

Palma, de gener de 2016.

Sr. batle / Sra. batlessa
Ajuntament de

ASSUMPTE: Millora en la coordinació entre l'Agència de Disciplina Urbanística de Mallorca i els municipis de l'illa.

Uns dels objectius principals que s'ha fixat l'Agència de Disciplina Urbanística de Mallorca és millorar la coordinació amb els municipis de l'illa, en diversos sentits:

- 1) Un dels aspectes manifestament millorables és la relació que es genera quan l'Agència tramita un expedient de disciplina urbanística i l'Ajuntament tramita l'expedient de llicència de legalització de les obres o l'expedient de llicència de demolició que la persona infractora pretén executar voluntàriament. No és infreqüent que es donin situacions en què l'Ajuntament tramita i concedeix una llicència de legalització amb la que la persona sol·licitant pretén legalitzar totes les obres objecte de l'expedient de disciplina, però posteriorment l'Agència constata que resten construccions sense legalitzar que no figuraven al projecte de legalització; o situacions en què l'Ajuntament tramita i concedeix una llicència de demolició amb què la persona sol·licitant pretén restituir voluntàriament totes les obres objecte de l'expedient de disciplina, i posteriorment l'Agència constata que resten construccions sense demolir o restituir que no figuraven en el projecte de demolició.

Aquesta descoordinació afecta especialment als particulars, per les expectatives que genera en la persona interessada el fet d'obtenir una llicència que sembla que ho legalitza tot o que sembla que abasta totes les demolicions necessàries, i la frustració que posteriorment li genera el fet de comprovar que l'Agència es veu obligada a continuar endavant amb l'expedient de demolició perquè amb la llicència municipal de legalització no s'han legalitzat totes les obres objecte de l'expedient de disciplina, o es veu obligada a continuar endavant amb l'expedient d'execució subsidiària de la demolició perquè amb l'execució de la llicència municipal de demolició no s'han restituit totes les obres.

Per intentar acabar amb aquesta descoordinació entre administracions, sembla convenient que els municipis sol·licitin informe a l'Agència durant la tramitació de les esmentades sol·licituds de llicència, informe que en cap cas tindrà com a finalitat substituir o condicionar l'Ajuntament en la seva plena competència per resoldre els expedients de llicència urbanística, sinó que tindrà com a únic objecte constatar si la llicència de legalització o la llicència de demolició o restitució sol·licitades abasten la totalitat d'obres o usos que són objecte de l'expedient de disciplina que tramita l'Agència.

La petició d'aquest informe té el seu fonament normatiu en l'article 371.4 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca (RLOUSM) (BOIB núm.

66, de 30 d'abril de 2015), que estableix que en el procediment d'atorgament de qualsevol llicència urbanística, s'ha de donar trasllat de la sol·licitud i el projecte d'obres presentats a les administracions públiques afectades, per tal que emetin informe dins el termini d'un mes, transcorregut el qual, si no s'ha emès, poden prosseguir les actuacions. En aquest sentit, no hi ha dubte que l'Agència, com a Administració que tramita l'expedient de disciplina urbanística, és part afectada per les sol·licituds de llicències de legalització o de demolició o restitució de les obres objecte de l'expedient.

Així mateix, i als efectes de reduir tot el possible la burocràcia administrativa que aquest informe pugui generar, des de l'Agència es volen suggerir dues mesures:

- En cas que l'Ajuntament disposi d'un exemplar del projecte en format digital, la petició d'informe, adjuntant la sol·licitud i el projecte, es pot enviar per via telemàtica a l'adreça: agencia@conselldemallorca.net; si així es fa, l'Agència es compromet igualment a trametre l'informe per correu electrònic a la mateixa adreça des de la que s'haurà sol·licitat.
- No serà necessari demanar l'informe quan els serveis tècnics o jurídics municipals constatin que és evident que la llicència sol·licitada no abasta totes les obres o usos objecte de l'expedient de disciplina. En aquests casos, s'entén que l'Ajuntament pot passar directament a comunicar les deficiències detectades a la persona interessada o a denegar la sol·licitud del permís, segons consideri.

Per tot el fins ara exposat, us sol·licit, únicament per als expedients de sol·licitud de llicència urbanística de legalització o de demolició o restitució relatius a obres o usos que són objecte d'expedients de disciplina urbanística que tramita l'Agència, que dins la tramitació del procediment l'Ajuntament sol·liciti a l'Agència l'emissió d'informe, que tindrà com a únic objecte constatar si la llicència sol·licitada inclou la totalitat d'obres o usos que són objecte de l'expedient de disciplina.

L'informe haurà de ser emès dins el termini d'un mes des que la petició tengui entrada a l'Agència, transcorregut el qual, si no s'ha emès, l'Ajuntament podrà prosseguir amb la tramitació.

A la petició d'informe s'haurà d'adjuntar còpia de la sol·licitud de llicència i un exemplar del projecte.

En cas que l'Ajuntament disposi d'un exemplar del projecte en format digital, la petició d'informe, adjuntant la sol·licitud de llicència i el projecte, es pot enviar per via telemàtica a l'adreça: agencia@conselldemallorca.net; si així es fa, l'Agència contestarà igualment per correu electrònic, enviant l'informe a la mateixa adreça des de la que s'hagi sol·licitat.

No serà necessària la petició d'informe si els serveis tècnics o jurídics municipals constaten que és evident que la llicència sol·licitada no abasta totes les obres o usos objecte de l'expedient de disciplina.

- 2) En relació a les obres que ja han estat objecte d'una resolució que ordena la demolició o restitució, l'article 422.2 del RLOUSM estableix que quan la persona obligada decideix executar voluntàriament la reposició de les obres al seu estat anterior, mitjançant la preceptiva llicència municipal, el termini màxim d'execució de les obres no pot ser el que amb caràcter general correspon a qualsevol obra objecte de llicència, que és l'establert en el planejament municipal o, a falta de previsió, 3 anys (article 379.2 RLOUSM); sinó que el termini no pot superar l'establert a l'ordre de reposició. A més, l'article 422.2 utilitza l'expressió "en cap cas", per la qual cosa es tracta d'un termini no pot ser objecte de cap pròrroga.

El compliment d'aquest termini pot ser important perquè les persones infractores es puguin acollir a la reducció del 80% de l'import de la sanció contemplada a l'article 422.1 del RLOUSM, precepte que torna a deixar clar que, per acollir-se a la reducció, les obres s'han d'executar dins el termini establert a la resolució que ha ordenat la reposició. Per tant, si l'Ajuntament concedís una pròrroga d'aquest termini, possiblement estaria generant a la persona titular de la llicència una expectativa de què es pot acollir igualment a la reducció del 80% si executa les obres dins el termini prorrogat, quan el RLOUSM no ho permet.

Per això, us recordam que **el termini màxim d'execució que ha de figurar a les llicències municipals de demolició o restitució de les obres que han estat objecte d'una ordre de reposició de la realitat física alterada, no pot superar el termini establert a la pròpia ordre de reposició, sense que sigui possible prorrogar aquest termini.**

- 3) En ocasions, les infraccions urbanístiques consisteixen en la demolició d'una edificació existent i l'aixecament d'una altra, tot això sense títol habilitant. Si la persona responsable decideix reposar la situació voluntàriament sol·licitant llicència a l'Ajuntament, **pot sorgir el dubte de si la llicència de reposició pot incloure l'aixecament de l'edificació original que es va demolar sense permís.** En aquests casos, s'ha de tenir clar que **no es poden tornar a aixecar les edificacions en què no es pot acreditar la seva legalitat**, atès que el règim de fora d'ordenació de l'article 186, apartats 3 i 4, del RLOUSM impedeix executar cap tipus d'obra (que no sigui la seva demolició) en els edificis o construccions o en la part dels edificis o construccions que es varen aixecar sense llicència o amb llicència anul·lada. I aquesta prohibició legal impedeix, òbviament, tornar a aixecar l'edifici o construcció preexistent que en el seu moment es va demolar. La legalitat de l'edificació no es pot entendre acreditada si no s'aporta la corresponent llicència urbanística municipal o no s'acredita que l'edificació i l'ús eren preexistents a l'entrada en vigor de la Llei estatal del sòl de 1956.

L'Agència queda a disposició del personal del vostre Ajuntament per a qualsevol dubte o qüestió relacionada amb els temes tractats en aquest escrit.

El Director gerent de l'Agència de protecció

de la legalitat urbanística i territorial de Mallorca

Bartomeu Tugores Truyol