



Sección V. Anuncios
Subsección segunda. Otros anuncios oficiales
AYUNTAMIENTO DE CAPDEPERA

5365 **Notificación expediente sancionador 01URB12**

Al no haber sido posible notificar el Decreto de inicio del expediente sancionador 01URB12, al Sr. Andrés González Pinto, como presunto responsable de infringir la Ley 10/1990, de Disciplina Urbanística, y de acuerdo con lo establecido en el art. 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común, según la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de abril, y a efectos de notificación se publica el Decreto de inicio de fecha 5 de diciembre de 2012.

DECRETO

Visto el expediente 68urb/04, de disciplina urbanística, iniciado el 22/10/04 por haber ejecutado obras sin la preceptiva licencia en el pol. 14 parc. 194 contra el promotor de la obra GONZALEZ PINTO ANDRÉS. Visto que dicho Decreto fue notificado en fecha 22/11/04.

Visto el decreto de Alcaldía de fecha 30/10/12, de reinicio del expediente 68urb/04.

Vista la propuesta de demolición de fecha 29/11/12.

Visto el informe técnico de valoración de las obras que a continuación se transcribe:

Primero.- Realizada una visita al emplazamiento de referencia, sin haber podido acceder a su interior, y consultado el visualizador IDEIB (Infraestructura de Datos Espaciales de las Illes Balears), se detecta que en posterioridad al año 2004 se han realizado las construcciones sin licencia que a continuación se relacionan:

Anexo a edificación existente	30.00 m ²
Almacén	12.00 m ²
Almacén	24.00 m ²
Superficie total edificada	66.00 m ²
Piscina	25.00 m ²
Solarium	165.00 m ²
Circuito	200.00 m ²
Superficie total	390.00 m ²

(terrazas y piscinas)

Edificaciones y terrazas existentes en el año 2004:

Caseta	32.50 m ²
Almacén	24.00 m ²
Aljibe	11.00 m ²
Terraza	412.27 m ²
Superficie total	79.77 m ²
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA	935.77 m ²

Segundo.- Las obras son incompatibles con la ordenación vigente, por no disponerse de parcela mínima, invasión de zonas de retranqueo.

En cuanto a la superficie de la parcela y a la calificación del terreno, cabe indicar lo siguiente:

Superficie parcela. Según consulta al Plan Territorial Insular de Mallorca, la parcela 194 del polígono 14 tiene una superficie de 2.313,70 m².

Calificación de la parcela. Según las NN.SS. de Capdepera la parcela se encuentra afectada por las siguientes categorías:

Agrícola ramadera. Según el Plan Territorial Insular de Mallorca tiene las siguientes calificaciones: SRG, APT Carreteras.

Tercero.- Estos actos pueden entenderse, en principio, como infracción urbanística de carácter grave, considerando el artículo 28 de la Ley



10/1990, de Disciplina Urbanística.

Cuarto.- La valoración de las construcciones y edificaciones es la siguiente:

Por el tipo de edificación realizada, y siguiendo el método simplificado en base a los costes de la edificación de las Illes Balears, se establece un precio obtenido mediante la fórmula:

$PEM = \text{á (superficie en m}^2 \times Q \times C) \times \text{Módulo del mes y año}$

Los coeficientes aquí utilizados se refieren a las cuestiones siguientes:

Q se refiere a la calidad de la edificación. Se utiliza el factor 1.20 cuando la calidad es superior al estándar, 1 cuando es estándar y 0.80 cuando se trata de VPO, al ser una construcción más económica.

M, es un coeficiente moderador en base a la superficie de la promoción, cuyo valor es 1 cuando es inferior a 2.000 m².

C, se obtiene de unas tablas en las que se valora el tipo de edificación, tratándose en el presente caso de entrar en el punto I Viviendas, apartado "C", viviendas unifamiliares o adosadas, en que por una vivienda de hasta 125 m² le corresponde un coeficiente de 2.30.

Módulo del mes y año (octubre 2012): 329 €

Vivienda	$PEM = 30 \text{ m}^2 \times 1 \times 1 \times 2.30 \times 329 \text{ €/m}^2 = 22.701,00 \text{ €}$
Almacén	$PEM = (12 + 24) \text{ m}^2 \times 1 \times 1 \times 1.15 \times 329 \text{ €/m}^2 = 13.620,60 \text{ €}$
Piscina	$PEM = 25 \text{ m}^2 \times 1 \times 1 \times 1.40 \times 329 \text{ €/m}^2 = 11.515,00 \text{ €}$
Subtotal	47.836,60 €

Para la valoración de la solera se ha utilizado el Libro de Precios de la Construcción – julio 2011, del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Mallorca.

Solarium piscina:

M2 Desbroce y limpieza mecánica del terreno.

$165 \text{ m}^2 \times 1,16 \text{ €/m}^2 = 191,40 \text{ €}$

M2 Relleno por medios mecánicos de machaca, de 10 cm de espesor, en bases soleras.

$165 \text{ m}^2 \times 7,23 \text{ €/m}^2 = 1.192,95 \text{ €}$

M2 Solera de hormigón estampado, de cemento portland H-150 kg/cm², dibujo sencillo, con colorante, de 8 cm de espesor, vibrado incluido, curado y tratamiento superficial con resinas. Sin incluir excavación ni preparación de la caja.

$165 \text{ m}^2 \times 29,64 \text{ €/m}^3 = 4.890,60 \text{ €}$

Subtotal: 6.274,95 €

Circuito hormigón:

M2 Solera de hormigón de 10 cm de espesor, incluido vibrado y curado, sin incluir excavación ni caja.

$200 \text{ m}^2 \times 27,29 \text{ €} = 5.458,00 \text{ €}$

Así, resulta la valoración siguiente:

PEM TOTAL = 47.836,60 € + 6.274,95 € + 5.458,00 € = 59.569,55 €

La valoración de las obras asciende a la cantidad expresa de: **Cincuenta y nueve mil quinientos sesenta y nueve euros con cincuenta y cinco céntimos (59.569,55 €).**

Considerando el artículo 26 de la Ley 10/1990, de 23 de Octubre, de Disciplina Urbanística, según el cual la administración actuante está obligada a exigir a los propietarios la legalización de las obras o actuaciones efectuadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a estas y a incoar el correspondiente expediente sancionador, y, si cabe, a ordenar i hacer ejecutar la orden de demolición cuando aquellas no pudieran ser legalizadas.



Considerando el artículo 28 de la mencionada Ley 10/1990, que clasifica las infracciones en graves y leves y define las graves.

Considerando los artículos 35 y 39 de la Ley 10/1990, que dispone que el Alcalde es competente para iniciar, tramitar e imponer las sanciones.

Considerando el Decreto 14/1994, de 10 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la administración de la comunidad autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora.

RESUELVO

Primero.- INICIAR un expediente sancionador en materia de disciplina urbanística contra **GONZALEZ PINTO, ANDRÉS**, como propietario, por haber ejecutado las obras determinadas en el informe técnico sin la preceptiva licencia municipal en el inmueble ubicado en el polígono 14 parcela 194.

Segundo.- CALIFICAR los hechos como constitutivos de una infracción urbanística tipificada en el artículo 27.1b de la Ley 10/1990, de Disciplina Urbanística, con lo cual:

- si la infracción no puede ser objeto de legalización o dicha legalización supone tener que demoler una parte de la edificación, se sancionará 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 art 46.1 LDU.

Tercero.- COMUNICAR que, sin perjuicio del resultado de la instrucción del expediente, y visto que el valor de las obras es de **59.569,55 €**, la sanción a imponer podría ser la siguiente:

En caso de alguno de los supuestos del artículo 46.1 de la LDU, de 2.978,47€ a 5.956,95 €.

Si resultara de aplicación el art. 45 de la LDU, de 29.784,77€ a 59.569,55 €.

Cuarto.- DESIGNAR como instructor del expediente sancionador al regidor de la Corporación, el Sr. Sebastià Sureda Rosselló, y como secretaria, a la Técnica de Administración General de la Corporación, la Sra. Catalina Ramis García.

En cuanto a la designación de instructor y secretaria del expediente sancionador, podrá presentarse, en cualquier momento, una recusación contra los designados y previa a la resolución del expediente, conforme a los artículos 28 y 29 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Quinto.- COMUNICAR a los interesados que el órgano competente para la resolución de este procedimiento es el Alcalde.

Sexto.- COMUNICAR a los interesados la posibilidad de que el infractor quiera reconocer voluntariamente su responsabilidad, en cualquier momento y siempre anterior a la resolución; a los efectos previstos en los artículos 10 y 11 del Decreto 14/1994, de 10 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la CAIB en el ejercicio de la potestad sancionadora.

Séptimo.- NOTIFICAR los acuerdos anteriores a los interesados para su conocimiento y efectos, para que, conforme a lo dispuesto en el artículo 8.3 del Decreto 14/1994, de 10 de Febrero, del Reglamento del procedimiento a seguir por la administración de la CAIB en el ejercicio de la potestad sancionadora, puedan presentar, EN EL PLAZO DE QUINCE DÍAS, las alegaciones al inicio del expediente y presentar las pruebas correspondientes, concretando los medios de que pretenden valerse, ADVIRTIÉNDOLE de que de no presentar ninguna alegación sobre el contenido del presente acuerdo de iniciación del expediente en el plazo previsto en el mencionado precepto legal, este expediente inicial podrá ser considerado propuesta de resolución cuando se manifieste claramente la responsabilidad imputada, conforme al artículo 8.4 del dicho Decreto.

Octavo.- COMUNICAR la presente resolución al instructor, y DAR cuenta ante el Pleno Municipal en la primera sesión ordinaria que celebre a partir de la fecha.

Capdepera, 15 de març de 2013

El Alcalde
Rafel Fernández Mallol

