

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2024/12	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

27 / de març / 2024

Durada:

Des de les 13:30 fins a les 13:45

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Francisca Ruiz Roig

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ		
Núm. d'identificació	Nom i Cognoms	Assisteix
43169244S	Antoni Nicolau Martin	SÍ
43155400V	Beatriz Casanova Fuentes	SÍ
43126108G	ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO	SÍ
43095951T	Juan Forteza Bosch	SÍ
43099225P	Magdalena Juan Pujol	SÍ
43149939F	ivan sanchez sanchez	SÍ

Una vegada verificada pel Secretari la constitució vàlida de l'òrgan, el President obre la sessió, procedint a la deliberació sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia

A) PART RESOLUTIVA	
Aprovació de l'acta de la sessió anterior	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment



Ajuntament d' Andratx

Expedient 9823/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 9823/2022, incoado en este Ayuntamiento por la entidad mercantil TIMAIOS S.L., correspondiente a la licencia urbanística de DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN), para las obras situadas en CARRER CASTANYETES, 57 – URB. CALA MARMASSEN (ANDRATX), con referencia catastral 7066518DD4776N0001RG, en cuanto a la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia registrada en fecha 19 y 20 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1912 y 2024-E-RE-1968), en base a los siguientes,

HECHOS

1º.- En relación al expediente n.º 9823/2022, se han registrado las siguientes actuaciones:

- **Expediente n.º 9823/2022** – Proyecto básico y de ejecución de demolición de vivienda unifamiliar aislada y piscina: otorgada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de noviembre de 2023.
- **Expediente n.º 9563/2022** – Proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina: en tramitación.

2º.- En fecha 19 de febrero de 2024, el Sr. Cesar Pedro Marcaccini Mulet, en representación de la entidad mercantil interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de suspensión de los plazos de la licencia urbanística n.º 9823/2022 hasta que se conceda la licencia urbanística del expediente n.º 9563/2022 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1912), siendo completada en fecha 20 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1968).

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de suspensión de los plazos de ejecución de las obras de la licencia urbanística n.º 9823/2022, cuyo objeto es la



Ajuntament d' Andratx

demolición de una vivienda unifamiliar aislada en la calle Castanyetes n.º 57 de Andratx, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de noviembre de 2023, hasta que se otorgue licencia urbanística al proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 9563/2022) y que actualmente se encuentra en tramitación.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación de la solicitud se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (en adelante, LOUS), normativa vigente en el momento de concesión de la mencionada licencia, así como la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

TERCERO.- En ningún caso, la LUIB o el Reglamento general de la LOUS contemplan la suspensión de los plazos de las licencias urbanísticas, no obstante, reconocen el derecho del titular de la licencia a la obtención de una prórroga de la misma, y la obtienen, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos, de conformidad con el artículo 154.3 de la LUIB, en concordancia con el artículo 379.3 del Reglamento General de la LOUS

Asimismo, el artículo 154.5 de la LUIB también impone al Ayuntamiento la obligación de iniciar el expediente de caducidad en cuanto transcurra el término fijado en la licencia.

Sin embargo, la paralización o demora en la ejecución de las obras por causa de fuerza mayor, así como la concurrencia de cualquier otra circunstancia imprevista e inevitable justifican tanto que no se declare la caducidad como que deba concederse una prórroga una vez transcurrido el plazo de ejecución fijado en la licencia, pero no a suspender los plazos de la licencia urbanística otorgada.

Numerosa jurisprudencia se ha pronunciado en este sentido. Por ejemplo, al hilo de lo expuesto, la STSJIB de 23 de octubre 2.008 y STSJIB de 16 marzo 2.011 son muy aclaratorias para la presente solicitud: *“La paralización o demora en la ejecución de las obras por causa de fuerza mayor, así como la concurrencia de cualquier otra circunstancia imprevista e inevitable, justifican tanto que no se declare la caducidad como que deba concederse la prórroga solicitada una vez transcurrido*



Ajuntament d' Andratx

el plazo de ejecución fijado en la licencia.”

De hecho, la sentencia mencionada en la solicitud objeto del presente informe (STSJIB de 6 de marzo de 2013) se pronuncia en el mismo sentido: *“Naturalmente, la demora o paralización de las obras por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista o inevitable, esto es, el no uso de la licencia por causa justificada que, por supuesto, deberá ser cumplidamente acreditada por quien la invoque, puede impedir la declaración de caducidad de la licencia por el transcurso de los plazos de ejecución.”*

CUARTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia n.º 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO. Denegar la suspensión de los plazos de ejecución de las obras de la licencia urbanística n.º 9823/2022, cuyo objeto es la demolición de una vivienda unifamiliar aislada en la calle Castanyetes n.º 57 de Andratx, solicitada por la entidad mercantil TIMAIOS S.L., por los motivos anteriormente expuestos.

SEGUNDO. Notificar esta resolución a la parte interesada, con indicación que los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recurso, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento.

No obstante, el órgano de gobierno resolverá lo que estime más conveniente.

Expedient 8953/2023. Llicència urbanística d'obra sense projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **8953/2023**, incoado en este Ayuntamiento por el Sr. **RAÚL LÓPEZ MARTÍN**, correspondiente a la solicitud de licencia de obras para la realización de un sondeo para un pozo, ubicado en el Polígono 15, Parcela 388 de Andratx, con referencia catastral 07005A015003880000RO, proyecto firmado por el Ingeniero de Minas, el Sr. Nicolás



Ajuntament d' Andratx

Dameto Truyols, sin visado colegial, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 13 de octubre de 2023, la entidad mercantil Gripo Bordoy B&J S.L., en representación del interesado, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9930), siendo completada en fecha 25 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-910).

2º.- En fecha 29 de febrero de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe haciendo constar que, previamente a la autorización de licencia de obras, se tiene que tramitar la declaración de Interés General por parte del Consell de Mallorca.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se solicita licencia sw obras correspondiente a la realización de un sondeo para un pozo, ubicado en el Polígono 15, Parcela 388 de Andratx, con referencia catastral 07005A015003880000RO.

Entre la documentación registrada en fecha 13 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9930), consta un proyecto redactado de Minas, el Sr. Nicolás Dameto Truyols, sin visado colegial.

Consta también la autorización emitida por la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient i Territori, mediante la cual se indica lo que a continuación se transcribe:

“1. Aprovar la realització del sondeig en qüestió.

2. Autoritzar l'aflorament i l'explotació d'aigües subterrànies sol·licitades, amb subjecció als límits màxims que s'indiquen a l'encapçalament i a les condicions generals que s'indiquen en el document annex a aquesta Resolució.

3. S'haurà de comunicar a aquesta direcció general la data d'inici i la de finalització del sondeig, la profunditat assolida i el tall estratigràfic dels terrenys travessats, el resultat obtingut (positiu o negatiu, es adir si s'ha trobat aigua o no, apta per a l'ús sol·licitat) i, en el seu cas, aquífers tallats i resultat de la prova d'aforament realitzada.

4. En el moment de l'inici i durant els treballs el personal de l'empresa de perforació



Ajuntament d' Andratx

haurà de disposar del present document, o d'una còpia del mateix, a l'emplaçament de l'obra a efectes de poder presentar-lo en cas d'inspecció.

5. Prèviament a l'inici de l'explotació i dins el termini d'un any previst a les condicions generals, s'haurà de sol·licitar la posada en servei de les instal·lacions d'elevació d'aigües, segons el Reial decret 863/1985, de 2 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de normes bàsiques de seguretat minera i el Reglament electrotècnic de baixa tensió.

6. La present aprovació és vàlida només per a l'interessat, sense perjudici de tercers, i per una sola obra.

7. La present resolució s'emet sense perjudici de la resta de les autoritzacions que sigui necessari obtenir, en concret les de la llicència municipal.

8. L'incompliment de les prescripcions i condicions d'aquesta autorització, amb independència de les sancions a què puguin donar lloc, podrà implicar-ne la caducitat."

SEGUNDO.- Visto que, según se señala en el informe del Ingeniero municipal, la ubicación de esta obra corresponde a una zona ARIP, es decir, suelo rústico protegido, según se indica en los planos de las NNSS vigentes. Asimismo, pone de manifiesto lo siguiente:

"- Aquesta obra correspon a una infraestructura hidràulica, ubicada dins l'ús global «infraestructures» i ús detallat «petites infraestructures» de l'article 86 de les NNSS de l'any 2023.

- La ubicació d'aquesta obra correspon a una àrea rural d'interés paisatgístic (ARIP) segons s'indica als plànols de les NNSS de l'any 2023.

- La Llei 6/1999 de sòl rústic estableix a la seva matriu d'ordenació que l'ús d'infraestructures és un ús condicionat, que requereix la Declaració d'Interès General.

- A continuació s'exposen els casos als quals no procediria aquesta declaració.

- Pel que fa al primer cas, la Llei 6/1997 de sòl rústic de les Illes Balears, article 25, afirma que:

Les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar només podran efectuar-se a les zones en que tal ús no estigui declarat prohibit pels instruments de planejament



Ajuntament d' Andratx

general i amb les condicions que s'hi estableixin. Quan aquestes activitats s'efectuïn en edificacions existents se subjectaran a allò que hi ha disposat, amb caràcter general, per a aquest tipus d'actuacions.

- A les NNSS de l'any 2023, la norma 71.1 diu que «els usos que es trobin legalment implantats a l'entrada en vigor d'aquestes NS, o del seu planejament de desplegament, es poden mantenir sempre que es procedeixi a adaptar-los als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill establert per a la zona on s'ubiquin, segons la nova normativa urbanística i la legislació sectorial d'aplicació». Segons això, no està prohibida la dotació d'una captació d'aigües subterrànies vinculada a l'ús d'habitatge unifamiliar i en conseqüència es podria realitzar aquesta actuació, sense ser necessària la Declaració d'Interès General, en cas d'haver un habitatge unifamiliar correctament legalitzat.

- A la parcel·la descrita, a dia d'avui no es disposa a la base de dades d'aquest Ajuntament, cap documentació que acrediti que a la parcel·la esmentada hi ha una vivenda unifamiliar que estigui legalitzada correctament. Per tant, no hi ha cap vivenda unifamiliar que eviti que aquesta obra estigui sotmesa a la Declaració d'Interès General.

- A banda d'això darrer, la infraestructura hidràulica descrita al projecte, seria un ús admès, segons la matriu de la Llei 6/1999 , si aquesta infraestructura hidràulica estigués vinculada a una activitat admesa, que podria ser:

- Una activitat intensiva o extensiva del sector primari, la qual cosa no està acreditada pel titular a dia d'avui.*
- Transformació i venda dels productes de la pròpia explotació agrària, la qual cosa no està acreditada pel titular a dia d'avui.*

- Una vegada descartats els tres possibles casos als quals no procediria sol·licitar la Declaració d'Interès General, es conclou que serà obligatòria en aquest cas la declaració d'interès general del Consell de Mallorca.

Per tant, la tramitació d'aquesta obra està afectada per: Consell de Mallorca – necessita declaració d'interès general.”

TERCERO.- Es de aplicación lo establecido en el artículo 146.1.b) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), el cual señala que estarán sujetos a licencia urbanística municipal: “b) Los



Ajuntament d' Andratx

movimientos de tierra y las explanaciones, así como los vertidos en los términos previstos reglamentariamente.”

La Norma 19.2 b.1) del Pla Territorial de Mallorca en cuanto al régimen de usos respecto a las infraestructuras, dispone que: *“Uso condicionado en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) al hecho de que se justifique la necesidad de que se ubiquen en estas áreas y se cumplan las siguientes condiciones: 3. Que sea del tipo E-1, pequeñas infraestructuras”.*

En este sentido, en el artículo 86 de las NNSS vigentes se definen pequeñas infraestructuras como *“torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 m2.”*

CUARTO.- En relación con lo anterior, el artículo 18 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears (en adelante, LSR) dispone que:

“1. Las actividades en suelo rústico se regularán según el uso al que se vinculen y el tipo de actuación que conlleven.

2. Con esta finalidad, se distinguirán tres clases de usos: Admitidos, condicionados y prohibidos, en relación con los cuales se diferenciarán tres tipos de actuaciones, según no comporten la ejecución de obras de edificación, comporten la ejecución de obras en edificaciones o instalaciones existentes o, finalmente, supongan la construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta”.

En concordancia con lo anterior, el artículo 72.4 de las NNSS vigentes define las clases de usos, según su permisibilidad. El caso que nos ocupa, sería considerado como un uso condicionado: *“Es aquel que necesita requisitos adicionales para ser autorizado, en caso, mediante el procedimiento de declaración de interés general o de autorización de actividades con el uso de la vivienda unifamiliar establecidos en la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.”*

El artículo 19 de la LSR regula las clases de usos, considerando como usos condicionados:

“a) El uso de vivienda unifamiliar.



Ajuntament d' Andratx

b) Los usos vinculados a actividades declaradas de interés general”.

El artículo 97.2.a) de las NNSS vigentes, otorgan un uso condicionado a pequeñas infraestructuras situados en zona ARIP siempre y cuando se justifique la necesidad de ubicación dentro de esta área y que obtengan la declaración de interés general.

El artículo 20 de la LSR continúa señalando:

1. Las actuaciones que no comporten la ejecución de obras de las que resulten nuevos edificios o instalaciones o afecten a alguno ya existente, se efectuarán de acuerdo con lo que disponga la normativa sectorial o la general reguladora de los usos, obras y actividades. Cuando supongan la implantación sobre los terrenos de construcciones, instalaciones o elementos móviles o prefabricados susceptibles de algún uso de los contemplados en esta Ley, deberán someterse a los mismos requisitos y procedimientos de autorización definidos para las actuaciones que comporten edificaciones de nueva planta.

2. Las actuaciones que supongan la ejecución de obras en edificaciones o instalaciones existentes precisarán, para su realización, las licencias y autorizaciones que resulten oportunas en aplicación de la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades. Cuando afecten a edificios o instalaciones sometidos a un régimen específico de protección y en los casos que prevé el título IV de esta Ley, será necesaria, además, la autorización previa de la comisión insular de urbanismo respectiva, en los términos que se concreten en dicho título.

3. Cuando una actividad relacionada con las actuaciones a que se refieren los puntos 1 y 2 anteriores conlleven la modificación, en cuanto a su naturaleza o características del uso actual de los terrenos, edificaciones o instalaciones, deberá someterse, para la autorización, a los requisitos y procedimientos definidos para las que suponen nuevas edificaciones. Se estimará que concurre tal supuesto, además de cuando así se especifique, cuando se dote a los terrenos, edificios o instalaciones, de características, dependencias o servicios impropios del uso actual.

4. Las actuaciones que supongan la construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta se someterán, para su autorización, no solamente a los requisitos y procedimientos establecidos por la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades, sino también a los definidos en esta Ley, según el uso al que se vinculen y de acuerdo con lo que dispone el título IV”.



Ajuntament d' Andratx

QUINTO.- En virtud del artículo 26 de la LSR, será necesaria la declaración de Interés General por parte del Consell de Mallorca:

“1. Las actividades relacionadas con usos no prohibidos, distintos de los admitidos o del de vivienda unifamiliar, solamente podrán autorizarse cuando resulten declaradas de interés general por la comisión insular de urbanismo respectiva, o por el Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en los casos contemplados por el artículo 3.4 de la Ley 9/1990, de 20 de junio, de Atribución de Competencias a los Consejos Insulares en Materia de Urbanismo y Habitabilidad.

2. La declaración de interés general se puede otorgar a todas aquellas actividades que, respetando las limitaciones de los usos que se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos, trasciendan los meros intereses individuales, sean compatibles con el grado de protección de la zona y, en caso que supongan actuaciones de construcción, edificación o instalación, resulten de ubicación necesaria en el suelo rústico por su vinculación funcional directa. Los consejos insulares podrán regular específicamente la adecuación del concepto de interés general en cada isla sin perjuicio de lo establecido en esta Ley”.

SEXTO.- De conformidad con el artículo 37 de la LSR**, el Ayuntamiento remitirá al órgano competente para la declaración del interés general junto con un informe municipal razonando sobre la misma.

SÉPTIMO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, n.º 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** a la solicitud de licencia de obras para la realización de un sondeo para un pozo, ubicado en el Polígono 15, Parcela 388 de Andratx, con referencia catastral 07005A015003880000RO, proyecto firmado por el Ingeniero de Minas, el Sr. Nicolás Dameto Truyols, sin visado colegial, expediente n.º 8953/2023, solicitado por el Sr. **RAÚL LÓPEZ MARTÍN**, en su consideración de instalación de interés general, por lo que se formula la siguiente **PROPUESTA**

PRIMERO.- Informar favorablemente la solicitud de licencia de obras para la realización de un sondeo para un pozo, ubicado en el Polígono 15, Parcela 388 de Andratx, con referencia catastral 07005A015003880000RO, proyecto firmado por el Ingeniero de Minas, el Sr. Nicolás Dameto Truyols, sin visado colegial, expediente



Ajuntament d' Andratx

n.º 8953/2023, solicitado por lel Sr. **RAÚL LÓPEZ MARTÍN**, a efectos de lo dispuesto en el artículo 37.1 de la LSR.

SEGUNDO.- Dar traslado del expediente a la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca, para la declaración de interés general, previa al otorgamiento de la correspondiente licencia municipal.

B) ACTIVITAT DE CONTROL
No hi ha assumptes
C) PRECS I PREGUNTES
No hi ha assumptes

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

