

## Sección V. Anuncios

### Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

#### AYUNTAMIENTO DE MAÓ

#### **2046** *Acuerdo de incoación de expediente sancionador por infracción urbanística núm. CM2111DU0012*

En fecha 29 de agosto de 2012, en relación al expediente de disciplina urbanística CM2111DU0012 que se sigue contra LOGISTICA DE REFORMES I EDIFICACIONES SA NAVETA SL, en concepto de constructor de las obras ejecutadas en la C/ s'Arraval, 64, de Maó, sin ajustarse a la licencia municipal, se formuló el siguiente ACUERDO DE INCOACIÓN:

#### **“ACUERDO DE INCOACIÓN**

Dado que por Resolución de Alcaldía, de 9 de agosto de 2007, expediente CM2106LO0214, se acordó conceder la licencia de obras para la rehabilitación integral del edificio existente entre medianeras sito en la calle s'Arraval núm. 64, de Maó, según proyecto básico (subsanción de deficiencias) redactado por el arquitecto Sr. Miguel Barca Mir, visado núm. 12/00106/07, de fecha 28-05-2007 del COAIB, promovido por Reviscola, SL.

Dado que la Junta de Gobierno Local, en la sesión celebrada el 19 de febrero de 2008, expediente CM2107LO0190, acordó conceder la licencia de obras para la rehabilitación integral del edificio existente entre medianeras sito en la calle s'Arraval núm. 64, de Maó, según el proyecto de ejecución redactado por el arquitecto Sr. Miguel Barca Mir, visado núm. 12/00374/07, de fecha 05-10-2007 del COAIB, promovido por Reviscola SL.

Dado que por Resolución de Alcaldía, de 11 de agosto de 2009, expediente CM2109LU0048, se concedió la licencia de primera utilización del local sito en la planta baja del edificio de la calle S'Arraval núm. 64, de Maó.

Dado que mediante Resolución de Alcaldía, de 29 de noviembre de 2010, expediente CM2110LP0054, se concedió una prórroga de la licencia de obras según proyecto básico CM2106LO0214 y según proyecto de ejecución CM2107LO0190, de reforma de un edificio sito en la calle s'Arraval núm. 64, de Maó, con validez hasta el 11 de mayo de 2011.

Dado que según informe de la inspección de obras, de 28 de octubre de 2011, se constató que en el inmueble sito en la calle s'Arraval núm. 64, de Maó, se habían ejecutado obras que no se ajustaban y excedían de la licencia de obras concedida para la rehabilitación del edificio, consistentes en: incremento de la altura y volumen del edificio, modificación de los huecos de la fachada posterior y de las dependencias sitas en el patio interior, modificación de la distribución interior de las viviendas núm. 2 y 4 pasando a ser tipo “todo uso” y que además no cumplen el decreto de habitabilidad determinado como condición de la licencia de obras, incremento de la superficie construida de la vivienda núm. 5 con menoscabo de la terraza cubierta contemplada en el proyecto (planta segunda) y habilitación de terraza descubierta o cubierta plana frente a la cubierta inclinada contemplada en la licencia de obras e instalación de ascensor.

Dado que por Resolución de Alcaldía, de 28 de octubre de 2011, expediente CM2111LU0048, se denegó la licencia de primera utilización de las cinco viviendas, al no ajustarse las obras realizadas y excediéndose de lo que se contempla en las licencias de obras según proyecto básico (CM2106LO0214) y proyecto de ejecución (CM2107LO0190), situadas en s'Arraval núm. 64, de Maó.

Dado que mediante Resolución de la Teniente de Alcaldía de Urbanismo, de 2 de noviembre de 2011, se acordó requerir a la sociedad promotora Reviscola SL para que en el plazo de dos meses solicitara la oportuna licencia para la legalización de las obras mencionadas (artículos 61, 62 y 65 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares). Dicha resolución también se notificó a la sociedad propietaria del inmueble Carrer de s'Arraval 64, SL y al arquitecto Sr. Miguel Barca Mir, intentándose practicar la notificación a la sociedad promotora Reviscola, SL y a la empresa constructora Logística de Reformes i Edificacions Sa Naveta, SL.

Dado que el 7 de marzo de 2012, registro de entrada núm. 2.658, la sociedad Carrer de s'Arraval 64, SL presenta una memoria sin visar y planos 01, 02, 03, 04, y 05 modificados, visado núm. 12/00141/12, de fecha 21-02-2012 del COAIB, redactados por el arquitecto Sr. Miguel Barca Mir.

Dado que el 20 de marzo de 2012, registro de entrada núm. 3.378, la sociedad Carrer de s'Arraval 64 SL presenta la memoria visada núm.12/00219/12, de fecha 20-03-2012 del COAIB.

Dado que el 19 de julio de 2012, registro de entrada núm. 9.857, la sociedad Carrer de s'Arraval 64, SL presenta un escrito suscrito por esta sociedad y por la mercantil Reviscola, SL, donde ésta manifiesta acceder a la transmisión de la licencia de obras.





Dado que por Resolución de Alcaldía, de 3 de agosto de 2012, expediente CM2112LO0021, se acordó:

“PRIMERO.- Aprobar el cambio de titularidad en la figura del promotor de la licencia de obras para la rehabilitación integral del edificio existente entre medianeras sito en la calle s'Arraval núm. 64, de Maó, según proyecto básico (subsanción de deficiencias) redactado por el arquitecto Sr. Miguel Barca Mir, visado núm. 12/00106/07, de 28.05.2007 del COAIB, pasando a ser la mercantil Carrer de s'Arraval 64, SL, en virtud de solicitud de 19 de julio de 2012, registro de entrada núm. 9.857, en sustitución de Reviscola,SL, promotor que obtuvo la licencia en virtud del expediente CM2106LO0214.

SEGUNDO.- Conceder la licencia de obras solicitada para la legalización de las modificaciones efectuadas durante la ejecución de las obras, haciendo constar a los efectos previstos en el art. 7.9 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares, los siguientes extremos y condiciones:

- a) Suelo urbano. Zona: 2, subzona 2a (ravals i tanques), según el PGOU de Maó de 1987
- b) Obras para la rehabilitación integral de un edificio entre medianeras, situado en la calle s'Arraval núm. 64, de Maó, según proyecto modificado, redactado por el arquitecto Sr. Miguel Barca Mir, visado núm. 12/00219/12, de 20-03-2012 del COAIB (memoria y presupuesto), y visado núm. 12/00141/12 de 21-02-2012 del COAIB (planos núm. 1, 2, 3, 4 y 5).  
(...)
- e) Presupuesto: 13.525,00 euros (suma con el presupuesto anterior, 379.782 euros).  
(...)”.

Dado que el presupuesto de las obras ejecutadas y legalizadas asciende a la cantidad de 13.525,00 euros, según el proyecto de legalización.

Dado que constituyen infracciones urbanísticas aquellas actuaciones que vulneren las prescripciones contenidas en la normativa urbanística, dando lugar a la imposición de sanciones pecuniarias.

Dado que una vez acordado por el órgano competente la legalización de la obra, procede iniciar el correspondiente expediente sancionador de conformidad con el artículo 72 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares.

Dado que la acción de la que dispone la Administración contra aquellas actuaciones contrarias al ordenamiento jurídico prescribirá a los 8 años desde que la obra esté totalmente acabada a tenor del artículo 73 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares.

Dado que el control de la legalidad urbanística y la función inspectora será desarrollada en el ámbito de su competencia por este Ayuntamiento, según lo que prevé el artículo 21 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares.

Dado que esta competencia y atribución es ejercida por la teniente de Alcaldía de Urbanismo, según el artículo 21.1s) y el artículo 25.2 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de bases del Régimen local, en concordancia con el artículo 35.1a) de la Ley 10/1990, de disciplina urbanística de las Islas Baleares, y según el Decreto de Alcaldía de delegaciones de competencias de 20 de junio de 2011.

Por todo esto, de acuerdo con la Ley 10/1990, de disciplina urbanística de las Islas Baleares, la Ley 30/1992, de régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común (título IX), el RD 1398/1993 que aprueba el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora y el Decreto 14/1994 que aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir para el ejercicio de la potestad sancionadora en las Islas Baleares, he resuelto dictar el siguiente

#### ACUERDO

PRIMERO.- Iniciar el procedimiento sancionador contra la mercantil Carrer de s'Arraval 64, SL, en concepto de propietaria, contra la mercantil Reviscola SL, en concepto de promotora, contra el Sr. Miguel Barca Mir, en concepto de arquitecto director de las obras, y contra la mercantil Logística de Reformes i Edificacions Sa Naveta, SL, en concepto de constructora, por la ejecución de obras que no se ajustaban y excedían de la licencia de obras concedida para la rehabilitación del edificio sito a la calle s'Arraval núm. 64, de Maó, consistentes en: incremento de la altura y volumen del edificio, modificación de los huecos de la fachada posterior y de las dependencias situadas en el patio interior, modificación de la distribución interior de las viviendas núm. 2 y 4 pasando a ser tipo “todo uso” y que además no cumplían el decreto de habitabilidad determinado como condición de la licencia de obras, incremento de la superficie construida de la vivienda núm. 5 con menoscabo de la terraza cubierta contemplada en el proyecto (planta segunda) y habilitación de terraza descubierta o cubierta plana frente a la cubierta inclinada contemplada en la licencia de obras e instalación de ascensor.

Las obras resultaron legalizadas por Resolución de Alcaldía, de 3 de agosto de 2012, expediente CM2112LO0021.

SEGUNDO.- Los hechos que se imputan pueden ser constitutivos de la infracción urbanística tipificada en el artículo 27.1 c) de la Ley 10/1990, de disciplina urbanística, calificada como leve, según el artículo 28.1 de la misma ley.



El artículo 46.1 de la LDU establece que se deben sancionar con multa del 5% del valor de la obra ejecutada las infracciones que sean objeto de legalización y así lo haya solicitado la persona interesada en el plazo fijado por la Administración, salvo los casos que se prevén en el epígrafe g) del artículo anterior. Si la legalización se ha instado una vez acabado este plazo, pero antes de que se imponga la sanción, esta debe ser del 5 al 10% del valor de la obra ejecutada. Las infracciones que no puedan ser objeto de legalización o la legalización de las cuales comporte que se deba demoler una parte de la edificación, se deben sancionar con una multa del 5 al 10% del valor de la obra ejecutada cuando el infractor, antes de que se le imponga la sanción, restituya la realidad física alterada a su estado anterior.

Como que las obras legalizadas tienen un valor de 13.525 euros, de acuerdo con el artículo 46.1 de la LDU, la multa podría ascender a la cantidad de 676,25 euros.

No concurren circunstancias agravantes o atenuantes de las previstas en el artículo 34 de la Ley de disciplina urbanística.

TERCERO.- Nombrar como Instructor y Secretaria de este procedimiento sancionador al Sr. Emilio Orfila Cardelús y a la Sra. Luz Flores Rámiz, respectivamente, comunicando a los interesados la posibilidad de ejercer el derecho de recusación previsto al artículo 29 de la Ley 30/1992.

CUARTO.- El órgano competente para resolver este procedimiento es la Alcaldesa, según el artículo 21.1s) y el artículo 25.2 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, en concordancia con el artículo 35.1a) de la Ley 10/1990, de disciplina urbanística de las Islas Baleares.

No obstante, según el apartado c) del Decreto de Alcaldía, de 20 de junio de 2011, de delegación de competencias de Alcaldía en el ámbito del Área de Urbanismo, es competente la teniente de Alcaldía de Urbanismo.

QUINTO.- Comunicar a los interesados la posibilidad de reconocer su responsabilidad, en cualquier momento anterior a la resolución, con los efectos previstos al artículo 10, del Decreto 14/1994, de 10 de febrero.

SEXTO.- Notificar el presente acuerdo a los presuntos infractores, señalando que disponen de un plazo de 15 días hábiles por formular alegaciones a la iniciación y proponer pruebas, concretando los medios que pretenden utilizar, con la advertencia que, si no se efectúan alegaciones sobre el contenido del acuerdo de iniciación en el plazo previsto, la iniciación podrá ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso de la responsabilidad impuesta.

Todo esto, sin perjuicio de la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística, previstas en el título IV de la Ley 10/1990 de disciplina urbanística.”

Lo que se publica conforme a lo que dispone el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de procedimiento administrativo común, al no haberse podido practicar la notificación al constructor de las obras, LOGISTICA DE REFORMES I EDIFICACIONS SA NAVETA SL, para su conocimiento y efectos oportunos, significándole que contra el anterior acuerdo de inicio y durante el plazo de quince días, contados a partir del día siguiente al de la publicación en el BOIB, podrá formular por escrito las alegaciones que estime procedente en su defensa, antes de dictarse la resolución definitiva del expediente.

Maó, a 4 de febrero de 2013

**LA TENIENTA DE ALCALDÍA DE URBANISMO,**  
ANA LÍA NOVAL GARCÍA

