




Agència Disciplina Urbanística




■ Departament de Territori

General Riera, 113
07010 Palma de Mallorca
T. 971 173 854
F. 971 219 909
agencia@conselldemallorca.net

 Registre general	
Data: 25 MAR. 2014	
ENTRADA	SORTIDA 413

Palma, 25 de març de 2014
Núm. exp.: 2012/088
N/Rfa.: EGB/elm
ASSUMPTE: publicació notif. resol
inici expedient
Pol. 8, parc. 103. Sta. Margalida

	ASUNTOS SANTA MARGALIDA (BATEL)
DATA	28 MARÇ 2014
3162	

Sr. Batle President de l'Ajuntament
Tauler d'Edictes
Passeig des Pouàs, 23
07450 Santa Margalida

Us tramet, adjunta, la notificació de la resolució del Director gerent de l'Agència de protecció de la legalitat urbanística i territorial de Masllorca de 19 de desembre de 2013, d'inici d'expedient de disciplina urbanística (exp. 2012/088), tot sol·licitant-vos la seva publicació en el Tauler d'Edictes d'aqueix Ajuntament per un termini de **QUINZE DIES**, atès que ha estat impossible fer-la arribar al Sr. Juan Gual Gayá, hereu de Margalida Gayá Salvá, per tal que es procedeixi, de conformitat amb l'article 59.5 de la LRJAP i PAC, a la formal publicació de la mateixa; tot pregant-vos de retornar-nos-la amb expressió d'haver-la exposada al públic per l'esmentat termini.

El Secretari de l'Agència de Disciplina Urbanística

Manuel García Aguirre



 Registre general	
Data: 22 GEN. 2014	
ENTRADA	SORTIDA 87

N/Rfa.: EGB/elm
Núm. exp.: 2012/088
Assumpte: notif. resolucio inici
Pol 8 parc 103. Santa Margalida

Juan Gual Gayá
Hereus de Margalida Gayá Salvà
C/ Major, 23
07450 Santa Margalida

En data 19 de desembre de 2013, el Director gerent de l'Agència de protecció de la legalitat urbanística i territorial de Mallorca, va dictar la següent resolució:

Havent-se subrogat el Consell de Mallorca en les competències municipals de l'Ajuntament de Santa Margalida en data 19 de desembre de 2002 per les obres consistents en "una vella edificació d'uns 64 m² i edificació en el seu lloc d'un habitatge d'uns 85,50 m², realitzat en un 70 %; construcció al seu voltant d'una llosa o plataforma d'uns 3 m d'ample (uns 147 m²) amb anclatges per alçar una porxada o pèrgola; restauració o reforma d'un vell magatzem d'uns 38,50 m², realitzada en un 50%, i reforma d'un aljub d'uns 7,20 m², així com la restitució dels terrenys al seu estat anterior"; i ordenada en data 14 de novembre de 2003 la seva demolició, atesa l'acta d'inspecció de data 26 d'octubre de 2011 i l'informe de l'arquitecta dels Serveis Tècnics de l'Agència de data 17 de desembre de 2013 detectant nous actes d'edificació i ús del sòl executats sense llicència municipal, a la finca situada al pol. 8 parc 103, de Santa Margalida, així com també la resta de la documentació que obra a l'expedient, i atès l'informe de la tècnica jurídica de Disciplina Urbanística de 18 de desembre de 2013, en ús de les atribucions conferides per l'article 19.1.b) i 19.2 dels Estatuts de l'Agència de protecció de la legalitat urbanística i territorial de Mallorca (BOIB núm. 160, de 13/11/2008, i modificació al BOIB núm. 51, de 07/04/2009), he dictat la següent

RESOLUCIÓ

1er.- Iniciar contra els hereus de la Sra. Margalida Gayà Bauzà com a promotors i propietaris, l'expedient d'infracció urbanística derivat de l'execució d'actes d'edificació i ús del sòl sense llicència municipal i no legalitzables, consistents en la finalització de l'habitatge de 85,50 m² corresponent a un 30% restant; finalització de reforma de magatzem de 38,2 m², corresponent a un 50% restant i ampliació d'aquest en uns 28 m²; piscina de 28 m²; terrassa solarium de 60 m²; paviment de formigó estampat d'uns 255 m²; porxo de 77 m² annex a l'habitatge (a la valoració es va descomptar els 77 m² de la plataforma-terrasa corresponent a aquest porxo que es va fer a la inspecció del 12 de desembre de 2002); terrassa enrajolada de 6,50 m² (que resulta de la diferència entre els 76,50 m² de terrassa enrajolada mesurats en la visita de 2011 i els 70 m² mesurats a l'any 2002). Aquestes obres s'han realitzat en sòl rústic comú a la parcel·la 103, del polígon 8 dins el terme municipal de Santa Margalida, i cal en conseqüència:

A) Assumir l'ordre de suspensió de totes les obres que es puguin venir executant a la parcel·la 398, del polígon 2, acordades per l'Ajuntament de Santa Margalida mitjançant Decret de la Delegació d'Urbanisme de 10 de setembre de 2001 i reiterada per la Resolució d'inici del conseller executiu d'Obres Públiques del Consell de Mallorca de data de data 19 de desembre de 2002.

Tal com recullen els articles 61 i 62 LDU, l'incompliment d'aquesta ordre de suspensió de les obres donarà lloc a què es passi el tant de culpa al Jutjat d'Instrucció per a la determinació de les possibles responsabilitats penals, de conformitat amb l'article 556 del Codi penal, i a què s'imposin multes coercitives amb la freqüència i quantia legalment previstes, així com qualsevol altres mesures que en Dret corresponguin.



Agència Disciplina Urbanística



■ Departament de Territori

General Riera, 113
07010 Palma de Mallorca
T. 971 173 854
F. 971 219 909
agencia@conselldemallorca.net

B) Atès el caràcter il·legalitzable dels actes d'ús del sòl executats, a la vista de l'informe de la TAG de l'Agència de data 18 de desembre de 2013, i d'acord amb el disposat a l'article 65.3 de la Llei 10/1990, de Disciplina Urbanística, l'Instructor de l'expedient formularà proposta de demolició o de retirada, incloent allò que pertoqui per impedir definitivament els usos a que s'haguessin destinat.

C) Concedir, igualment, un termini de QUINZE (15) DIES perquè aquells que es considerin responsables segons l'article 30 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística, així com també el mateix promotor i propietari, evacuin les al·legacions oportunes i proposin prova, conformement amb el que preveu l'article 8.3 del Decret 14/1994, de 10 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament del Procediment a seguir per l'Administració de la Comunitat Autònoma en l'exercici de la potestat sancionadora; i l'article 84 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

D) Iniciar als hereus de la Sra. Margalida Gayà Bauzà, com a promotors i propietaris, expedient sancionador per la realització dels actes d'edificació i ús del sòl sense llicència, consistents en la finalització de l'habitatge de 85,50 m² corresponent a un 30% restant; finalització de reforma de magatzem de 38,2 m², corresponent a un 50% restant i ampliació d'aquest en uns 28 m²; piscina de 28 m²; terrassa solarium de 60 m²; paviment de formigó estampat d'uns 255 m²; porxo de 77 m² annex a l'habitatge (a la valoració es va descomptar els 77 m² de la plataforma-terrasa corresponent a aquest porxo que es va fer a la inspecció del 12 de desembre de 2002); terrassa enrajolada de 6,50 m² (que resulta de la diferència entre els 76,50 m² de terrassa enrajolada mesurats en la visita de 2011 i els 70 m² mesurats a l'any 2002), valorats (segons valoració que s'adjunta) en 67.581,35 euros, constitutius d'una infracció de l'art. 27.1.c) de l'esmentada L.D.U., sancionable d'acord amb allò que recull l'article 44 LDU, amb una sanció de **67.581,35 euros**, equivalent al 100% del valor de les obres executades, en no concórrer-hi cap circumstància modificativa de la responsabilitat; tot això sense perjudici del resultat de la instrucció i de les altres infraccions que al llarg d'aquesta es poguessin posar de manifest.

D) Nomenar com a instructora de l'expedient la Sra. Eva M^a Grajera Boza i com a Secretària a la Sra. Elisa León Marín, cadascuna de les quals pot ésser recusada si els afectats entenen que qualsevol d'ells incorren en alguna o algunes de les causes previstes a l'art. 29 de la reiterada Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú. Aquesta recusació s'haurà de plantejar per escrit i es podrà interposar en qualsevol moment de la tramitació de l'expedient.

E) D'acord amb l'art. 10.1 del Decret 14/1994, de 10 de febrer, el reconeixement de la seva responsabilitat podrà donar lloc a la resolució del procediment, amb la imposició sense més tràmit de la sanció que pertoqui, sense perjudici de la resta d'actuacions pertinents.

F) L'òrgan competent per a la resolució de l'expedient sancionador serà el Consell de Direcció de l'Agència quan la quantia de la sanció proposada superi els 60.000 euros, o bé el Director gerent de l'Agència quan es tracti de decidir propostes de resolució d'inferior quantia, per delegació de la Presidència, o de declarar la caducitat del procediment o la prescripció de la infracció; tot això de conformitat amb el que disposen els Estatuts de l'Agència. Pel que fa a l'adopció de l'ordre de demolició, l'òrgan competent per dictar-la és, en virtut de l'article 14.1.m dels seus Estatuts, el Consell de Direcció de l'Agència.

G) En compliment del que disposa l'article 50.3.a) de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la CAIB, el termini màxim que té l'Agència per dictar i notificar la resolució expressa del procediment sancionador és d'un any, comptador des de la data de la present Resolució. L'incompliment de tal termini suposaria la caducitat de l'expedient i l'arxiu de les actuacions desenvolupades. L'assenyalament d'aquest termini s'entén sense perjudici de la seva suspensió en els supòsits prevists als arts. 42.5 a) i 44 de la Llei 30/1992, així com de la possibilitat d'acordar l'ampliació del termini màxim de resolució i notificació prevista a l'art. 42.6 de la mateixa norma.

2n.- Comunicar la present resolució als interessats i a l'Ajuntament de Santa Margalida.

Perquè en prengueu coneixement i als efectes oportuns.

Us informam que l'horari de consulta dels expedients és de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres. Els dies per parlar amb els tècnics són els dimarts i dijous, de 9 a 14 hores, amb cita prèvia (tel.: 971173854-971173937).

Palma, 22 de gener de 2014

El secretari de l'Agència de Disciplina Urbanística



Manuel García-Aguirre



Agència Disciplina Urbanística

Exp. 2012/o88



■ Departament de Territori

Informe jurídic previ a la subrogació en les competències municipals de l'Ajuntament de Santa Margalida, per actes d'edificació i ús del sòl a la parcel·la 103 del polígon 8

Fets

1. Mitjançant resolució de data 19 de desembre de 2002 el Consell de Mallorca es va subrogar en les competències en matèria de disciplina urbanística de l'Ajuntament de Santa Margalida contra la Sra. Margalida Gayà Salvà en qualitat de promotora i propietària, per actes d'edificació i ús del sòl sense llicència a la parcel·la 103, del polígon 8 d'aquest terme municipal (exp. núm. 2001/o83).
2. L'expedient de restitució de la legalitat urbanística es va resoldre mitjançant acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni en data 14 de novembre de 2003 que va ordenar la demolició *"d'una vella edificació d'uns 64 m² i edificació en el seu lloc d'un habitatge d'uns 85,50 m², realitzat en un 70 %; construcció al seu voltant d'una llosa o plataforma d'uns 3 m d'ample (uns 147 m²) amb anclatges per alçar una porxada o pèrgola; restauració o reforma d'un vell magatzem d'uns 38,50 m², realitzada en un 50%, i reforma d'un aljub d'uns 7,20 m², així com la restitució dels terrenys al seu estat anterior"*.

Pel que fa a l'expedient sancionador no es va arribar a resoldre per la mort de la Sra. Margalida Gayà Salvà en data 2 de desembre de 2003.

3. En data 19 d'octubre de 2011 es va demanar inspecció als Serveis Tècnics de l'Agència per tal de comprovar si s'havia executat l'ordre de demolició. Així, es va aixecar acta d'inspecció en data 26 d'octubre de 2011, a la qual es constata que no s'havia executat l'ordre de demolició i que s'havien realitzat mes obres.
4. En data 12 de desembre es va sol·licitar informe als serveis tècnics de l'Agència per a determinar els actes d'edificació i ús del sòl realitzats amb posterioritat a l'ordre de demolició abans esmentada. Aquest informe, que es va emetre en data 17 de desembre de 2013, indica que els actes posteriors són els següents:

Finalització de l'habitatge de 85,50 m² corresponent a un 30% restant; finalització de reforma de magatzem de 38,2 m², corresponent a un 50% restant i ampliació d'aquest en uns 28 m²; piscina de 28 m²; terrassa solarium de 60 m²; paviment de formigó estampat d'uns 255 m²; porxo de 77 m² annex a l'habitatge (a la valoració es va descomptar els 77 m² de la plataforma-terrasa corresponent a aquest porxo, que es va fer a la inspecció del 12 de desembre de 2002); terrassa enrajolada de 6,50 m² (que resulta de la diferència entre els 76,50 m² de terrassa enrajolada mesurats en la visita de 2011 i els 70 m² mesurats a l'any 2002).



Agència Disciplina Urbanística



Consell de Mallorca

■ Departament de Territori

General Riera, 113
07010 Palma de Mallorca
T. 971 173 854
F. 971 219 909
agencia@conselldemallorca.net

ésser denegada i ja que és exigida pels propis Registres de la Propietat per a realitzar aquest tràmit, no es podrà acordar la pràctica de la anotació preventiva de la incoació de l'expedient en el Registre de la Propietat.

Conclusió

Atès l'anterior, s'informa la procedència d'iniciar l'expedient sancionador i de restabliment de la legalitat urbanística contra el hereus de la Sra. Margalida Gayà Salvà sense requeriment previ de legalització, per les obres executades amb posterioritat a l'ordre de demolició acordada per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni en data 14 de novembre de 2003. Aquestes obres que són les següents:

Finalització de l'habitatge de 85,50 m² corresponent a un 30% restant; finalització de reforma de magatzem de 38,2 m², corresponent a un 50% restant i ampliació d'aquest en uns 28 m²; piscina de 28 m²; terrassa solarium de 60 m²; paviment de formigó estampat d'uns 255 m²; porxo de 77 m² annex a l'habitatge (a la valoració es va descomptar els 77 m² de la plataforma-terrasa corresponent a aquest porxo que es va fer a la inspecció del 12 de desembre de 2002); terrassa enrajolada de 6,50 m² (que resulta de la diferència entre els 76,50 m² de terrassa enrajolada mesurats en la visita de 2011 i els 70 m² mesurats a l'any 2002).

Palma, a 18 de desembre de 2013

La Tècnica Jurídica de Disciplina Urbanística.

Eva M^a Grajera Boza



Agència Disciplina Urbanística



Departament de Territori

General Riera, 113
07010 Palma de Mallorca
T. 971 173 854
F. 971 219 909
agencia@conselldemallorca.net

Expedient	2012/088
Situació	Polígon 8 Parcel·la 103
Municipi	Santa Margalida

MÈTODE DE VALORACIÓ

La valoració s'ha realitzat mitjançant el mètode simplificat de càlcul del pressupost del Col·legi d'Arquitectes, en base als costos de la construcció tipus a les Illes Balears.

Els elements no assimilables a cap concepte recollit en aquest mètode s'han valorat a partir de partides dels llibres de preus de la construcció del Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Mallorca, corresponents a l'any estimat de finalització de cada element, o bé en base a altres bases de preus i/o l'experiència en cas de no existir partides escaients al cas particular.

L'any de finalització de les construccions s'ha determinat, en cas de no tenir dades que la fixin amb exactitud, a partir de les fotografies aèries annexes a l'acta d'inspecció, prenent com a data el gener de l'any en el qual la construcció es mostra acabada. Si la construcció no es troba finalitzada o no apareix a la foto aèria més recent, s'hi ha aplicat el preu corresponent a la data d'inspecció.

Fórmula pel càlcul de la valoració (Barem Mòduls Arquitectes):

$V = \text{sup. construïda} \times \text{mòdul (C.O.A.I.B.)} \times \text{preu unitari} \times \text{coef. qualitat (Q)} \times \text{percentatge obra executada.}$

Les distribucions i reformes interiors que no afectin a elements estructurals es tarifen al 70% de l'obra nova.

Els porxos i terrasses cobertes es comptabilitzen en un 50% de la seva superfície construïda.

Les pèrgoles es comptabilitzen en un 25% de la seva superfície construïda.

VALORACIÓ

Descripció de les obres a valorar:

Segons actes d'inspecció de 13 de desembre de 2002 i de 26 d'octubre de 2011 (exp. 2001/083). Només es valoren les noves obres no incloses a l'exp. 2001/083.

S'adjunta annexa la valoració de l'exp. 2001/083.

Valorat segons mètode simplificat del Col·legi d'Arquitectes:		
Superfícies construïdes	1. Habitatge acabat, 30% restant - any 2006	85,50
	2. Habitatge, porxo de 77 m2 (50%) - any 2006 *	38,50
	3a. Terrasses - any 2006 *	391,50
	4. Piscina - any 2006	28,00
	5. Magatzem 38'5 m2 acabat, reforma 50% restant (70%) - any 2006	26,95
	6. Magatzem, ampliació - any 2006	28,00
Mòdul	habitatge aïllat - 70 m2 < sup.const. <= 125 m2	2,20
	instal.esport. - terrasses	0,15
	instal.esport. - piscines de fins a 75 m2	1,40
	edif.indust. - magatzems i garatges en superfície	1,15
Preu unitari	Mes gener de 2006	270,96
Coeficient de qualitat	Nivell superior a l'estàndard = 1,20	1,00
	Nivell estàndard = 1,00	
	Nivell inferior a l'estàndard (VPO) = 0,80	
% obra executada	Obres finalitzades	100%

Valorat segons llibre de preus Col·legi Aparelladors i Arquitectes Tècnics i/o altres:	
Segons detall de pressupost i amidaments de la taula següent:	
3b. Plataforma - terrassa ja valorada a l'exp. 2001/083. *	

(*) Es valoren el porxo de l'habitatge i les terrasses actuals (391'50 m2) al 100% (elements 2 i 3a), i després es resta la plataforma - terrassa (element 3b) ja valorada a l'exp. 2001/083, doncs part d'aquesta plataforma - terrassa està inclosa a la porxada (77 m2), i la part restant està inclosa a les terrasses actuals (70 m2).



Agència Disciplina Urbanística



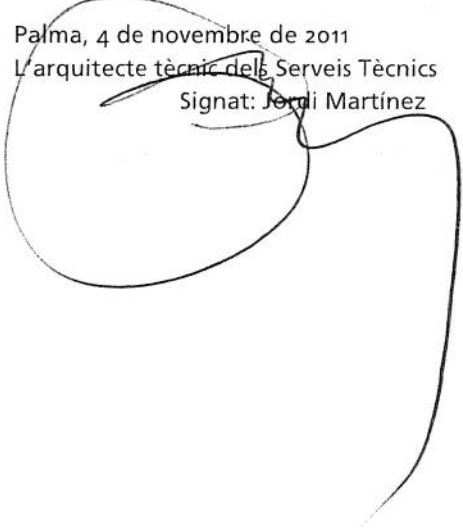
Consell de Mallorca

■ Departament de Territori

General Riera, 113
07010 Palma de Mallorca
T. 971 173 854
F. 971 219 909
agencia@conselldemallorca.net

Resum de la valoració:						
element	superfície	mòdul	preu	coef. Q	% obra	valoració
1.	85,50	2,20	270,96	1,00	30%	15.290,27
2.	38,50	2,20	270,96	1,00	100%	22.950,31
3a.	391,50	0,15	270,96	1,00	100%	15.912,13
3b.	-	-	-	-	-	-10.116,77
4.	28,00	1,40	270,96	1,00	100%	10.621,63
5.	26,95	1,15	270,96	1,00	50%	4.198,86
6.	28,00	1,15	270,96	1,00	100%	8.724,91
TOTAL VALORACIÓ						67.581,35

Palma, 4 de novembre de 2011
L'arquitecte tècnic dels Serveis Tècnics
Signat: Jordi Martínez





Agència Disciplina Urbanística



■ Departament de Territori

General Riera, 113
07010 Palma de Mallorca
T. 971 173 854
F. 971 219 909
agencia@conselldemallorca.net

Fonaments jurídics

1. En primer lloc, s'ha de dir que després de l'acord de l'ordre de demolició de 14 de novembre de 2003 es va continuar fent obres sense llicència, finalitzant les obres començades i realitzant de noves i, per tant, existeixen infraccions de les recollides a l'article 27.1 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre de disciplina urbanística que han d'ésser objecte de nou procediment sancionador i de restabliment de la legalitat urbanística.
2. En segon lloc, i pel que fa al procediment sancionador, s'ha de dir que el principi de responsabilitat consagrat a l'article 130 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre (LRJPAC) és un principi bàsic dins el procediment sancionador, segons el qual només podran ser sancionades per fets constitutius d'infracció administrativa les persones físiques i jurídiques que resultin responsables d'aquests fets i tot a títol de simple inobservança.

A l'expedient núm. 2001/083 no es varen sancionar les obres realitzades per la Sra. Margalida Gayà com a responsable d'aquestes com a promotora i propietària per què es va constatar la seva mort, i segons el principi de responsabilitat, no es podrà sancionar als seus hereus per les obres realitzades per aquesta, sinó que només se'ls poden imputar les obres realitzades amb posterioritat a la mort de la Sra. Gayà.

3. En relació amb el requeriment previ de legalització de l'article 65.2 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre de disciplina urbanística (en endavant LDU) s'ha de dir que atès que la parcel·la objecte d'aquest expedient de disciplina és troba en sòl rústic comú, que té una superfície de 6.281 m², segons dades cadastrals, i que, segons l'acta d'inspecció aixecada pel Servei Tècnic d'Inspeccions d'aquesta Agència en data 30 de setembre de 2009, l'edificació té tipologia d'habitatge, resulta del tot impossible la legalització, segons prescriu l'article 25.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol de sòl rústic de les Illes Balears que estableix la superfície mínima per a construir un habitatge en sòl rústic en 14.000 m²; per tant, el tràmit de requeriment legal previ manca de sentit, ja que la llicència en cas de sol·licitar-la li seria denegada per ésser el seu atorgament contrari a las prescripcions de la normativa urbanística d'aplicació.

Així, atesa la manca del sentit del tràmit juntament amb el principi d'eficàcia de l'article 3.1 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, el qual ha de regir la actuació de les Administracions Públiques, ens situa en el nostre supòsit al segon punt de l'article 66 de la Llei de disciplina urbanística abans esmentada, el qual estableix que si la llicència fou denegada per ésser el seu atorgament contrari a les prescripcions de la normativa urbanística o de les ordenances l'Instructor formularà proposta de demolició o de reconstrucció de les obres.

4. En relació amb l'acord de la pràctica de la anotació preventiva de la incoació d'aquest expedient de disciplina urbanística en el Registre de la Propietat, segons el que disposa l'article 51.1 C) del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl, es va procedir a sol·licitar telemàticament la nota simple registral al portal web del Registrador d'Espanya, atès que aquesta va