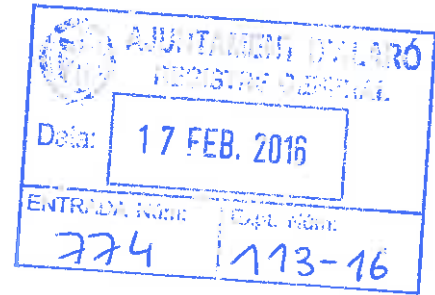




Ajuntament
d'Alaró

ILLES BALEARS



ESBORRANY DE L'ACTA DE LA SESSIÓ EXTRAORDINÀRIA
DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL
DE 16 DE FEBRER DE 2016

Lloc de la reunió:	Alaró, Casa consistorial, sala de reunions
Data:	16 de febrer de 2016, dimarts
Hora de començament:	14'20 h.
Hora d'acabament:	14'35 h.
Presidenta:	Aina Maria Munar Isern, batlessa
Membres presents:	Guillem Balboa Buika Jordi Amengual Far Aina Sastre Bestard Antònia Martorell Vanrell
Membres absents	-
Caràcter de la sessió:	extraordinària
Convocatòria:	primera
Secretari:	Jaume Nadal Bestard
Interventora:	Maria Antònia Orell Vicens

1. ACTA ANTERIOR (09.02.2016).-

Sotmesa a votació, s'acorda per unanimitat:

- Aprovar l'esborrany de l'acta de la sessió ordinària de 9 de febrer de 2016.

2. SANCIÓ PER INFRACCIÓ URBANÍSTICA.-

(Exp. núm. 299-2015).

1. Tràmits del procediment.

Acta d'inspecció de l'Agència de protecció de la legalitat urbanística i territorial de Mallorca (Agència de disciplina urbanística, ADU en endavant), del Consell de



Insular de Mallorca, de 17 d'octubre de 2014 (registre d'entrada núm. 299, de 21.01.2015).

Sol·licitud de Marcos Melero Gómez, de còpies de documentació (reg. d'entrada núm. 811, de 20.02.2015; amb "rebut" de 23.02.2015).

Resolució de batlia núm. 171-2015, de 20 de febrer, d'ordre de suspensió d'usos i de requeriment a Marcos Melero Gómez de presentació de sol·licitud de legalització de les obres no emparades per llicència urbanística, o de reposició de la realitat física alterada (reg. de sortida núm. 582, de 23.02.2015; notificada el 23.02.2015).

Resolució de batlia núm. 172-2015, de 20 de febrer, per la qual s'inicià aquest procediment sancionador (reg. de sortida núm. 583, de 23.02.2015; notificada el 23.02.2015).

Informació a l'ADU de les actuacions municipals (reg. de sortida núm. 626, de 24.02.2015).

Al·legacions de Marcos Melero Gómez, de 9 de març de 2015 (reg. d'entrada núm. 1077, de 10.03.2015).

Impressió del visor del plànol del Pla territorial insular de Mallorca, acreditatiu de la qualificació del sòl a la parcel·la 412, del polígon 1, d'àrea natural d'especial interès (ANEI).

Resolució de batlia de 22 de gener de 2016, per la qual es substitueixen l'instructor i el secretari de l'expedient (reg. de sortida núm. 189, de 22.01.2016).

Proposta de resolució de l'expedient sancionador, de 22 de gener de 2016 (reg. de sortida núm. 190, de 22.01.2016; notificada el 25.02.2016).

Al·legacions de Marcos Melero Gómez, de 10 de febrer de 2016 (reg. d'entrada núm. 671, de 10.03.2015).

Informe jurídic de l'advocat i assessor municipal Pedro Simonet Homar, de 15 de febrer de 2016.

Antecedents.

(Exps. de llicències municipals d'obra números 694/1999, 620/2000 i 3982/2000):

- Resolució de Batlia, de 7 de maig de 1999, pel la qual es concedeix la següent llicència urbanística,

exp. núm.: **694/1999**
promotor: Marcos Melero Gómez
situació: polígon 1, parcel·la 309
obres:

Adobar marges i fer camí, segons croquis que consta a l'expedient.

- Acord de la Comissió de Govern d'aquest Ajuntament, de 7 de juny de 2000, pel qual es concedeix llicència urbanística:

núm. expt.: **620/2000**
promotor: Marcos Melero Gómez
situació: polígon 1, parcel·la 309 i 310
(actualment polígon 1, parcel·la 412)

obres:

Construcció piscina, segons projecte bàsic i d'execució redactat per l'arquitecte Lorenzo Colom Matas, Colom Matas y Asociados, S.L. (visat col·legial núm. 1/6437, de 26.04.2000).



- Acord de la Comissió de Govern d'aquest Ajuntament, de 15 de gener de 2003, pel qual es concedeix llicència de primera ocupació:

núm. expt.: **620/00**
promotor: Marcos Melero Gómez
situació: polígon 1, parcel.les 309 i 310
(actualment polígon 1, parcel.la 412)

obres:

Construcció piscina, segons projecte bàsic i d'execució redactat per l'arquitecte Lorenzo Colom Matas, Colom Matas y Asociados, S.L., (visat col.legal núm. 1/6437/00, de 26.04.00).

S'acorda per unanimitat:

Concedir llicència municipal de primera utilització, perquè s'acredita que les obres s'han executat d'acord amb les condicions exigides en la llicència.

- Acord de la Comissió de Govern d'aquest Ajuntament, de 26 d'octubre de 2000, pel qual es concedeix llicència urbanística:

núm. expt.: **3982/00**
promotor: Marcos Melero Gomez, representat per Lorenzo Colom Matas
situació: Polígon 1, Parcel.les 309 i 310
(actualment polígon 1, parcel.la 412)

obres:

Canviar teulada de local agrícola, segons projecte bàsic i d'execució redactat per l'arquitecte Lorenzo Colom Matas, Colom Matas y Asociados, S.L., (visat col.legal núm. 1/13782, de 21.09.00).

- Acord de la Comissió de Govern d'aquest Ajuntament, de 27 de maig de 2003, pel qual es concedeix llicència urbanística de legalització:

sol.licitud núm.: 712-03
núm. expt.: **3982/00**
promotor: Marcos Melero Gómez
situació: polígon 1, parcel.les 309 i 310
(actualment polígon 1, parcel.la 412)

naturalesa urbanística del sòl objecte de l'actuació: rústic; forestal, àrea natural d'especial interès

finalitat de l'actuació i de l'ús al qual es destinarà: legalització ampliació; agrícola

altària, volums i ocupació de parcel.la permesos per aquesta obra: 5'61 mts, 184'11 m3, 50'67 m2.

quantitat en què es pressuposten les obres: 6.756,80 € (diferència entre pressupost actual, 10.201,33 €, i pressupost inicial, 3.444,53 €)

actuació:

Legalització ampliació local agrícola, segons projecte redactat per l'arquitecte Antonia Pizá Vidal (visat col.legal núm. 7/0557/03, de 20.02.03).

- Acord de la Comissió de Govern d'aquest Ajuntament, de 27 de maig de 2003, pel qual es concedeix llicència de primera ocupació:

núm. expt.: **3982/00**
promotor: Marcos Melero Gómez
situació: polígon 1, parcel.les 309 i 310
(actualment Polígon 1, parcel.la 412)

naturalesa urbanística del sòl objecte de l'actuació: rústic; forestal, àrea natural

obres:

Ampliació local agrícola, segons projecte redactat per l'arquitecte Antonia Pizá Vidal (visat col.legal núm. 7/0557/03, de 20.02.03).





S'acorda per unanimitat:

- Concedir llicència municipal de primera utilització, perquè s'acredita que les obres s'han executat d'acord amb les condicions exigides en la llicència.

2. Fets imputats i acreditats.

Realització sense llicència de les següents obres o usos:

A. canvi d'ús, d'edificació agrícola a habitatge, d'uns 41 m² aproximadament en planta baixa

C. terrassa-solàrium de 115 m² aproximadament

D. canvi d'ús, d'edificació agrícola a habitatge, de l'ampliació de l'edificació descrita a la lletra A en un 16 m² aproximadament en planta baixa i uns 25 m² aproximadament en planta pis.

E. aljub d'una superfície aproximada de 20 m².

H. ampliació de l'edificació A en uns 100 m² aproximadament en planta baixa i planta pis.

I. porxada-garatge d'uns 60 m² aproximadament.

J. construcció d'ús indeterminat, d'una superfície aproximada de 15 m².

K. ampliació de l'edificació A en uns 20 m² aproximadament.

L. porxada tancada amb vidrieres, d'una superfície aproximada de 30 m².

M. edificació d'ús indeterminat, d'una superfície aproximada de 70 m².

N. prolongació del camí, per poder accedir a l'edificació M, d'una superfície aproximada de 100 m².

O. prolongació de la rampa a l'inici del camí d'accés, d'una superfície aproximada de 60 m².

P. col·locació d'una barrera metàl·lica a la rampa d'accés de la parcel·la, d'uns 4 m. d'amplada per uns 1'8 m. d'alçada.

Q. porxada d'uns 50 m² aproximadament, annexa a l'edificació A.

(obres descrites en la descripció annexa a l'acta d'inspecció de l'ADU, de 17 d'octubre de 2014; fulls núm. 8 i núm. 9 de l'expedient).

Valoració total de les obres: 243.087,11 €, (segons valoració de l'arquitecte tècnic de l'ADU, full núm. 7 de l'expedient).

Obres executades en el polígon 1, parcel·la 412 (abans anumerades amb els 309 i 310); amb qualificació de sòl rústic protegit (ANEI).

3. Al·legacions de la persona responsable a la proposta de resolució, i contestació a les mateixes.

Marcos Melero Gómez, en el seu escrit de 10 de febrer de 2016 (reg. d'entrada núm. 671, de 10.02.2016), al·lega:



A. Per una part nega els fets que es consideren constitutius de la infracció, i seguidament manifesta que les obres estan emparades per les llicències n.ºs. 694/1999, 620/2000 i 3982/2000, si bé reconeix que algunes d'elles no s'ajusten a dites llicències, però son reversibles i inclús poden ser legalitzables. Aquesta al·legació és reiteració de la formulada mitjançant el seu escrit de data 9 de març de 2015, i que fou desestimada per l'instructor. Les llicències n.ºs. 694/1999, 620/2000 i 3982/2000 s'atorgaren per:

- arreglar marges i fer un camí d'accés des de la via pública fins al magatzem agrícola ubicat a la parcel·la,
- construir una piscina
- canviar cobertes i legalitzar l'ampliació d'un local agrícola

Per tant aquestes llicències no tenen cap relació amb les actuacions (canvi d'ús de local agrícola a habitatge) i construccions objecte de la infracció. Per altra part, el fet d'esser construccions reversibles o legalitzables no implica la desaparició de la infracció, si bé hagués pogut reduir la sanció (article 177,2 de la Llei autonòmica 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl); no obstant en el present cas ni s'ha restituit la realitat física alterada, ni s'ha sol·licitat la legalització de les construccions. Procedeix desestimar l'al·legació.

B. Arbitrarietat i indefensió per la no admissió de cap de les proves proposades. No s'accepta aquesta qualificació, perquè, en primer lloc, a la proposta de resolució es motivà la denegació de dues proves proposades, que eren:

- informe municipal sobre la classificació i qualificació del sòl on s'ubiquen les construccions, i
- declaració del responsable

Perquè la classificació i qualificació del sòl ja estaven acreditades dins l'expedient i els antecedents, i perquè la declaració del responsable resultava una reiteració de les seves al·legacions.

En segon lloc res impedia al responsable la presentació d'un informe pericial o un projecte de legalització amb les al·legacions. I, en tercer lloc, s'han pres en consideració el expedients de les llicències atorgades, n.ºs. 694/1999, 620/2000 i 3982/2000.

C. No concurrència de negligència ni de dol o malícia, i argumenta que la seva actuació es limità a encarregar unes obres a la direcció tècnica, ajustades a la legalitat urbanística. Es desestima perquè resulta significatiu que el responsable va sol·licitar la corresponent llicència de les obres que donaren lloc als expedients n.ºs. 694/1999 (arreglar marges), n.ºs. 620/2000 (construcció d'una piscina), i n.ºs. 3982/2000 (canvi cobertes magatzem agrícola i legalització de l'ampliació del mateix), i no ha sol·licitat la llicència per a les construccions i canvi d'ús (a habitatge) objecte del present procediment sancionador.

D. Prescripció de les infraccions. Però resulta que la persona responsable no ha acreditat la data de finalització de les obres. Consta acreditat que les construccions estan ubicades en sol rústic protegit, així:

- acta d'inspecció de l'agència de disciplina urbanística, de 17 d'octubre de 2014.



- plànol del visor de la planimetria del Pla territorial insular de Mallorca, i
- annex a la memòria urbanística del projecte, visat col.legal núm. 113782/00, de 21.09.2000, redactat per l'arquitecte Llorenç Colom Matas, que forma part de l'expedient 3982/2000.

Així mateix, del referit projecte es desprèn que a l'any 2000 l'única edificació existent a la parcel·la era un magatzem agrícola de 42 m², per tant totes les construccions son posteriors a la Llei autonòmica 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals de les Illes Balears. Procedeix desestimar l'al·legació referent a la prescripció de les construccions il·legals.

E. El responsable al·lega que la infracció s'ha qualificat de forma errònia, i que en tot cas no seria una infracció molt greu, sinó greu, donat que no s'ha acreditat la categoria de sol rústic protegit (ANEI). Es desestima aquesta al·legació, perquè s'ha acreditat que la qualificació del sòl on s'executaren les construccions, és la d'àrea natural d'especial interès, tal com s'ha esmentat en el punt anterior, i per tant resulta una infracció amb la qualificació de "molt greu", d'acord amb l'article 176,4,c de la Llei autonòmica 2/2014, de 25 de març, en relació a l'article 176,3,a del mateix text legal.

F. Atenuants, graduació de la sanció i la seva proporcionalitat. En el present cas s'ha tingut en compte l'atenuant de no tenir intenció de causar danys als interessos públics o privats, si bé no ha resultat acreditat l'atenuant no tan sols d'aturar les obres, sinó del cessament dels usos de les edificacions. Per altra part el responsable no es pot emparar en el desconeixement de la normativa, quant resulta acreditat que amb anterioritat es sol·licitaren fins a tres llicències d'obres (arreglar marges, construcció d'una piscina, i canvi de coberta i legalització de l'ampliació d'un magatzem agrícola), dins la mateixa parcel·la. Pel que fa a la graduació de la sanció i donada la concurrència d'una infracció molt greu i d'una atenuant, la sanció podrà ser de multa d'entre 6.000 € i 63.000 € (article 177,3,c i art. 172 de la Llei autonòmica 2/2014, de 25 de març). En el present cas l'instructor proposà una sanció de 30.000 €, i per tant dins el barem anteriorment referit.

G. En quant a la valoració de les obres, la persona responsable no ha presentat prova o informe pericial contradictori a la valoració efectuada per l'arquitecte tècnic de l'Agència de disciplina urbanística.

4. Persona responsable.

Marcos Melero Gómez, propietari-promotor (article 162,1,a de la Llei autonòmica 2/2014, de 25 de març).

5. Infracció comesa, qualificació i sanció.

Els fets imputats i acreditats són constitutius d'una infracció molt greu tipificada a l'article 176,4,c de la Llei autonòmica 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i us del sòl, i de conformitat amb el que disposen els articles 177,3,c i 172 serà sancionada amb multa d'entre 6.000 € i 63.000 €.





Ajuntament
d'Alaró

ILLES BALEARS

6. Acord.

En exercici de l'atribució delegada per resolució de batlia núm. 592-2015, de 2 de juliol (BOIB núm. 120, de 08.08.2015), s'acorda per unanimitat:

- Imposar a Marcos Melero Gómez una sanció de multa de 30.000 €, per infracció urbanística molt greu en el polígon 1, parcel·la 412, (exp. núm. 299-2015).

En aquest estat, i no havent-hi més assumptes a tractar, la presidenta aixeca la sessió, de la qual s'estén la present acta i jo, com a secretari, en dono fe.

Alaró, 16 de febrer de 2016.

Vist i plau,
la presidenta,



