



**Sección V. Anuncios**  
**Subsección segunda. Otros anuncios oficiales**  
**AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA**

**19099**      *Disciplina DO-2014-79 Notificación propuesta demolición*

Como consecuencia del expediente incoado en este Negociado por presunta infracción urbanística, a JUAN PRATS RIPOLL, EULALIA PRATS RIPOLL y FASTNET CB, exp. nº DO-2014/79, y habiéndose intentado la notificación sin resultado positivo, por el presente edicto se notifica a JUAN PRATS RIPOLL, de conformidad con el art. 59-5 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 194 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de Noviembre del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, que transcrito dice:

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:** Que formula la instructora del expediente de demolición o de reconstrucción, que se sigue contra la Sra. Eulalia Prats Ripoll, Juan Prats Ripoll como propietarios, y contra la empresa Fasnet CB como promotora, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66 y 67 de la Ley 10/90, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de la CAIB.

**RESULTANDO:** Que ha transcurrido el plazo de dos meses concedido a los interesados para que solí la oportuna licencia, o se ajusten a licencia u orden de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65, 1º de la citada ley.

**CONSIDERANDO:** Los artículos citados y demás de general aplicación el instructor formula la siguiente propuesta de demolición, retirada o reconstrucción de las obras que se relacionan a continuación, a cargo de los interesados, así como lo procedente para impedir definitivamente los usos a que diera lugar.

A la Sra. **Eulalia Prats Ripoll, Juan Prats Ripoll como propietarios, y contra la empresa Fasnet CB como promotora**, para que procedan a la retirada/demolición de las obras realizadas en la calle Libertad, 25, bajos, RC 08511803072, consistentes en: "Informe de 28/02/2014 "Hay colocado una enrollable metálica con caja volada sobre la acera y se ha abierto un hueco en la fachada presumiblemente para la instalación de un contador de algún suministro. Estas obras no están contempladas en ninguna solicitud de licencia "Informe de 24/04/2014" Colocación de andamio en planta baja y tres plantas piso para colocar conducto de extracción de gas de máquinas de lavar. El conducto no está colocándose en su totalidad "Hay que indicar que la CSS-2014/80396 no incluye las obras denunciadas. Informe de 28/04/2014 "Se está colocando conducto de evacuación de gases a fachada posterior a 10,00 m lineales de la fachada principal. Excede la profundidad edificable". Las obras que se están realizando no están amparadas en la comunicación previa presentada, con núm. de expediente CS-2014/1196, ya que las obras mencionadas son ilegalizables porque incumplen el artículo 128 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) y los arts. 15 y 47 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares ", así como cualquier otro tipo de obra o instalaciones realizadas sin la preceptiva licencia municipal para restituir la vivienda al estado en que se encontraba antes de la comisión de la infracción urbanística y visto el informe del 21/08/2014 emitido por la TAG del servicio que dice: "1º.- **DESESTIMAR** las alegaciones presentadas el 14 de julio de 2014 por la Sra. **Eulalia Prats Ripoll**, actuando con nombre propio como propietaria y como administradora mancomunada de la empresa **Fasnet CB, (promotora)**, y las del 6 de agosto de 2014 presentadas por el Sr. **Juan Prats Ripoll** también actuando en nombre propio como propietario y en representación de la empresa **Fasnet**, contra el Decreto del presidente del CGU núm. 7707 de 05.07.2014, y el 10367 del 17/06/2014, en relación a las obras realizadas sin la preceptiva licencia municipal en la calle Libertad, 25, bajos.

**EN CONSIDERAR QUE:**

- a) Los recurrentes alegan que a día de hoy han presentado toda la documentación pertinente y pagadas las tasas e impuestos correspondientes para poder ejercer la actividad de "lavandería", todo ello amparándose en la Ley 7/2013 de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares.
- b) Ahora bien, los acuerdos ahora recorridos ya se les decía a recurrentes, que las obras llevadas a cabo en el inmueble donde se pretende desarrollar la actividad, desde el punto de vista urbanístico, **son ilegalizables, ya que incumplen la normativa aplicable al caso**. Además, también se indica que la comunicación previa presentada, no están incluidas las obras denunciadas. No obstante, y para contestar a las alegaciones efectuadas, el Servicio de Control de Actividades, el 19/08/2014 ha emitido el siguiente informe: "

"Efectivamente en la Disposición adicional sexta de la Ley 7/2013, se admite que los técnicos y los directores de la obra puedan adoptar, bajo su responsabilidad, las denominadas" soluciones técnicas alternativas "a las exigidas reglamentariamente, siempre que" se detallen exhaustivamente y se justifiquen en el proyecto o en la documentación técnica "con un **requisito formal esencial:**" previa autorización expresa de la propiedad".





Si bien este técnico admite los motivos técnicos y medioambientales de carácter material que justifica la Ingeniera industrial, Antonia Ana Oliver Molinos, en su documentación técnica, presenta una objeción al carácter formal de la citada solución alternativa.

Las fachadas de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, como es el caso, se rigen por las previsiones de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, para lo que la jurisprudencia ha venido determinando el carácter de **cosa común que requiere del acuerdo de la Comunidad de Propietarios**.

Así pues, en el caso que aquí se suscita, y en el ámbito meramente administrativo, el titular de la actividad **no puede legalizar el conducto de extracción de humos desde la planta baja hasta la cubierta por la fachada posterior**, únicamente con el informe de un técnico competente, si no viene acompañado de la autorización de la Comunidad de propietarios".

c) Cuando la solicitud de devolución de ingresos indebidos, ésta deberá tramitarse ante el Departamento Tributario, no siendo competencia de este Servicio de Disciplina Urbanística.

d) Por lo tanto, dado que no se dispone de la licencia municipal que exige el artículo. 2 LDU, y de acuerdo con la Ley de Disciplina Urbanística que es bastante clara en cuanto a la obligación de los propietarios del inmueble de legalizar o demoler las obras (el objeto del expediente de demolición) ya que el art. 26 LDU dice: La Administración actuante estará obligada a exigir de los propietarios la legalización de las obras o actuaciones efectuadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a estas ya incoar el correspondiente expediente sancionador, y en su caso, a ordenar y hacer ejecutar la orden de demolición cuando aquellas no pudieran ser legalizadas. Además, esta obligación se deriva de los arts. 7, 8 y 9 del TRLS., Cabe desestimar las alegaciones presentadas y continuar la tramitación del expediente.

**CONCEDER a la Sra. Eulalia Prats Ripoll, Juan Prats Ripoll como propietarios, y contra la empresa Fasnet CB como promotora**, un plazo improrrogable de 10 días para que formulen todas las alegaciones que consideren convenientes.

**ADVERTIR** que, de conformidad con lo establecido en el artículo 67,1r de la Ley 10/90, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de la CAIB, transcurrido dicho plazo sin que se hubieran presentado las alegaciones o desestimadas, el Consejo de Gerencia de Urbanismo acordará la retirada, demolición o reconstrucción de las obras por el interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar y le concederá un plazo adecuado a su caso, con la advertencia de que el Ayuntamiento lo podrá ejecutar subsidiariamente en caso de incumplimiento.

Le recuerdo que, de acuerdo con el art. 14 del Estatuto de Autonomía, puede ejercer su derecho de opción lingüística respecto a las futuras notificaciones que se realicen.

Para servicio de registro de documentos, caja, así como información general y fiscal, puede dirigirse a las siguientes oficinas: OAC AVINGUDES- Av. Gabriel Alomar, 18 (Edif. Avingudes); OAC CORT- Pl. Santa Eulàlia, 9, bjs. (Ajuntament); OAC PERE GARAU- c. Pere Llobera, 9; OAC SANT AGUSTÍ- c. Margaluz, 30; OAC SANT FERRAN- Av. Sant Ferran, 42 (Edif. Policía Local); OAC S'ARENAL- Av. América, 11; OAC S'ESCORXADOR- c. Emperadriu Eugènia, 6; OAC SON FERRIOL- Av. Cid 8. Horario de atención al público: Todo el año: de 8.30 a 14.00 h. de lunes a viernes (todas las oficinas). Horario ampliado de octubre a mayo: de 8.30 a 17 h. de lunes a jueves (OAC Avingudes). Sábados abierto de 9.30 a 13.30 h. en OAC Cort (sólo registro).

Palma, 28 d'octubre de 2014

**La jefa de departamento de Disciplina y Seguridad de los Edificios**  
P.D. Decreto de Alcaldía nº 10434 de 8/6/2012 (B.O.I.B. nº 85 de 14/6/2012)  
Elvira Salvà Armengod

