

Unitat emissora:	Disciplina i seguretat dels edificis
Assumpte:	Preguntes freqüents

1. Quines dades s'han de fer constar en una denúncia per infracció urbanística (obres sense llicència)?

La denúncia ha d'identificar el fet denunciat amb la major quantitat de dades possible, de manera que es posi de manifest que està fonamentada.

Les denúncies per infraccions urbanístiques han de recollir les dades següents:

- Nom, cognoms i DNI de la persona interessada i, si s'escau, de la que la representa (no s'accepten denúncies anònimes).
- Domicili a l'efecte de notificacions. S'aconsella el telèfon i l'adreça electrònica.
- Fets, raons i petició en què es concreten, amb total claredat.
- Lloc del fet denunciat.
- Signatura de la persona sol·licitant o acreditació de l'autenticitat de la seva voluntat, expressada per qualsevol mitjà.
- Òrgan i unitat administrativa a què es dirigeix: Ajuntament de Palma, Departament de Disciplina i Seguretat dels Edificis.

2. En quins casos no es tramita una denúncia?

No són preses en consideració les denúncies manifestament infundades, intel·ligibles, anònimes, o quan no sigui possible determinar-ne l'objecte; les que afecten nombrosos immobles o ubicacions; quan la seva indeterminació no permeti concretar-ne l'objecte, o quan existeixi sospita fundada que han estat presentades per a obstaculitzar una actuació inspectora planificada o en curs.

Tampoc no es tramiten les denúncies d'actuacions que no suposen una infracció urbanística, com les referides a renous o danys entre particulars.

3. Si es retira la denúncia, es pot tancar ja l'expedient?

No. El fet de retirar la denúncia no afecta la tramitació i la resolució de l'expedient per infracció urbanística, ja que aquest no és un procediment a instància de part sinó d'ofici, i l'ha d'impulsar en tot moment l'Administració.

4. Puc conèixer en qualsevol moment l'estat de la denúncia presentada?

Únicament poden tenir accés a l'expedient (per a consulta o obtenció de còpies) els que hi acrediten un interès legítim respecte de l'objecte. L'accés es pot sol·licitar per escrit o a través de l'administració electrònica.

5. Un zelador de l'Ajuntament ha estès una acta a les meves obres. Això vol dir que ja m'han obert un expedient?

No. La inspecció és una actuació preliminar que, per si mateixa, no pressuposa cap incoació d'expedient. L'obertura dels procediments es produeix quan la resolució d'inici es notifica a les persones interessades.

6. Els zeladors municipals poden entrar dins un domicili?

Els zeladors municipals són agents de l'autoritat i tenen accés lliure als edificis o als locals on es duguin a terme les obres objecte de la inspecció. L'únic límit a aquestes facultats és l'entrada en una edificació que tingui la consideració de domicili, la qual només es pot practicar amb el consentiment de la persona titular i, si aquest no es dona, amb autorització judicial. Cal tenir en compte que a aquest efecte no tenen la consideració de domicili els locals, els magatzems o les construccions no aptes per a habitatge humà.

7. Quant pot durar la tramitació d'un expedient per infracció urbanística?

Tant els procediments sancionadors com els de reposició de la realitat física alterada tenen un termini legal màxim de tramitació d'un any. Ara bé, s'ha de tenir en compte que aquest termini s'interromp durant la tramitació de la sol·licitud de llicència de legalització, fins que aquesta es concedeixi o es denegui. Transcorregut el termini d'un any, el procediment caduca, però es pot tornar a iniciar si la infracció encara no ha prescrit.

8. Si ja he pagat la multa per la infracció que he comès, l'edificació que he fet ja està legalitzada?

No, són coses completament diferents. La legalització només s'aconsegueix si les obres obtenen llicència municipal o si es demoleixen. Per tant, el fet de pagar la sanció no implica que les obres construïdes sense llicència no s'hagin de demolir.

9. M'han sancionat per una infracció urbanística. A més, em poden obligar a demolir les obres?

Sempre que es produeix una infracció urbanística cal iniciar dos expedients: el de sanció i el de restabliment de la legalitat. Aquests són procediments relacionats, però independents, i es resolen de forma separada. Així, la demolició s'ordena sempre que no es puguin legalitzar les obres o quan aquesta legalització no s'ha sol·licitat, amb independència de si s'ha imposat o no una multa.

10. Què passa si s'incompleix una ordre de demolició?

Quan no es compleix amb la demolició ordenada per l'Administració, aquesta pot obligar l'infractor a executar aquesta ordre imposant-li fins a 12 multes coercitives d'un import del 10% del valor de les obres executades, i de 600 € com a mínim. Si això no és efectiu, la demolició l'executarà l'Administració, però el cost de totes les actuacions necessàries per a dur-la a terme es cobra a l'infractor.

11. Com es calcula la quantia de les sancions?

La quantia de la sanció depèn del tipus d'infracció comesa; ara bé, la majoria de multes es calculen aplicant un percentatge variable sobre el valor de les obres efectuades.

Per a cada tipus d'infracció la llei estableix un mínim i un màxim (per exemple, l'article 167.2 de la LUIB, entre un 100% i un 250% del valor de les obres), marge dins del qual es fixa la sanció segons les circumstàncies agreujants o atenuants que hi puguin concórrer.

12. Hi ha reduccions de les sancions?

Les principals reduccions són:

- Pagament anticipat: implica el reconeixement de la responsabilitat i el desistiment a la presentació de recursos en via administrativa; suposa una reducció del 40% de la sanció.
- Legalització: suposa una reducció del 50% si es legalitza en el termini concedit a l'inici de l'expedient de restabliment; si es fa passat aquest termini però abans que es dicti l'ordre de demolició, la sanció es redueix un 40%.
- Demolició: abans que se'n dicti l'ordre, la reducció és del 60% de l'import de la sanció. En cas que es retirin les obres en el termini que estableix l'ordre de demolició, es redueix un 50%.

No es poden aplicar les reduccions per legalització o demolició si s'ha incomplert l'ordre de suspensió o si la sol·licitud de legalització o demolició es realitza després de la resolució que ordena el restabliment de les obres realitzades.

13. Les sancions urbanístiques tenen un import mínim?

Qualsevol sanció per infracció urbanística té un import mínim de 600 € per a cadascuna de les persones responsables, amb independència que pugui ser objecte o no d'alguna de les reduccions esmentades.

14 Quan prescriuen les infraccions urbanístiques?

Com a norma, les infraccions greus i molt greus prescriuen als 8 anys, comptadors des de la finalització total de les obres. És a dir, mentre la construcció no estigui del tot acabada no comença a córrer el termini de prescripció. Les infraccions lleus prescriuen a l'any.

Hi ha infraccions que, pel que fa a les mesures de restitució, no prescriuen mai. Són les recollides a l'article 196.2 de la Llei d'urbanisme de les Illes Balears: les comeses en sòl rústic i les que afectin béns o espais catalogats, parcs, jardins, espais lliures, infraestructures públiques o altres reserves per a dotacions.

S'adverteix que la prescripció de la infracció no suposa la legalització de les obres. En aquest cas, aquestes resten fora d'ordenació i, d'acord amb l'article 129.2.b. de la LUIB, "En les edificacions o instal·lacions que es troben en situació de fora d'ordenació [...] no es pot fer cap tipus d'obra."

15. Quan prescriuen les ordres de demolició?

Segons l'article 194.4 de la LUIB, als quinze anys de ser fermes, però aquest termini s'interromp, i torna a començar a comptar des del principi, quan es dicta qualsevol acte administratiu formal tendent a l'execució de l'ordre.