si s'atorga el termini de dos mesos no es pot iniciar el procediment sancionador fins que s'hagi exhaurit dit termini. Considera també que les obres objecte d'infracció no estan ben definides malgrat després conclou que són les mateixes, per després afirmar que les obres tenen llicència, ja que interpreta que el fet de comunicar-li les deficiències implica que disposa de llicència, en base a aquesta equivocada interpretació parla de novament de contradicció als pronunciaments del decret. Per tot això sol·licita la nul·litat ex art. 62 de la LRJAPAC.

Tercera.- Insisteix en que la llicència atorgada en data 23 de març de 2005 dona cobertura a la infracció i que el procediment no s'ha seguit correctament ja que dita llicència no s'ha tingut en consideració i que el procediment, per tant, no és correcte.

Quarta.- Consideren que amb l'aplicació del decret 2/2012 (ara Llei 7/2012) es pot regularitzar la situació i, per tant s'hauria de modificar el planejament per adaptar-se a la construcció.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2012/175/8611

Quinta.- Es considera desproporcionada la valoració de les obres ja que hi ha gran part legalitzable.

INFORME

Primera al·legació: Com ja varem informar a l'antic expedient, no es pot estimar la primera al·legació sol·licitant la nul·litat de l'expedient per no haver assignat un nou número a l'acord d'inici i haver mantingut la numeració inicial. El contingut del decret s'ajusta tant al contingut de la Llei 10/1990 de Disciplina Urbanística com al decret 14/1994 de la CAIB que regula l'exercici de la potestat sancionadora, el promotor, com demostra en el propi escrit d'al·legacions coneix perfectament a quines obres es refereix, i quin procediment és objecte de caducitat i reinici, de fet presenta al·legacions, per la qual cosa no hi ha indefensió apreciable de conformitat a l'art. 63.2 de la Llei 30/1992 de RJAPAC en tant resulta evident que l'acte administratiu disposa dels requisits ndispensables per tal d'assolir la seva finalitat, considerant que la nova numeració no és en cap cas un requisit indispensable més considerant els actes propis de l'actora.

Segona al·legació.- Parla d'una contradicció que no existeix, l'oportunitat de legalització es deriva del que disposa l'art 62 de la Llei 10/1990 de disciplina urbanística i, en el cas concret, es dona aquesta oportunitat tant de presentació d'un nou projecte com amb l'esmena de les deficiències detectades al projecte que consta presentat i que a dia d'avui no s'han esmenades, contemplant l'enderroc de part de l'edificació i la legalització de la resta. L'expedient de restabliment de la legalitat urbanística i sancionador tenen substantivitat pròpia, però no hi ha inconvenient amb la seva tramitació conjunta sempre que es tingui en consideració la incidència que pot tenir l'actuació del promotor en quant a la legalització sobre la quantia de la sanció. Sobre aquest tema tornarem després. Cap contradicció hi ha doncs a l'acord d'inici susceptible de provocar la nul·litat de l'expedient com sol·licita la promotora.

Tercera al·legació.- Sobre la inexistència d'infracció. Entenem que tampoc es pot estimar atès que La llicència atorgada en data **14 de març de 2005 (exp. 185-04)** es referia a un **projecte bàsic** de 12 vivendes al solar resultant de la parcel·lació aprovada en data 22 de novembre de 2004, per tant no habilitava per iniciar cap tipus d'obra. Tal i com es pot comprovar als expedients administratius, la llicència sol·licitada per Estudi Cadernera, SL (entitat distinta a la titular de la primera llicència) **en data 20 de gener de 2006** que finalment es va denegar implicava l'addició de dos nous solars i augmentava els habitatges projectats de 12 a 20. Per tant no estem parlant de la falta d'un simple projecte d'execució en desenvolupament del bàsic aprovat sinó clarament d'un nou projecte. Tampoc consta al tècnic que subscriu la presentació del projecte de dotació de serveis que era prescripció de la llicència atorgada a Freiduria el Pozo, SL ni l'agrupació dels solars que s'incorporen al projecte denegat. En definitiva, l'Ajuntament ha seguit el procediment establert per obres sense llicència a la Llei 10/1990 de disciplina urbanística que és el procediment correcte.

Quarta al·legació.- Sobre la possibilitat de legalització i l'incidència sobre el procediment sancionador.
En el decret objecte de les presents al·legacions ja adverteix de la incidència que pot tenir la legalització efectiva abans de la imposició de la sanció ja que, precisament, el que fa la modificació de l'art. 46 de la Llei 10/1990 de disciplina urbanística operada per la Llei 7/2007 (abans D. Llei 2/2012) és premiar a l'infractor que restablesqui la legalitat urbanística alterada abans de la imposició de la sanció. Així es pot veure beneficiat per una reducció a la Sanció que podria minvar-se des d'un 5% a un 10% del valor de l'obra en funció del moment en que es legalitzi, fins i tot el restabliment de la legalitat en el termini establert a l'ordre de restabliment comporta una bonificació del 80% de la multa satisfeta en cas de que no s'hagui restablet abans de la sanció. No obstant això resulta evident que per aplicar-lo el promotor hauria de presentar i/o esmenar les deficiències del projecte de legalització presentat cosa que no s'ha fet al manco a la data del present informe. En quant a la possibilitat que apunta el promotor de contemplar en una modificació o revisió de planejament l'alineació de les obres que envaeixen les zones no edificables es considera que podria implicar una reserva de dispensació i que no és el supòsit que contempla la Llei 7/2012 a que es refereixen a les al·legacions, però en tot cas aquesta modificació no consta aprovada a la data del present informe.
Parlant estrictament sobre la desproporció de la possible sanció que es desprèn de la valoració que consta a l'acord d'inici, consta que en data **20 de gener de 2009** el promotor presenta projecte de legalització que inclou l'enderroc de la part d'edificació que ocupa la via pública i en data **26 de gener de 2010** es notifiquen deficiències a la documentació de les quals només s'han presentat una part pel tècnic facultatiu (estudi de seguretat i l'acceptació del tècnic facultatiu) quedant pendent, com hem dit, a dia d'avui, la resta de documentació requerida per completar l'expedient. Així mateix el tècnic municipal ha realitzat informe en relació al projecte presentat del que es desprèn que per atorgar la llicència, a més d'aportar la documentació ja requerida s'ha d'aportar: L'agrupació de les parcel·les que configuren el total solar que concordi amb el projecte de legalització presentat, el projecte de ITC i un aval per a garantir la demolició projectada, ja que la legalització de les obres implica la demolició de l'excés construït**.**
Per tant a dia d'avui no s'ha obtingut la llicència urbanística de legalització i atès que la legalització de les obres realitzades sense llicència implica demolició parcial, com hem dit abans el promotor pot executar dites obres i, la seva execució, tindria un efecte bastant important sobre l'import de la sanció a imposar. Així les coses, malgrat que podem concordar en quant a que la major part de l'edificació es legalitzable, certament hi ha, com hem repetit, mecanismes legals per reduir la sanció a imposar. No obstant això està en mans del promotor que haurà de fer les passes necessàries per legalitzar, ja que queda acreditat que la totalitat de l'edificació es va executar sense llicència urbanística prèvia. Entenem per tant que les al·legacions s'han de desestimar.
La proposta de resolució s'ha de dictar per l'instructor tant en la vesant sancionadora com amb la vesant del restabliment de la legalitat urbanística infringida, essent competent per resoldre la batlia (llevat de delegació) de conformitat amb l'art. 39 de la Llei 10/1990 de disciplina urbanística segons la modificacions operada per la Llei 7/2012 . Un cop dictada la proposta de resolució s'ha de donar audiència

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2012/175/8611

als interessats de conformitat amb el que disposa l'art. 14 del Decret 14/194 que regula la potestat sancionadora, també en quant a la proposta de resolució relativa al restabliment de la legalitat' (12-set-2012 Signat el TAG d'Urbanisme)

RESULTANT: Que de les actes d'inspecció, informes municipals i la resta de documentació obrant a l'expedient es desprèn que s'ha presentat en termini el projecte de legalització de les obres si bé no s'ha atorgat llicència municipal urbanística per no haver presentat la documentació requerida i que per legalitzar l'edificació s'ha de procedir a l'enderrocament de part de l'edificació.

CONSIDERANT: Que les esmentades actuacions són constitutives d'una infracció urbanística de l'art. 27 de la Llei 10/1990 de disciplina urbanística de la CAIB que, de conformitat amb el que disposa l'art. 28 de la mateixa Llei té la qualificació de greu.

CONSIDERANT: Atès que si bé no s'ha obtingut la llicència de legalització si que per part del promotor s'ha presentat a l'ajuntament el projecte de legalització en el termini atorgat a l'afecte, si bé la legalització implica demolició i no s'ha executat, de conformitat amb el que disposa l'art. 45 de la Llei 10/1990 de disciplina urbanística, cal sancionar al promotor i constructor amb una multa del 50% del valor de les obres, això és la quantitat de SET-CENTS QUARANTA-QUATRE MIL CINC-CENTS QUARANTA-NOU EUROS AMB SEIXANTA SIS CÈNTIMS D'EURO (744.549'66 Euros) corresponents al 50% a les obres d'edificació i dotació de serveis. Tot això de conformitat amb l'informe tècnic de8 de Juliol de 2007. Si bé s'ha d'advertir que, de conformitat amb el que disposa l'art. 46 de la Llei 10/1990 de disciplina urbanística de la CAIB conforme a la redacció donada per la Llei 7/2012, la legalització de les obres abans de la imposició de la sanció pot implicar una reducció de la mateixa que seria del 5% al 10% del valor de les obres. Inclús la legalització de la mateixa amb posterioritat a la sanció i en el termini indicat per l'administració pot implicar la bonificació d'un 80% de la sanció.

RESULTANT: En quant al restabliment de la legalitat urbanística que ha transcorregut el termini de dos mesos concedit als interessats perquè sol·licitessin l'oportuna llicència de conformitat amb el que disposa l'art. 65.1er. de la Llei 10/1990 de Disciplina Urbanística, resultant que s'ha sol·licitat la mateixa però no s'ha presentat tota la documentació necessària per a la tramitació de l'expedient sense que a dia d'avui disposi de la corresponent llicència de legalització.

CONSIDERANT: Els articles citats i els que siguin de general aplicació, l'instructor formula la següent PROPOSTA DE SANCIÓ i PROPOSTA DE RESTABLIMENT DE LA LEGALITAT a la Batlia, amb càrrec dels interessats, així com el que procedeixi per impedir definitivament els usos a que podria donar dret i en conseqüència, es

PROPOSA A LA BATLIA

'PRIMER.- DESESTIMAR les al·legacions presentades..

SEGON.- IMPOSAR al l'entitat mercantil ESTUDI CADERNERA 4, SL, en qualitat de promotor i PROMOCIONS I CONSTRUCCIONS ARAGON 2004, SL en qualitat de constructor i com a responsables d'una infracció urbanística de l'art. 27 de la Llei 10/1990 de disciplina urbanística, qualificada com a greu per l'art. 28.2 del mateix text legal, consistents en obres de construcció d'una edificació plurifamiliar de 20 habitatges sense llicència al carrer Fred cantonada Carrer 0 i de dotació de serveis d'aquest darrer (referències cadastrals 9147941ED0994N0001UP i 9147908ED0994N0001WP), una sanció per l'import de SET-CENTS QUARANTA-QUATRE MIL CINC-CENTS QUARANTA-NOU EUROS AMB SEIXANTA SIS CÈNTIMS D'EURO (744.549'66 Euros) corresponents al 50% a les obres d'edificació i dotació de serveis. Sense perjudici d'advertir a promotor i constructor que, de conformitat amb el que disposa l'art. 46 de la Llei 10/1990 de disciplina urbanística de la CAIB conforme a la redacció donada per la Llei 7/2012, la legalització de les obres abans de la imposició de la sanció pot implicar una reducció de la mateixa que seria del 5% al 10% del valor de les obres. Inclús la legalització de la mateixa amb posterioritat a la sanció i en el termini indicat per l'administració pot implicar la bonificació d'un 80% de la sanció.

TERCER.- ORDENAR al promotor, constructor que procedeixi, en el termini d'un mes a la presentació o esmena de deficiències del projecte de demolició/restabliment de la legalitat de les obres realitzades carrer Fred/ Carrer 0, així com qualsevol altre tipus d'obra o instal·lació realitzades sense la llicència municipal per tal de restituir l'immoble a l'estat en que es trobava abans de la comissió de la infracció urbanística objecte del present expedient que s'hauran d'executar en el termini màxim d'un any a partir de l'aprovació del mateix per part d'aquesta administració, amb advertència que l'Ajuntament el podrà executar subsidiàriament al seu càrrec en cas d'incompliment.'·

Amb carácter previ a la resolució:
CONCEDIR.- A promotor, constructor un termini improrrogable de 15 dies perquè formulin totes les al·legacions que considerin convenients presentin les al·legacions que considerin oportunes tant a la proposta de sanció com a la proposta de demolició.

Santa Margalida, 31 d'octubre de 2012

El Secretari Acctal
P.O. El TAG d'Urbanisme
Jaime Adrover Cànaves

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2012/175/8611