

Sección V. Anuncios
Subsección segunda. Otros anuncios oficiales
CONSEJO INSULAR DE MALLORCA
AGENCIA DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y TERRITORIAL DE MALLORCA

18952 *Notificación de la propuesta de resolución de la Instructora del expediente de 15 de octubre de 2014. Exp. 2012/088*

De conformidad con el artículo 59.5 de la LRJAP y PAC, y como ha sido imposible notificar la siguiente propuesta de resolución al Sr. Juan Gual Gayà, se procede mediante esta publicación a la formal notificación de la propuesta de resolución formulada por la Instructora del expediente, que resulta del siguiente tenor literal, indicándole que, de conformidad con el arte. 14 del Decreto 14/1994, de 10 de febrero, del Reglamento del procedimiento a seguir para la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora, dispone de un plazo de QUINCE DÍAS a partir de la publicación de la presente para formular todas las alegaciones que estime convenientes:

"I) Hechos

A) El 19 de diciembre de 2002 el Consejo de Mallorca se subrogó en las competencias del Ayuntamiento de Santa Margalida contra la Sra. Margalida Gayà Salvà, en calidad de promotora y propietaria, por actos de edificación y uso del suelo sin licencia en la parcela 103, del polígono 8 de este término municipal. El procedimiento sancionador no se resolvió por la defunción de la Sra. Margalida Gayà el 2 de diciembre de 2003, pero el procedimiento de demolición se resolvió mediante acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio en fecha 14 de noviembre de 2003.

B) Mediante acta de inspección de 26 de octubre de 2011 se comprobó que no se había ejecutado la orden de demolición y que se habían realizado más obras. Se solicitó informe a los servicios técnicos de la Agencia para determinar las obras realizadas con posterioridad a la orden de demolición de fecha 14 de noviembre de 2003. Informe que se emitió en fecha 17 de diciembre de 2013.

C) Así, en fecha 19 de diciembre de 2013 se incoó nuevo expediente de disciplina urbanística, contra los herederos de la Sra. Margalida Gayà Bauzá como promotores y propietarios, por la realización sin la preceptiva licencia de los actos de edificación y uso del suelo consistentes en la finalización de la vivienda de 85,50 m² correspondiente a un 30% restante; finalización de reforma de almacén de 38,2 m², correspondiente a un 50% restante y ampliación de éste en unos 28 m²; piscina de 28 m²; terraza solarium de 60 m²; pavimento de hormigón estampado de unos 255 m²; porche de 77 m² anexo a la vivienda (a la valoración se descontó los 77 m² de la plataforma-terrace correspondiente en este porche que se hizo a la inspección del 12 de diciembre de 2002); terraza enladrillada de 6,50 m² (que resulta de la diferencia entre los 76,50 m² de terraza enladrillada comedidos en la visita de 2011 y los 70 m² comedidos en el año 2002). Estas obras se han realizado en suelo rústico común en la parcela 103, del polígono 8 dentro del término municipal de Santa Margalida.

Se inició contra los herederos de la Sra. Margalida Gayà Salvà como promotores y propietarios según datos del catastro contenidos en el acta de inspección de fecha 26 de octubre de 2011, ya que el Registro de la Propiedad no nos pudo facilitar los datos de titularidad.

D) Se notificó la mencionada Resolución de inicio contra los herederos de la Sra. Margalida Gayà Salvà, a la dirección que indicaba el documento del catastro contenido al acta de inspección de fecha 26 de octubre de 2011, y el 16 de enero de 2014 tuvo entrada en el Registro General de la Agencia un escrito del Sr. Antonio Gual Gayà, heredero de la Sra. Margalida Gayà al cual alegó que era heredero, pero no propietario de la parcela en la que se encuentran las obras objeto de este expediente de disciplina.

E) Así, consultado nuevamente el catastro y solicitada nuevamente la obtención de los datos sobre la titularidad de la parcela en el Registro de la Propiedad, se comprobó que el Sr. Juan Gual Gayà era heredero de la Sra. Margalida Gayà y propietario de la parcela donde se sitúan las obras objeto de este expediente.

F) Posteriormente, se intentó la notificación de la Resolución de inicio al Sr. Juan Gual Gayà, (cuatro veces, en dos de las cuales se dejó aviso) pero las notificaciones resultaron infructuosas por ausencia. Posteriormente, la notificación se publicó en el BOIB (nº. 43 de, 29 de marzo de 2014) y en el tablero de edictos del Ayuntamiento de Santa Margalida.

G) El 3 de marzo de 2014 se solicitó un informe a los servicios técnicos de la Agencia para determinar las obras que se realizaron con posterioridad a la fecha del título de adquisición por herencia de la parcela en cuestión por parte del Sr. Juan Gual Gayà, el 9 de enero de





2004 (según datos contenidos en el Registro de la Propiedad). Informe que se emitió en fecha 13 de octubre de 2014 (al cual se adjunta un informe de valoración complementario), y se indica como conclusión que las obras que se podrían considerar posteriores al 9 de enero de 2004 son las siguientes:

1. Terraza-solarium de 60 m², valorada en 2.438,64 €
2. Pavimento de hormigón estampado de unos 255 m², valorado en 10.364,22 €.
3. Piscina de 28 m², valorada en 10.621,63 €.
4. Ampliación del almacén agrícola de unos 28 m², valorada en 8.724,91 €.

El total de la valoración asciende a la cantidad de 32.149,40 €.

H) Hasta la fecha no ha tenido entrada en el Registro General de la Agencia ningún escrito de alegaciones a la resolución de inicio del procedimiento.

I) El 14 de octubre de 2014 se emitió informe jurídico previo a las propuestas de resolución y de demolición.

II) Calificación jurídica y tipificación

Los hechos consistieron en la realización de actos de edificación y uso del suelo sin licencia en la parcela 103, del polígono 8, que se encuentra en suelo rústico común, dentro del término municipal de Santa Margalida, consistentes en la realización de una terraza-solarium de 60 m², pavimento de hormigón estampado de unos 255 m², una piscina de 28 m², y la ampliación de un almacén agrícola de unos 28 m².

Obras valoradas en un total de 32.149,40 €.

Estos actos de edificación y uso del suelo fueron ejecutados por el Sr. Juan Gual Gayà como promotor y propietario del pleno dominio de la finca, según datos registrales, sin la preceptiva licencia y, por lo tanto, son constitutivos de una infracción del art. 27.1 b) de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística (LDU), calificada como grave por el artículo 28.2 de la LDU mencionada.

No se aprecia la concurrencia de ninguna circunstancia modificativa de la responsabilidad concreta por los hechos mencionados.

III) Sanción de las infracciones

De conformidad con el artículo 45 de la LDU, aplicable aquí de acuerdo con la Disposición Transitoria novena de la LOUS, el cual establece multas entre el 50 al 100% del valor de las obras ejecutadas, y en este caso ya que no concurren circunstancias atenuantes ni agravantes y, en virtud de un criterio de proporcionalidad en el cálculo de la sanción, se aplica el 75%, resultando la cantidad de 24.112,05 €.

IV) Autoridad competente para resolver el procedimiento

La resolución de los expedientes sancionadores lo tiene que adoptar el Consejo de Dirección de la Agencia de protección de la legalidad urbanística y territorial de Mallorca cuando la cuantía definitiva de la sanción supere 60.000 euros, o bien el Presidente de la Agencia cuando se trate de una sanción de inferior cuantía.

Por todo lo expuesto, no habiéndose presentado alegaciones a la resolución de inicio, y con la facultad que el artículo 13.1 Decreto 14/1994, de 10 de febrero, concede al órgano instructor, éste formula la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Imponer una sanción de 24.112,05 euros al Sr. Juan Gual Gayà, heredero de la Sra. Margalida Gayà Salvà, como propietario del pleno dominio de la finca, según datos registrales, y responsable de los actos de edificación y uso del suelo sin licencia consistentes en la realización de una terraza-solarium de 60 m², pavimento de hormigón estampado de unos 255 m², una piscina de 28 m², y la ampliación de un almacén agrícola de unos 28 m².

Dichas construcciones se encuentran en la parcela 103, del polígono 8, en suelo rústico general, dentro del término municipal de Santa Margalida. Actos que son constitutivos de una infracción del art. 27.1 b) de la LDU, tipificada como grave por su art. 28.2. Obras valoradas en 32.149,40 euros y castigables, de acuerdo con lo que recoge el artículo 45 de la LDU, con multa del 50 al 100% de su valor, y mediante un criterio de proporcionalidad en la graduación de la sanción se aplica un 75% al no concurrir circunstancias modificativas de la responsabilidad, resultando la cantidad de 24.112,05 €.

La presente Propuesta de Resolución se notificará a los interesados, otorgando un plazo de quince días para consultar el expediente, formular alegaciones y presentar los documentos u otros elementos de juicio que consideren pertinentes.

Formuladas las alegaciones a la Propuesta de Resolución o agotado al plazo para hacerlo, se declarará concluida la fase instructora y no se





admitirán ni se tendrán en cuenta las alegaciones que formulen los interesados posteriormente.

Según el artículo 177.2, in fine, de la LOUS, si el hecho fuera disconforme con la ordenación urbanística, la restitución de la realidad alterada antes de la imposición de la sanción hace que ésta se reduzca en un 90%.

De conformidad con el artículo 10.1 del Decreto 14/1994, de 10 de febrero, el reconocimiento de su responsabilidad podrá dar lugar a la resolución del procedimiento, con la imposición sin más trámite de la sanción que corresponda, sin perjuicio del resto de actuaciones pertinentes.

Palma, 15 de octubre de 2014

La Instructora del expediente
Eva M^a Grajera Boza"

Palma, 22 de octubre de 2014

La Secretaria del expediente
Elisa León Marín

