



Sección V. Anuncios

Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARGALIDA

22341 *Notificación propuesta de Resolución Exp. L.U. 40/2006*

Por no haber podido ser efectuada la preceptiva notificación en el domicilio que consta a l'expediente que se relaciona a continuación y que se tramita en el Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento, por el presente anuncio se notifica a Promociones y Construcciones Aragon 4 S.L. la siguiente propuesta de resolución:

'Por la presente os comunic que el Instructor del expediente de infracción núm. 40/2006 el Sr. Antoni Reus Darder, en fecha 29 de octubre de 2012, ha propuesto la siguiente resolución:

'PROPUESTA DE RESOLUCIÓN AI EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA
40/2006

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: que formula el Sr. Antoni Reus Darder, instructor del expediente sancionador y de demolición/reconstrucción, que se sigue contra Estudio Cadenera 4 SL, como promotor, y Promociones y Construcciones Aragón, SL como constructora en conformidad con el que disponen los artículos 35 y 39 en en cuanto a la sanción y los arts 65.3r y 66-2n en en cuanto a la demolición de la Ley 10/1990, de Disciplina Urbanística de la CAIB.

RESULTANDO : Que por resolución de Alcaldía de fecha 18 de mayo de 2012 se dispuso la incoación de expediente sancionador y restablecimiento de la legalidad urbanística a Estudio Cadenera 4, SL como promotor y Promociones y Construcciones Aragón, SL como constructor por obras consistentes en la construcción de un edificio de viviendas y aparcamientos sin la preceptiva licencia municipal así como obras de urbanización sin ajustarse al proyecto de reparcelación de los solares con referencias catastrales 9147941ED0994N0001UP, 914708ED0994N0001WP y 9147909ED0994N0001AP, de esta resolución se dio traslado a los interesados para que en el plazo de 15 días presentasen las alegaciones oportunas y propongán prueba en cuanto al procedimiento sancionador y dos meses para regularizar la situación.

Dado que en fecha 18 de Junio de 2012 y con registro de entrada 4066 el promotor presentó alegaciones al referido decreto.

En relación al escrito de alegaciones consta informe del TAG adscrito en el área de urbanismo de fecha 12 de diciembre de 2012 que, textualmente, dice:

'Visto que por Decreto de Alcaldía de fecha 18 de mayo de 2012 se dictó decreto de caducidad y nuevo inicio de expediente de infracción urbanística por obras sin licencia consistentes en construcción de un edificio de viviendas y aparcamientos sin la preceptiva licencia municipal así como realización de obras de urbanización.

Dado que data 18 de junio de 2012 tuvo entrada en este Ayuntamiento escrito firmado por el representante legal del promotor Estudio Cadenera 4, SL, designando domicilio en efectos de notificaciones y formalizando diversas alegaciones al acuerdo antes mencionado que se pueden sintetizar de la siguiente manera:

Se alega inicialmente la caducidad pero dice que no es objeto del escrito de alegaciones puesto que dicho pronunciamiento agota la vía administrativa.

Primera alegación: Se pide la nulidad del acuerdo de inicio para no designar número nuevo al expediente y mantener el número antiguo. Tampoco se válida la designación, según el promotor, de instructor y secretario por el mismo motivo.

Segunda.- Considera que no es correcto afirmar que las obras son ilegalizables y a la vez conceder plazo para restablecer la legalidad de dos meses, y, en todo caso, considera que si se otorga el plazo de dos meses no se puede iniciar el procedimiento sancionador hasta que se haya agotado dicho plazo. Considera también que las obras objeto de infracción no están muy definidas a pesar de después concluye que son las mismas, para después afirmar que las obras tienen licencia, puesto que interpreta que el hecho de comunicarle las deficiencias implica que dispone de licencia, en base a esta equivocada interpretación habla de nuevamente de contradicción a los pronunciamientos del decreto. Por todo esto solicita la nulidad ex art. 62 de la LRJAPAC.

Tercera.- Insiste en que la licencia otorgada en fecha 23 de marzo de 2005 da cobertura a la infracción y que el procedimiento no se ha seguido correctamente puesto que dicha licencia no se ha tenido en consideración y que el procedimiento, por lo tanto, no es correcto.





Cuarta.- Consideran que con la aplicación del decreto 2/2012 (ahora Ley 7/2012) se puede regularizar la situación y, por lo tanto se tendría que modificar el planeamiento para adaptarse a la construcción.

Quinta.- Se considera desproporcionada la valoración de las obras puesto que hay gran parte legalizable

INFORME

Primera alegación: Como ya informamos en el antiguo expediente, no se puede estimar la primera alegación solicitando la nulidad del expediente por no haber asignado un nuevo número al acuerdo de inicio y haber mantenido la numeración inicial. El contenido del decreto se ajusta tanto al contenido de la Ley 10/1990 de Disciplina Urbanística como al decreto 14/1994 de la CAIB que regula el ejercicio de la potestad sancionadora, el promotor, como demuestra en el propio escrito de alegaciones conoce perfectamente a que obras se refiere, y que procedimiento es objeto de caducidad y de reinicio, de hecho presenta alegaciones, por lo cual no hay ndefensión apreciable de conformidad al arte. 63.2 de la Ley 30/1992 de RJAPAC en tanto resulta evidente que el acto administrativo dispone de los requisitos indispensables para lograr su finalidad, considerando que la nueva numeración no es en ningún caso un requisito indispensable más considerando los actos propios del actora.

Segunda alegación.- Habla de una contradicción que no existe, la oportunidad de legalización se deriva del lo que dispone el art. 62 de la Ley 10/1990 de disciplina urbanística y, en el caso concreto, se da esta oportunidad tanto de presentación de un nuevo proyecto como con la subsanación de las deficiencias detectadas al proyecto que consta presentado y que a día de hoy no se han subsanado contemplando el derribo de parte de la edificación y la legalización del resto. El expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística y sancionador tienen substantividad propia, pero no hay inconveniente con su tramitación conjunta siempre que se tenga en consideración la incidencia que puede tener la actuación del promotor en cuanto a la legalización sobre la cuantía de la sanción. Sobre este tema volveremos después. Ninguna contradicción hay pues al acuerdo de inicio susceptible de provocar la nulidad del expediente como solicita la promotora.

Tercera alegación.- Sobre la inexistencia de infracción. Entendemos que tampoco se puede estimar dado que la licencia otorgada en fecha 14 de marzo de 2005 (exp. 185-04) se refería a un proyecto básico de 12 viviendas al solar resultante de la parcelación aprobada en fecha 22 de noviembre de 2004, por lo tanto no habilitaba para iniciar ningún tipo de obra. Tal y cómo se puede comprobar a los expedientes administrativos, la licencia solicitada por Estudio Cadernera 4, SL (entidad distinta a la titular de la primera licencia) en fecha 20 de enero de 2006 que finalmente se denegó implicaba la adición de dos nuevos solares y aumentaba las viviendas proyectadas de 12 a 20. Por lo tanto no estamos hablando de la falta de un simple proyecto de ejecución en desarrollo del básico aprobado sino claramente de un nuevo proyecto. Tampoco le consta al técnico que suscribe la presentación del proyecto de dotación de servicios que era prescripción de la licencia otorgada a Freiduria el Pozo, SL ni la agrupación de los solares que se incorporan al proyecto denegado. En definitiva, el Ayuntamiento ha seguido el procedimiento establecido por obras sin licencia a la Ley 10/1990 de disciplina urbanística que es el procedimiento correcto.

Cuarta alegación.- Sobre la posibilidad de legalización y la incidencia sobre el procedimiento sancionador.

En el decreto objeto de las presentes alegaciones ya advierte de la incidencia que puede tener la legalización efectiva antes de la imposición de la sanción puesto que, precisamente, el que hace la modificación del art. 46 de la Ley 10/1990 de disciplina urbanística operada por la Ley 7/2007 (antes D. Ley 2/2012) es premiar al infractor que restablezca la legalidad urbanística alterada antes de la imposición de la sanción. Así se puede ver beneficiado por una reducción a la Sanción que podría menguarse desde un 5% a un 10% del valor de la obra en función del momento en que se legalice, incluso el restablecimiento de la legalidad en el plazo establecido a la orden de restablecimiento comporta una bonificación del 80% de la multa satisfecha en caso de que no se haya restablecido antes de la sanción. Sin embargo resulta evidente que para aplicarlo el promotor tendría que presentar y/o enmendar las deficiencias del proyecto de legalización presentado cosa que no se ha hecho al menos en la fecha del presente informe. En cuanto a la posibilidad que apunta el promotor de contemplar en una modificación o revisión de planeamiento la alineación de las obras que invaden las zonas no edificables se considera que podría implicar una reserva de dispensación y que no es el supuesto que contempla la Ley 7/2012 a que se refieren las alegaciones, pero en todo caso esta modificación no consta aprobada a la fecha del presente informe.

Hablando estrictamente sobre la desproporción de la posible sanción que se desprende de la valoración que consta al acuerdo de inicio, consta que en fecha 20 de enero de 2009 el promotor presenta proyecto de legalización que incluye el escombro de la parte de edificación que ocupa la vía pública y en fecha 26 de enero de 2010 se notifican deficiencias a la documentación de las cuales sólo se han presentado una parte por el técnico facultativo (estudio de seguridad y la aceptación del técnico facultativo) quedando pendiente, cómo hemos dicho, a día de hoy, el resto de documentación requerida para completar el expediente. Así mismo el técnico municipal ha realizado informe en relación al proyecto presentado del que se desprende que para otorgar la licencia, además de aportar la documentación ya requerida se tiene que aportar: La agrupación de las parcelas que configuran el total solar que concuerde con el proyecto de legalización presentado, el proyecto de ITC y un aval para garantizar la demolición proyectada, puesto que la legalización de las obras implica la demolición del exceso construido.

Por lo tanto a día de hoy no se ha obtenido la licencia urbanística de legalización y dado que la legalización de las obras realizadas sin licencia implica demolición parcial, cómo hemos dicho antes el promotor puede ejecutar dichas obras y, su ejecución, tendría un efecto bastante importante sobre el importe de la sanción a imponer. Así las cosas, a pesar de que podemos concordar en cuanto a que la mayor





parte de la edificación es legalizable, ciertamente hay, cómo hemos repetido, mecanismos legales para reducir la sanción a imponer. Sin embargo está en manos del promotor que tendrá que hacer los pasos necesarios para legalizar, puesto que queda acreditado que la totalidad de la edificación se ejecutó sin licencia urbanística previa. Entendemos por lo tanto que las alegaciones se tienen que desestimar.

La propuesta de resolución se tiene que dictar por el instructor tanto en la parte sancionadora como con la parte del restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, siendo competente para resolver la Alcaldía (salvo delegación) en conformidad con el art. 39 de la Ley 10/1990 de disciplina urbanística según la modificaciones operada por la Ley 7/2012. Una vez dictada la propuesta de resolución se tiene que dar audiencia a los interesados en conformidad con el que dispone el art. 14 del Decreto 14/194 que regula la potestad sancionadora, también en cuanto a la propuesta de resolución relativa al restablecimiento de la legalidad' (12-septiembre 2012 Firmado el TAG de Urbanismo).

RESULTANDO: Que de las actas de inspección, informes municipales y el resto de documentación obrando al expediente se desprende que se ha presentado en plazo el proyecto de legalización de las obras si bien no se ha otorgado licencia municipal urbanística por no haber presentado la documentación requerida y que para legalizar la edificación se tiene que proceder al derribo de parte de la edificación.

CONSIDERANDO: Que las mencionadas actuaciones son constitutivas de una infracción urbanística del art. 27 de la Ley 10/1990 de disciplina urbanística de la CAIB que, en conformidad con el que dispone el art. 28 de la misma Ley tiene la calificación de grave.

CONSIDERANDO: Dado que si bien no se ha obtenido la licencia de legalización si que por parte del promotor se ha presentado en el ayuntamiento el proyecto de legalización en el plazo otorgado al afecto, si bien la legalización implica demolición y no se ha ejecutado, en conformidad con el que dispone el art. 45 de la Ley 10/1990 de disciplina urbanística, hay que sancionar al promotor y constructor con una multa del 50% del valor de las obras, esto es la cantidad de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA SEIS CÉNTIMOS De EURO (744.549'66 Euros) correspondientes al 50% a las obras de edificación y dotación de servicios. Todo esto en conformidad con el informe técnico de 8 de Julio de 2007. Si bien se tiene que advertir que, en conformidad con el que dispone el art. 46 de la Ley 10/1990 de disciplina urbanística de la *CAIB conforme a la redacción dada por la Ley 7/2012, la legalización de las obras antes de la imposición de la sanción puede implicar una reducción de la misma que sería del 5% al 10% del valor de las obras. incluso la legalización de la misma con posterioridad a la sanción y en el plazo indicado por la administración puede implicar la bonificación de un 80% de la sanción.

RESULTANDO: En cuanto al restablecimiento de la legalidad urbanística que ha transcurrido el plazo de dos meses concedido a los interesados para que solicitasen la oportuna licencia en conformidad con el que dispone el art. 65.1er. de la Ley 10/1990 de Disciplina Urbanística, resultando que se ha solicitado la misma pero no se ha presentado toda la documentación necesaria para la tramitación del expediente sin que a día de hoy disponga de la correspondiente licencia de legalización.

CONSIDERANDO: Los artículos citados y los que sean de general aplicación, el instructor formula la siguiente PROPUESTA DE SANCIÓN y PROPUESTA DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD a la Alcaldía, con cargo de los interesados, así como el que proceda para impedir definitivamente los usos a que podría dar derecho y en consecuencia, se

PROPONE A LA ALCALDIA

'PRIMERO.- DESESTIMAR las alegaciones presentadas..

SEGUNDO.- IMPONER al la entidad mercantil ESTUDIO CADERNERA 4, SL, en calidad de promotor y PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES *ARAGON 2004, SL en calidad de constructor y como responsables de una infracción urbanística del art. 27 de la Ley 10/1990 de disciplina urbanística, calificada como grave por el art. 28.2 del mismo texto legal, consistentes en obras de construcción de una edificación *plurifamiliar de 20 viviendas sin licencia a la calle Fred esquina Calle 0 y de dotación de servicios de este último (referencias catastrales 9147941ED0994N0001P y 9147908ED0994N0001WP), una sanción por el importe de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA SEIS CÉNTIMOS De EURO (744.549'66 Euros) correspondientes al 50% a las obras de edificación y dotación de servicios. Sin perjuicio de advertir a promotor y constructor que, en conformidad con el que dispone el art. 46 de la Ley 10/1990 de disciplina urbanística de la CAIB conforme a la redacción dada por la Ley 7/2012, la legalización de las obras antes de la imposición de la sanción puede implicar una reducción de la misma que sería del 5% al 10% del valor de las obras. Incluso la legalización de la misma con posterioridad a la sanción y en el plazo indicado por la administración puede implicar la bonificación de un 80% de la sanción.

TERCERO.- ORDENAR al promotor, constructor que proceda, en el plazo de un mes a la presentación o enmienda de deficiencias del proyecto de demolición/restablecimiento de la legalidad de las obras realizadas en calle Fred esquina 0, así como cualquiera otro tipo de obra o instalación realizadas sin la licencia municipal para restituir el inmueble al estado en que se encontraba antes de la comisión de la infracción urbanística objeto del presente expediente que se tendrán que ejecutar en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del mismo por parte de esta administración, con advertencia que el Ayuntamiento lo podrá ejecutar subsidiariamente a su cargo en caso de incumplimiento.'•



Con carácter previo a la resolución:

CONCEDER.- Al promotor, constructor un plazo improrrogable de 15 días para que formulen todas las alegaciones que consideren convenientes presenten las alegaciones que consideren oportunas tanto a la propuesta de sanción como la propuesta de demolición.

Santa Margalida, 31 de octubre de 2012

El Secretario Acctal
P.O. El TAG de Urbanismo
Jaime Adrover Cànaves

