

INFORME JURÍDIC DE SECRETARIA RELATIU A L'EXPEDIENT INFORMATIU DE LA SITUACIÓ URBANÍSTICA DE LES EDIFICACIONS EXISTENTS A LA PARCEL·LA 142 DEL POLÍGON 18.

Antecedents.

Primer. El Sr. Ramón Pita de Veiga Montis en data 23 de gener de 2007 presenta a l'Ajuntament escrit de sol·licitud, entre d'altres, de *"incoación del oportuno expediente sancionador, así como ordenar la correspondiente demolición de las obras y edificaciones que no puedan en ningún caso legalizarse"*, sobre presumptes infraccions urbanístiques ocorregudes a la parcel·la núm. 142 del polígon 18 del terme municipal de Sencelles; així com de *"certificar el carácter de edificaciones fuera de ordenación de acuerdo a lo dispuesto a la Ley 6/1997, de 8 de julio de Suelo Rústico de las Islas Baleares las localizadas en la siempre mencionada Parcela Rústica."*

Segon. El Batle de l'Ajuntament mitjançant Decret de Batlia de data 16 de febrer de 2007 resol iniciar un expedient informatiu per tal d'investigar la situació urbanística de les edificacions de la parcel·la 142 del polígon 18 del terme municipal de Sencelles.

Tercer. El Sr. Eberhard Grosske Fiol presenta en data 23 de febrer de 2007 escrit sol·licitant se'l tengui per part interessada de l'expedient i se li doni trasllat de les actuacions a fi i efecte de poder presentar, si s'escau, les dades o documentació que estimi pertinents abans de la seva finalització, i en el que realitza una sèrie de manifestacions, entre d'elles relatives a l'antiguitat de l'edificació inicialment existent, i a les suposades ampliacions que ha pogut sofrir al llarg del temps anteriors a l'any 1984.

Quart. El Sr. Eberhard Grosske Fiol presenta en data 6 de març de 2007 nou escrit que "ha de ser considerat complementari al de data 23 de febrer de 2007 relatiu a l'expedient informatiu"

Cinquè. L'Arquitecte Municipal en data 23 de febrer de 2007 realitza visita d'inspecció a la referida parcel·la, i en data 14 de març de 2007 emet informe sobre les actuacions i/o obres dutes a terme i la seva adequació a les llicències d'obres menors atorgades en dates 7 de juny de 2005 (expedient 51/05) per a la "reforma y acondicionamiento de vivienda aislada", 26 de juliol de 2005 (expedient 73/05) per a "reforma de baño y cocina en vivienda aislada", i 3 de novembre de 2005 (expedient 118/05) per a "colocación de tela asfáltica y teja mallorquina-retejar, colocación de baldosas sobre suelo de hormigón, cerramiento de algunos ventanucos existentes e instalación de emparrado al estilo mallorquín de la vivienda unifamiliar aislada". L'informe de l'arquitecte fa referència a l'informe del zelador municipal de data 1 de febrer de 2007, en el que es constata l'existència d'unes edificacions d'una antiguitat superior a vuit anys, i que inclou una fitxa explicativa de les edificacions existents i relació aproximada de superfícies.

L'informe de l'arquitecte municipal, així mateix, constata que no hi ha hagut augment de volum, ni qualsevol altra actuació destinada a la consolidació estructural dels murs portants existents ni dels fonaments que els sustenten.

Sisè. En data 26 de març de 2007 se'n dóna trasllat al Sr. Ramon Pita de Veiga Montis de l'informe de l'arquitecte municipal de data 14 de març de 2007.

Setè. En data 28 de març de 2007 se'n dóna trasllat al Sr. Eberhard Grosske Fiol de l'informe de l'arquitecte municipal de data 14 de març de 2007.

Vuitè. El Sr. Eberhard Grosske Fiol presenta en data 28 de març de 2007 nou escrit acompanyant l'informe del Gerent Regional del Cadastre de data 1 de febrer de 2007, còpia adverada de la cèdula d'habitabilitat concedida amb el nº 6536/79, i còpia certificada de totes les inscripcions registrals corresponents a la finca.

Novè. El Sr. Eberhard Grosske Fiol presenta en data 29 de març de 2007 nou escrit d'al·legacions.

En base als antecedents exposats el que subscriu emet el següent INFORME:

Primer. Pel que fa a l'adequació de les obres efectivament realitzades al contingut de les llicències d'obra menor atorgades per la Junta de Govern Local en dates 7 de juny de 2005, 26 de juliol de 2005, i 3 de novembre de 2005, cal ressaltar dues actuacions que segons l'informe de l'arquitecte no es troben contingudes en cap de les llicències atorgades:

- 1.- Instal·lació d'un parral (pilastres + perfil) amb unes dimensions de 4 ml per 5 ml.
- 2.- Fals sostre de cartró- guix a l'edificació annexa de l'esquerra (planta baixa).

Segon. L'informe de l'arquitecte municipal, després de la inspecció de data 23 de febrer de 2007, per tal de verificar l'adequació de les obres realitzades a les llicències d'obra menor atorgades, constata que no hi ha hagut augment de volum, ni qualsevol altra actuació destinada a la consolidació estructural dels murs portants existents ni dels fonaments que els sustenten. L'informe del zelador municipal de data 1 de febrer de 2007, constata l'existència d'unes edificacions d'una antiguitat superior a vuit anys, i inclou una fitxa explicativa de les edificacions existents i relació aproximada de superfícies.

D'ambdós informes cal extreure la conclusió que les edificacions existents a la referida parcel·la tenen una antiguitat al menys superior a vuit anys.

Tercer. Segons la consulta de dades cadastrals l'ús de l'edificació és residencial, i l'any de construcció del local principal 1973.

Pel que fa a l'edificació annexa de l'esquerra que consta de tres estàncies independents i sense connexió interior entre elles, ni amb la resta de l'edificació principal, segons informa l'Arquitecte, l'ús que es realitza és el de magatzem o traster d'utensilis, eines, mobles vells.

L'ús de l'esmentada edificació annexa segons la consulta de dades cadastrals és la de magatzem. Per tant és coincident amb l'ús detectat per l'Arquitecte Municipal en la seva visita d'inspecció.

Quart. La inscripció registral cinquena de data 12 de maig de 1945 diu textualment: ... *"cuya porción en la que va comprendida la caseta"*. Per tant, l'esmentada inscripció acredita l'existència d'una "caseta" amb anterioritat a l'any 1945, sense que es faci referència alguna a la seva superfície.

La inscripció registral catorzena de data 16 de setembre de 2005 diu literalment: *Tierra llamada SON MATET, en la que se comprende una caseta descrita en la anterior inscripción 10ª, expresándose en el título que la cabida de la caseta es de ciento treinta y dos metros cuadrados y su antigüedad es del año mil novecientos setenta y tres, lo que se acredita con certificación catastral expedida el 3 de diciembre de 2004 por la Gerencia del Catastro de Illes Balears; y que la construcción reseñada fue ampliada desde hace más de veinte años, habiendo pasado a ser una vivienda unifamiliar que consta de planta baja y planta piso, con una superficie total construida de trescientos doce metros sesenta y ocho decímetros cuadrados, distribuidos en doscientos ochenta metros cincuenta y siete decímetros cuadrados en planta baja y treinta y dos metros once decímetros cuadrados en planta piso.*

De les esmentades inscripcions, així com de la descripció de les superfícies per part dels Tècnics Municipals, es desprèn que l'edificació inicialment existent a l'any 1945 (i per tant amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei del Sòl de 1956) ha sofert al llarg del temps diverses ampliacions fins arribar a la superfície actual.

Cinquè. L'interessat aporta a l'expedient còpia adverada pel Consell de Mallorca de la cèdula d'habitabilitat de la finca "Son Matet" amb el núm. 6536/79, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Delegación Provincial

de Balears, en la que es parla de "vivienda", i amb data d'inspecció de 29 de març de 1979.

Sisè. La "caseta" inicialment existent amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei del Sòl de 1956 ha anat sofrint al llarg del temps diverses ampliacions.

No se'n ha pogut acreditar l'existència de cap tipus de llicència d'obra major de les esmentades ampliacions. Aquest fet determina per sí sol el caràcter de l'edificació com a edifici fora d'ordenació de conformitat amb la Llei 8/1988, d'1 de juny, *sobre edificis i instal·lacions fora d'ordenació*.

En qualsevol cas, segons informen els Tècnics Municipals les edificacions existents a la referida parcel·la tenen una antiguitat al menys superior a vuit anys, que és el termini que estableix la Llei 10/1990 de disciplina urbanística per a poder adoptar mesures de restauració de la legalitat urbanística.

Les actuacions que segons l'informe de l'arquitecte municipal de data 14 de març de 2007 no es troben contingudes en cap de les llicències d'obra menor atorgades, i per tant podrien motivar l'obertura d'expedient d'infracció urbanística, són les següents:

- 1.- Instal·lació d'un parral (pilastres + perfil) amb unes dimensions de 4 ml per 5 ml.
- 2.- Fals sostre de cartró- guix a l'edificació annexa de l'esquerra (planta baixa).

Això és el que tenc l'honor d'informar llevat d'un criteri millor fonamentat.

Sencelles, 9 d'abril de 2007.

El Secretari-Interventor,

Francisco Sabater Mulet.

