

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2024/5	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

9 / de febrer / 2024

Durada:

Des de les 9:00 fins a les 9:25

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Francisca Ruiz Roig

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ		
DNI	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



Ajuntament d' Andratx

A) PART RESOLUTIVA	
Aprovació de l'acta de la sessió anterior	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
Expedient 457/2024. Composició jurat premis Rua Andratx i s'Arracó 2024	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist que l'Ajuntament d'Andratx vol fomentar el desenvolupament de qualsevol activitat festivo-cultural en el municipi.

Vist que l'article 25.1 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, estableix que "el Municipi, per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure tota classe d'activitats i prestar quants serveis públics contribueixin a satisfer les necessitats i aspiracions de la comunitat veïnal".

Vist que les bases reguladores de la convocatòria de la Rua 2024 d'Andratx estableix el jurat dels premis en el punt 5, el qual es transcriu literalment: «El jurat per qualificar als participants de la Rua d'Andratx 2024, estarà integrat per 5 membres representants de les Associacions i Clubs inscrits al Registre Municipal d'Associacions. Actuarà com a President el membre de més edat i de Secretari el més jove. Si algun premi queda desert els acords presos pel Jurat seran inapel·lables. El jurat estarà situat sobre l'escenari situat a la Plaça d'Espanya i puntuaran segons els criteris valoratius d'aquestes bases reguladores.»

Vist que les bases reguladores de la convocatòria de la Rua 2024 de S'Arracó estableix el jurat dels premis en el punt 5, el qual es transcriu literalment: «El jurat per qualificar als participants de la Rua 2024, estarà integrat per 3 membres representants de les Associacions i Clubs inscrits al Registre Municipal d'Associacions. Actuarà com a President el membre de més edat i de Secretari el més jove. Si algun premi queda desert els acords presos pel Jurat seran inapel·lables. El jurat estarà situat sobre l'escenari ubicat a la Plaça Weyler i puntuaran segons els criteris valoratius d'aquestes bases reguladores.»

Per tot això, propòs a la Junta de Govern Local l'adopció del següent **ACORD**:

PRIMER.- Aprovar la proposta de composició del jurat dels premis de la Rua 2024 d'Andratx amb els membres següents:

- Representant de n'Alí: Antonio Roca Pujol (President)



Ajuntament d' Andratx

- Representant de l'Associació de Clasics Raiders d'Andratx: Santiago Fernandez Ruiz (Secretari)
- Representant de l'Associació Dragomonis d'Andratx: Josefa Alvarez Martinez
- Representant del Club de Bàsquet Andratx: Antonio Rozalen Saez
- Representant Penya Pony Manso: Jessica Moreno Tendero

SEGON.- Aprovar la proposta de composició del jurat dels premis de la Rua 2024 de S'Arracó amb els membres següents:

- Representant de l'Associació Caperrots de s'Arracó: Francisca Sánchez-Bermejo González.
- Representant del Club Deportivo S'Arracó: Carmen Gelabert Arévalo (Secretària)
- Representant Club de Futbol s'Arracó: Pedro Flexas Flexas (President)

TERCER.- Publicar el present acord al web de l'Ajuntament i al tauler d'anuncis.

Expedient 2402/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al n.º expediente 2402/2022, relativo al PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE PISCINA EXISTENTE EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, situada en POLÍGONO 13, PARCELA 522 SON TIÓ – S'ARRACÓ (ANDRATX), con referencia catastral 07005A013005220000RG, solicitado por LH PROPERTY DEVELOPMENT S.L., en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente INFORME PROPUESTA DE ACUERDO, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES



Ajuntament d' Andratx

1º.- En fecha 22 de febrero de 2022, el Sr. Antonio Guillermo López Cerón Hoyos, en representación de la entidad interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico y de ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1325), siendo completada en fecha 11 de diciembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-10609), en fecha 22 de diciembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8327), en fecha 9 de enero de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-99), en fecha 20 de marzo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2614) y en fecha 27 de marzo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2191).

2º.- En fecha 24 de octubre de 2023 se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 17 de octubre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-11494 y 2023-E-RE-11495).

3º.- En fecha 7 de noviembre de 2023, el Sr. Antonio Guillermo López Cerón Hoyos, registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10931).

4º.- En fecha 9 de enero de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

“Consideracions tècniques

1. Es presenta sol·licitud per la reforma d'una piscina existent en habitatge unifamiliar situat a sòl rústic (polígon 13, parcel·la 522) del TM d'Andratx.
2. La piscina va ser construïda emparada en la llicència LO-529/1989.

L'habitatge està essent objecte d'obres de reforma i demolició parcial segons expedient 516/2019.

Les obres sol·licitades es presenten amb el «Projecte bàsic i d'execució de reforma d'una piscina existent en habitatge unifamiliar», examinada la documentació gràfica de projecte les actuacions contempnen la modificació de la piscina configurant un nou vas de forma rectangular i l'execució dels corresponents murs, així com la reparació d'impermeabilització i acabats.

La piscina existent autoritzada al expedient LO-529/1989 tenia una superfície de lamina d'aigua de 57,35m2 i un volum de 103,25m3. La piscina del present expedient te una lamina d'aigua de 45m2 i un volum de 60,48m3, per tant es redueix la mateixa i es redueix el consum d'aigua.



Ajuntament d' Andratx

Ates que s'actua sobre una piscina existent i sobre un àmbit de terrassa pavimentada que consta a la llicència 516/2019, les obres no impliquen cap tipus d'ampliació ni augment de paràmetres urbanístics.

3. Vista la documentació presentada dia 7 de novembre de 2023, amb numero de registre d'entrada 2023-E-RE-10931, «Projecte bàsic i d'execució de reforma d'una piscina existent en habitatge unifamiliar» redactat per l'arquitecte Antonio López-Cerón Hoyos amb núm. de visat COAIB nº11/11103/22 de data 06.11.23, s'informa que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.

4. Dins l'expedient es presenta la següent documentació:

- Assumeix de direcció d'obra
- Estudi bàsic de seguretat i salut
- Contracte amb MAC Insular

Conclusió:

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el projecte bàsic i d'execució de reforma d'una piscina existent en habitatge unifamiliar, redactat per l'arquitecte.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de reforma de una piscina en vivienda unifamiliar aislada, proyecto con visado COAIB n.º 11/11103/23 de fecha 6 de noviembre de 2023, redactado por el arquitecto Antonio López-Cerón Hoyos, presentado en fecha 7 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10931).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente 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) y en el Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, LOUS), habiéndose evacuado los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia:

- Vulnerabilidad de acuíferos: de conformidad con el artículo 2.1 del Decreto Ley



Ajuntament d' Andratx

1/2016, de 12 de enero, los usos situados en las APR de vulnerabilidad de acuíferos no precisarán de informe preceptivo de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Direcció General de Recursos Hídrics, con el cumplimiento de una serie de condicionantes (R.G.E. n.º 750 de fecha 26 de enero de 2016):

- “El sistema de tratamiento de las aguas residuales debe cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.

- Durante la ejecución de las obras se deberán adoptar las máximas precauciones para el evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de maquinarias.”

- APR Incendios: consta el informe favorable condicionado de la Dirección General d'espais Naturals i Biodiversitat de fecha 29 de marzo de 2019 (Expediente 516/2019).

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 364 del Reglamento de la LOUS, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

“d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias contendrán necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entenderán por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación.”

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del Reglamento de la LOUS, en fecha 9 de enero de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y de ejecución de reforma de una piscina en vivienda unifamiliar aislada, proyecto con visado COAIB n.º 11/11103/23 de fecha 6 de noviembre de 2023, redactado por el arquitecto Antonio López-Cerón Hoyos, presentado en fecha 7 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10931), siempre y cuando se cumpla con las normas y condiciones establecidas en la licencia de obras otorgada.

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



Ajuntament d' Andratx

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito INFORME JURÍDICO FAVORABLE a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de reforma de una piscina en vivienda unifamiliar aislada, proyecto con visado COAIB n.º 11/11103/23 de fecha 6 de noviembre de 2023, redactado por el arquitecto Antonio López-Cerón Hoyos, presentado en fecha 7 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10931).

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.- Conceder licencia urbanística al PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE PISCINA EXISTENTE EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, situada en POLÍGONO 13, PARCELA 522 SON TIÓ – S'ARRACÓ (ANDRATX), con referencia catastral 07005A013005220000RG, proyecto con visado COAIB n.º 11/11103/23 de fecha 6 de noviembre de 2023, redactado por el arquitecto Antonio López-Cerón Hoyos, presentado en fecha 7 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10931), siempre y cuando se cumpla con las normas y condiciones establecidas en la licencia de obras otorgada.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: RÚSTICO PROTEGIDO.
- Zonificación: ARIP y APR INCENDIOS.

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (27.384,55.-€).
- Plazo para el inicio de las obras: 6 meses.

Plazo para la ejecución de las obras: 12 meses.

3.- La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación:

- Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07: aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).



Ajuntament d' Andratx

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears: aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.o 160, de 29/12/2017).
- Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo: Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.o 66 de 30/04/2015).
- Plan Territorial Insular de Mallorca: Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.o 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- Comunicar a la entidad interesada que, según dispone el artículo 379 de la LOUS:

“1. Las licencias que lo requieran por la naturaleza de los actos que amparan, se concederán por un plazo determinado de un máximo de seis meses para iniciar las obras, y de un máximo de tres años para acabarlas, debiendo reflejarse ambos plazos expresamente en el acto de su otorgamiento.

2. Estos plazos se computan desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberse obtenido de acuerdo con un proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde su presentación a que se refieren el apartado 6 del artículo 140 de la LOUS y el apartado 6 del artículo 376 de este Reglamento.

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras. Esa prórroga será otorgada automáticamente y con una duración máxima igual a la mitad del plazo inicial previsto en la licencia, si fuera solicitada de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no queda afectada por los acuerdos regulados por el artículo 50 de la LOUS y los artículos 138 y 139 de este Reglamento.”

TERCERO.- De conformidad con el artículo 372.6 del Reglamento de la LOUS la persona promotora de las obras deberá comunicar el inicio de las mismas, al menos con diez días de antelación.

CUARTO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, a la entidad interesada con indicación de los recursos que procedan:



Ajuntament d' Andratx

a) En plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dictó la resolución. Transcurrido un mes desde la presentación del recurso sin que se haya resuelto expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se le hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que se estime procedente de derecho.

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

QUINTO. Dar traslado a la Unidad de Gestión Tributaria a los efectos oportunos.

El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (27.384,55.-€).

Expedient 6538/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **6538/2023**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR**, situada en **CAMÍ DE CAN RODELLA, 3, POLÍGONO 14 (ANDRATX)**, con referencia catastral 8116202DD4881N0001RI, solicitado por el Sr. **MATIAS FLEXAS VICH**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y



Ajuntament d' Andratx

Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 12 de junio de 2023, el Sr. José Casañas Vilamala, en representación del interesado, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico y ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5369), siendo completado en fecha 19 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5609), en fecha 8 de agosto de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7394), en fecha 17 de agosto de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7672) y en fecha 12 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12099).

2º.- En fecha 17 de enero de 2024, el Técnico municipal del Área de Patrimonio emitió informe favorable condicionado a las siguientes prescripciones:

“Atès que a la visita prèvia d'aquesta edificació s'observa una disposició singular de l'entrebogat es preceptiu que si en el transcurs de les obres es trobassin objectes o restes culturals o arquitectòniques, el promotor i la direcció facultativa de l'obra paralitzaran immediatament els treballs, prendran les mesures adequades de protecció i en comunicaran el descobriment, en el termini de 48 hores, al consell insular o l'Ajuntament, per tal de prendre les mesures adients segons la legislació vigent.

Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part dels tècnics municipals d'Urbanisme i Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.”

3º.- En fecha 24 de enero de 2024, la Arquitecta municipal, tras visita de inspección en la vivienda donde se pretenden llevar a cabo las actuaciones, emitió informe sobre la necesidad de que se tramite el expediente con urgencia debido al deficiente estado de conservación de las cubiertas de la vivienda.

4º.- En fecha 1 de febrero de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

“1. Es tracta de un projecte d'intervenció sobre un edifici existent en sòl rústic. L'habitatge existent es anterior a 1956 i s'acredita la seva legalitat (tret del porxo de planta primera) segons Certificat d'Antiguitat emès per aquest ajuntament en data 24 de novembre de 2023 (CANT 6882/2023) i que diu literalment:

«El tècnic que subscriu, pot determinar en base a les dades anteriorment



Ajuntament d' Andratx

exposades, que existeix dins del camí de Can Rodella, 3, amb referència cadastral número 8116202DD4881N0001RI, del sòl rústic protegit del municipi d'Andratx, un volum principal de planta baixa i planta pis, destinat a habitatge, amb diferents annexes a les façanes oest i sud, amb diferents fases o dates d'execució, tot anterior a 1956.

No obstant això, sembla que el porxo de planta primera, sobre la bugaderia, ha estat reconstruït posteriorment.»

2. L'objecte de les actuacions sol·licitades dins aquesta llicència corresponen a una substitució de la coberta del cos principal de l'habitatge existent, que es troben en un estat de conservació deficient. L'actuació contempla:

- demolició íntegra dels forjats inclinats de la coberta*
- execució d'un nou forjat inclinat recolzat en un cercol de formigó*
- nou entrebigat de revolto ceràmic vist*
- execució de capa de compressió*
- aïllament tèrmic*
- coberta de teula àrab sobre capa de morter*

3. Segons projecte presentat no s'actua a la part de la que no queda acreditada la legalitat (porxo de plant pis).

Es tracta d'obres que corresponen a actuacions de consolidació i restauració de les cobertes existents permeses tant per la normativa urbanística vigent com per la normativa específica del catàleg i les directrius de la fitxa individualitzada. No suposen variació dels paràmetres urbanístics ni augment de volum.

4. Vista la documentació presentada, amb numero de registre 2023-E-RE-5369, de data 12 de juny de 2023, Projecte de substitució de forjat de planta cobertes, amb visat COAAT Mallorca nº V-2023/04676 de data 12.06.2023 redactat per l'arquitecte tècnic José Casañas Vilamala, s'informa que aquest compleix essencialment amb l'establert per la normativa urbanística vigent.

5. Amb el projecte es presenta la següent documentació:

- Assumeix de director d'execució*
- Estudi de seguretat i salut*



Ajuntament d' Andratx

◦ *Contracte i fiança amb MAC Insular*

Conclusió:

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el Projecte de substitució de forjat de planta cobertes, amb visat COAAT Mallorca nº V-2023/04676 de data 12.06.2023 redactar per l'arquitecte tècnic José Casañas Vilamala sempre i quan es compleixi amb les condicions generals de la llicència i a les condicions establertes a l'informe tècnic de Patrimoni."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y ejecución de sustitución de cubierta en una vivienda unifamiliar debido al deficiente estado de conservación en el que se encuentran, proyecto redactado por el técnico José Casañas Vilamala, con visado COAAT Mallorca n.º V-2023/04676 de fecha 12 de junio de 2023, presentado en fecha 12 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5369).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente 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) y en el Reglamento General de la LUIB, no siendo necesario, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

Consta el informe favorable del Técnico municipal del Área de Patrimonio de fecha 17 de enero de 2024, condicionado a las siguientes prescripciones:

"Atès que a la visita prèvia d'aquesta edificació s'observa una disposició singular de l'entrebigat es preceptiu que si en el transcurs de les obres es trobassin objectes o restes culturals o arquitectòniques, el promotor i la direcció facultativa de l'obra paraitzaran immediatament els treballs, prendran les mesures adequades de protecció i en comunicaran el descobriment, en el termini de 48 hores, al consell insular o l'Ajuntament, per tal de prendre les mesures adients segons la legislació vigent.

Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part dels tècnics municipals d'Urbanisme i Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació."



Ajuntament d' Andratx

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 250 del Reglamento de la LUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

“d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias contendrán necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entenderán por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación.”

CUARTO.- De acuerdo con los artículos 254 del Reglamento de la LUIB, en fecha 1 de febrero de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y de ejecución de sustitución de cubierta en una vivienda unifamiliar debido al deficiente estado de conservación en el que se encuentran, proyecto redactado por el técnico José Casañas Vilamala, con visado COAAT Mallorca n.º V-2023/04676 de fecha 12 de junio de 2023, presentado en fecha 12 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5369), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales de la licencia y las condiciones establecidas en el informe técnico del Área de Patrimonio.

QUINTO.- 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, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de

sustitución de cubierta en una vivienda unifamiliar debido al deficiente estado de conservación en el que se encuentran, proyecto redactado por el técnico José Casañas Vilamala, con visado COAAT Mallorca n.º V-2023/04676 de fecha 12 de junio de 2023, presentado en fecha 12 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5369), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales de la licencia y las condiciones establecidas en el informe técnico del Área de Patrimonio.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real



Ajuntament d' Andratx

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.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR**, situada en **CAMÍ DE CAN RODELLA, 3, POLÍGONO 14 (ANDRATX)**, con referencia catastral 8116202DD4881N0001RI, proyecto redactado por el técnico José Casañas Vilamala, con visado COAAT Mallorca n.º V-2023/04676 de fecha 12 de junio de 2023, presentado en fecha 12 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5369), solicitada por el Sr. **MATIAS FLEXAS VICH**, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales de la licencia y las condiciones establecidas en el informe técnico del Área de Patrimonio.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo**: SUELO RÚSTICO.**
- Zonificación: **ARIP.**

2º.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (61.471,46.-€).**
- Plazo para el inicio de las obras**: 3 meses.**

Plazo para la ejecución de las obras: **12 meses.**

3º.- La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación:

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51 de 322/04/2023).



Ajuntament d' Andratx

• **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- Comunicar al interesado que, según dispone el artículo 154 de la LUIB:

“1. Las licencias que por la naturaleza de los actos que amparen así lo requieran se concederán por un plazo determinado, tanto para su inicio como para su finalización, que se reflejará expresamente en el acto del otorgamiento.

2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras fijarán un plazo para empezarlas y otro para acabarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general. En caso de que el plan general no lo fije se entenderá que el plazo para empezar las obras será de seis meses, y el plazo para acabarlas será de tres años.

Estos plazos se computarán desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberla obtenido de acuerdo con un proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior.

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtendrán, 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. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si la solicitan de una manera justificada, siempre que el coeficiente de construcción ejecutada sea al menos del 50 % y estén finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, y todo ello se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra. El plazo de presentación de la solicitud y los efectos derivados del artículo 51 de la presente ley, y serán los mismos del punto anterior.

5. La licencia urbanística caducará si al acabar cualquiera de los plazos establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que se indicarán expresamente en el acto administrativo del otorgamiento, no se han empezado o no se han acabado



Ajuntament d' Andratx

las obras. A estos efectos, el documento de la licencia incorporará la advertencia correspondiente.

6. Una vez caducada la licencia urbanística, el órgano municipal competente lo declarará y acordará la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas y previa audiencia de la persona titular.

7. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se pide y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento.”

TERCERO.- De conformidad con el artículo 255.6 del Reglamento de la LUIB la promotora de la actuación deberá comunicar el inicio de las obras, al menos con diez días de antelación.

CUARTO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, a la entidad interesada con indicación de los recursos que procedan:

a) En plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dictó la resolución. Transcurrido un mes desde la presentación del recurso sin que se haya resuelto expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se le hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que se estime procedente de derecho.

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

QUINTO.- Dar traslado, si procede, a la Unidad de Gestión Tributaria a los efectos oportunos.

El presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **SESENTA Y**



Ajuntament d' Andratx

UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (61.471,46.-€).

Expedient 5720/2020. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 2347/2021, relativo a la solicitud de LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE COLOCACIÓN DE TENDAL, situada en CARRER CASTELLÓ, 2 (ANDRATX), con referencia catastral 0603106DD5800S0001EW, solicitado por la Sra. ANTONIA BRAO NOBEL, en cumplimiento con el artículo 139 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente INFORME PROPUESTA DE ACUERDO, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 27 de julio de 2020, la interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2020-E-RE-5738).

2º.- En fecha 13 de mayo de 2021, la Celadora municipal emitió informe de inspección y valoración, haciendo constar lo siguiente:

“Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que actualmente está instalado un toldo de lona de unos 5 m² aproximadamente anclado a la pared tal y como aparece en la solicitud de legalización.”

3º.- En fecha 8 de enero de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

“Vista la documentació presentada en data 27.07.20 amb E-RC-5738 es presenta legalització de la col·locació d'un tendal de lona d'uns 5 m2 aprox. degut a l'obertura d'un expedient d'infracció urbanística.

Consta informe de la zeladora municipal que descriu l'actuació feta sense llicència



Ajuntament d' Andratx

de data 07.03.2014.

Amb la documentació presentada, la llicència sol·licitada correspon amb les actuacions objecte de l'expedient d'infracció urbanística IU 13/2014 (2488/2020). L'actuació sol·licitada compleix amb la normativa urbanística vigent.

En base a lo exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT el projecte presentat en data 27.07.20 amb E-RC-5738, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente al proyecto de legalización de colocación de un tendal de lona, objeto de un expediente de infracción urbanística n.º 2488/2020 (IU 13/2014).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (en adelante, LOUS) y en el Reglamento General de la LOUS, no siendo necesario para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

TERCERO.- En cuanto a las licencias de legalización, es de aplicación el artículo 386 del Reglamento General de la LOUS, el cual dispone lo siguiente:

“1. Se aplican a la solicitud, a la tramitación y a la resolución de las licencias de legalización las mismas reglas establecidas para las licencias ordinarias. La innovación de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico no implicará en ningún caso la legalización automática de las actuaciones ilegales o amparadas en licencias, órdenes de ejecución o comunicaciones previas contrarias a la normativa aplicable realizadas bajo la vigencia de la ordenación anterior.

2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia urbanística de legalización de actuaciones, o si la actuación no requiere proyecto, la documentación técnica que se acompañe con la solicitud, han de contener la memoria urbanística a que hace referencia el artículo 152 de la LUIB, así como una memoria constructiva y de materiales, y la planimetría correspondiente.



Ajuntament d' Andratx

Se ha de aportar cualquier plano o documentación gráfica que sea necesaria para la definición correcta del expediente de legalización y, en cualquier caso, el plano del estado actual de la edificación o la construcción con indicación de las obras que son objeto de posibilidad de legalización y de los elementos o las obras que se deben demoler, en su caso, y se ha de incorporar el coste de ejecución material de la obra o de la actuación que se legaliza. Asimismo, las solicitudes han de incorporar un certificado de personal técnico competente sobre el cumplimiento de las condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad exigidas por la normativa de aplicación y las fotografías actualizadas de la actuación que se ha de legalizar.”

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del Reglamento General de la LOUS, en fecha 8 de enero de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable al proyecto de legalización de colocación de tendal de lona, presentado en fecha 27 de julio de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-2738), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

Asimismo, de conformidad con el informe técnico, quedarán legalizadas todas las obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante derivadas del expediente de infracción urbanística n.º 2488/2020 (IU 13/2014).

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito INFORME JURÍDICO FAVORABLE al proyecto de legalización de colocación de tendal de lona, presentado en fecha 27 de julio de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-2738), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

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.- Conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE COLOCACIÓN DE TENDAL, situada en CARRER CASTELLÓ, 2 (ANDRATX), con referencia catastral 0603106DD5800S0001EW, presentado en fecha 27 de julio de 2020 (R.G.E. n.º



Ajuntament d' Andratx

2020-E-RE-2738), solicitado por la Sra. ANTONIA BRAO NOBEL, , siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

De conformidad con el informe técnico, quedarán legalizadas todas las obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante derivadas del expediente de infracción urbanística n.º 2488/2020 (IU 13/2014).

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: URBANO (ANDRATX).
- Zonificación: PAII/PAI – PLURIFAMILIAR.

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: CIEN EUROS (100,00.-€).

3.- La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación:

- Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07: aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).
- Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo: aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 25 de marzo de 2014 (BOIB n.º 43, de 29/03/2014).
- Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo: Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.º 66 de 30/04/2015).
- Plan Territorial Insular de Mallorca: Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, a la entidad interesada con indicación de los recursos que procedan:

a) En plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dictó la resolución. Transcurrido un mes desde la presentación del recurso sin que se haya resuelto expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo,



Ajuntament d' Andratx

en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se le hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que se estime procedente de derecho.

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

CUARTO.- Dar traslado a la Unidad de Gestión Tributaria a los efectos oportunos.

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: CIEN EUROS (100,00.-€).

QUINTO.- Dar traslado al Área de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.

De conformidad con el informe técnico, quedarán legalizadas todas las obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante derivadas del expediente de infracción urbanística n.º 2488/2020 (IU 13/2014).

Expedient 973/2021. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al **expediente n.º 973/2021**, relativo a las **MODIFICACIONES DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN)**, situada en **CARRER ORADA, 86 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7759915DD4776N0001OG, solicitado por **QUANTUM VENTURES S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,



Ajuntament d' Andratx

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de octubre de 2019, se otorgó licencia urbanística al proyecto básico para la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (LO 188/2016), proyecto redactado por el arquitecto Alejandro Palomino Herrero, sin visado y registrado en este Ayuntamiento en fecha 3 de diciembre de 2018 (R.G.E. n.º 2018-E-RC-14727). Titular de la licencia: TESSO SON VIDA S.L.U.

2º.- En fecha 21 de abril de 2020, se procede a un cambio de titularidad de la licencia, pasando de TESSO SON VIDA S.L.U. a SCHADOW 28 GMBH & CO. PROJEKTENTWICKLUNG MALLORCA SG SUCURSAL EN ESPAÑA (expediente n.º 1106/2020).

3º.- En fecha 21 de abril de 2020, se procede a un cambio de titularidad de la licencia, pasando de SCHADOW 28 GMBH & CO. PROJEKTENTWICKLUNG MALLORCA SG SUCURSAL EN ESPAÑA a QUANTUM VENTURES S.L. (expediente n.º 1101/2020).

4º.- En fecha 27 de julio de 2020, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución de la licencia para la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (LO 188/2016), proyecto redactado por Antonio García-Ruiz Puigserver, con visado COAIB n.º 11/06650/20 de fecha 27 de julio de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-3505). Consta informe técnico favorable de fecha 1 de octubre de 2020.

5º.- En fecha 14 de enero de 2021, el arquitecto Antonio García-Ruiz Puigserver, en representación de la parte interesada, registró en este Ayuntamiento un proyecto de modificación durante el transcurso de las obras (R.G.E. n.º 2021-E-RE-215), siendo completado en fecha 17 de febrero de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-1099).

6º.- En fecha 14 de octubre de 2021, se notificó al Sr. Antonio García-Ruiz Puigserver un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 13 de octubre de 2021 (R.G.S. n.º 2021-S-RE-8683).

7º.- En fecha 7 de febrero de 2022, el Sr. Antonio García-Ruiz Puigserver registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2022-E-RE-861), siendo completada en fecha 24



Ajuntament d' Andratx

de agosto de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7022).

8º.- En fecha 22 de noviembre de 2022, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 17 de octubre de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-9984).

9º.- En fecha 16 de diciembre de 2022, el Sr. Antonio García-Ruiz Puigserver registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2022-E-RE-10829), siendo completada en fecha 22 de diciembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-10997), en fecha 22 de febrero de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-1770), en fecha 7 de marzo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2147) y en fecha 7 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6287 y 2023-E-RE-6288).

10º.- En fecha 3 de agosto de 2023, se notificó al Sr. Antonio García-Ruiz Puigserver un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 24 de julio de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-8152).

11º.- En virtud de Decreto n.º 2189/2023 de fecha 22 de agosto de 2023, se amplió el plazo a quince días más para subsanar las deficiencias notificadas (R.G.S. n.º 2023-S-RE-8822 y 2023-S-RE-8823).

12º.- En fecha 29 de septiembre de 2023, el Sr. Antonio García-Ruiz Puigserver registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9474, 2023-E-RE-9476 y 2023-E-RE-9477).

13º.- En fecha 8 de enero de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

“Consideracions tècniques

1. Les deficiències de l'informe anterior han estat esmenades.

Observacions

En qualsevol cas, es recorda que la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears estableix, al seu art. 156.1, que: “Les obres s'han de paralitzar oportunament quan, una vegada que s'ha concedit una llicència urbanística o s'ha efectuat una comunicació prèvia que legitima l'execució d'obres, s'hi vol dur a terme una modificació que tenguin per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzat o si aquestes obres comporten



Ajuntament d' Andratx

l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades. La normativa d'aplicació a aquest tipus de modificacions és la vigent en el moment de l'autorització de modificació de la llicència, sempre que es resolguin en termini, en cas contrari, s'han d'atorgar amb la normativa vigent en el moment en què es varen haver de resoldre, o, si s'escau, la vigent en el moment de la modificació de la comunicació prèvia". En aquest cas les obres s'hauran de paralitzar.

Conclusió

El projecte modificat, bàsic i executiu, refós de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina i annexe redactat per l'arquitecte Antonio Garcia Ruiz, amb núm. de visat 11/09694/23 de dia 27 de setembre de 2023, amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 29 de setembre de 2023 i núm. de registre 9474, 9476 i 9477, compleix amb la normativa urbanística vigent.

Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente al proyecto básico y de ejecución de modificación durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto Antonio García-Ruiz Puigserver, con visado COAIB n.º 11/09694/23 de fecha 27 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9474, 2023-E-RE-9476 y 2023-E-RE-9477).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente 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) y en el Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, LOUS), no siendo necesario para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

TERCERO.- En cuanto a las modificaciones durante el transcurso de las obras, el artículo 156 de la LUIB dispone lo siguiente:

"1. Las obras se paralizarán oportunamente cuando, una vez que se haya concedido



Ajuntament d' Andratx

una licencia urbanística o se haya efectuado una comunicación previa que legitime la ejecución de obras, se quiera llevar a cabo una modificación que tenga por objeto variar el número de viviendas autorizado o si estas obras comportan la alteración de las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones o la ocupación máxima autorizadas. La normativa de aplicación a este tipo de modificaciones será la vigente en el momento de la autorización de modificación de la licencia, siempre que se resuelvan en plazo, en caso contrario, se otorgarán con la normativa vigente en el momento en que se tuvieran que resolver, o, en su caso, la vigente en el momento de la modificación de la comunicación previa.

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modificara la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, sin alteración de ninguno de los parámetros previstos en el apartado 1 anterior, las obras no se paralizarán durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto o relación de obras por ejecutar. La autorización o la denegación de las modificaciones corresponderá al órgano que otorgó la licencia originaria. En este caso, la normativa de aplicación a las modificaciones será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya superado el plazo fijado para la ejecución de las obras.”

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el informe técnico, las modificaciones solicitadas encajarían en el primer punto del precepto mencionado, por lo que supondría la paralización de las obras.

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del Reglamento de la LUIB, en fecha 8 de enero de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable al proyecto básico y de ejecución de modificación durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto Antonio García-Ruiz Puigserver, con visado COAIB n.º 11/09694/23 de fecha 27 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9474, 2023-E-RE-9476 y 2023-E-RE-9477), siempre y cuando se cumplan con las condiciones generales y específicas de la licencia.

QUINTO. Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, núm. 1625/2023,



Ajuntament d' Andratx

de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** al proyecto básico y de ejecución de modificación durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto Antonio García-Ruiz Puigserver, con visado COAIB n.º 11/09694/23 de fecha 27 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9474, 2023-E-RE-9476 y 2023-E-RE-9477).

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.- Conceder licencia de **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN)**, situada en **CARRER ORADA, 86 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7759915DD4776N0001OG, solicitado por **QUANTUM VENTURES S.L.**, proyecto redactado por el arquitecto Antonio García-Ruiz Puigserver, con visado COAIB n.º 11/09694/23 de fecha 27 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9474, 2023-E-RE-9476 y 2023-E-RE-9477), siempre y cuando se cumplan con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO (P/9PA)***
- Zonificación: **UNIFAMILIAR (U).**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SIETE EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (598.207,76.-€)**

3.- La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación:

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70



Ajuntament d' Andratx

de 10/05/2007).

- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.º 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, a la entidad interesada con indicación de los recursos que procedan:

a) En plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dictó la resolución. Transcurrido un mes desde la presentación del recurso sin que se haya resuelto expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se le hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que se estime procedente de derecho.

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

TERCERO.- Dar traslado a la Unidad de Gestión Tributaria, a los efectos oportunos.

- Presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SIETE EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (598.207,76.-€)**

CUARTO.- Dar traslado a Celadores a los efectos de verificar que se está dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 156.1 de la LUIB.



Ajuntament d' Andratx

Expedient 2428/2021. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 2428/2021, relativo al PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE PISCINA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, situada en CARRER DALI, 11 – URBANIZACIÓN MONPORT (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7188534DD4779S0001TT, solicitado por el Sr. SIMON MILTON WEBBER, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente INFORME PROPUESTA DE ACUERDO, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 9 de marzo de 2021, la Sra. Laura Gayo Escribano, en representación del interesado, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-1654), siendo completada en fecha 2 de junio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-4466) y en fecha 4 de octubre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-8021).

2º.- En fecha 12 de junio de 2023 se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Arquitecto municipal en su informe de fecha 1 de junio de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-5986).

3º.- En fecha 24 de agosto de 2021, la Sra. Laura Gayo Escribano registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7899).

4º.- En fecha 8 de enero de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable condicionado, concluyendo lo siguiente:

“Consideracions tècniques

Visto la documentación aportada según RGE: 2023-E-RE-7899 de 24.08.2023, donde se presenta proyecto Básico redactado por el arquitecto D. Daniel Piñeiro



Ajuntament d' Andratx

Fernández, a efectos de subsanar las deficiencias planteadas por el arquitecto Jaume Reus, según informe emitido el 01.06.2023, que consiste en la reforma de una piscina en la vivienda unifamiliar aislada con piscina existente, se informa que:

1. Se aplica la normativa aprobada definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023, (BOIB nº: 62 de 13.05.2023), conforme a la solicitud del promotor según RGE: 2023-E-RE-7899 de 24.08.2023.
2. Se reduce la inadecuación existente, reduciendo la superficie que excede de terrazas y piscina ubicadas por encima de 1,50 metros de altura.
3. Quedan subsanadas las deficiencias planteadas con anterioridad según informe técnico emitido el 01.06.2023.

CONCLUSIÓN

Por todo ello, se informa que han quedado subsanadas las deficiencias planteadas en el informe técnico emitido anteriormente y por ello, la técnica que suscribe emite el presente informe Favorable, condicionado a lo establecido por los organismos afectados, en relación a la solicitud de licencia de Reforma de piscina en vivienda unifamiliar aislada y piscina existente, según proyecto Básico refundido de RGE: 2021-E-RE-7899 de 24.08.2023, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares específicas.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de reforma de una piscina existente en vivienda unifamiliar aislada, proyecto sin visar, redactado por el arquitecto Daniel Piñeiro Fernández, presentado en fecha 24 de agosto de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7899).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente 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) y en el Reglamento General de la LUIB, habiéndose evacuado para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia:

- Zona de Vulnerabilidad de Acuíferos: según el decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, se exceptúa necesidad de informe por parte de la “Conselleria d'Agricultura, Medi



Ajuntament d' Andratx

Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Direcció General de Recursos Hídrics”, con el cumplimiento de una serie condicionantes (escrito de la «Conselleria de Medi-Ambient Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics» de R.G.E.: 750 con fecha 26/01/2016.)

Los condicionantes son:

- “El sistema de tratamiento de las aguas debe cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.

- Durante la ejecución de las obras se han de adoptar las máximas precauciones para evitar el desprendimiento de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.”

- Zona de Servidumbre aeronáutica de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx (AESa): parcela incluida en la Servidumbre radioeléctrica- Zona de Limitación de Alturas de NDB de Andratx.

No será necesaria Autorización, según decreto 584/1972 de 24 de febrero de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

- Zona de Policia Ley de Aguas: no necesitará Autorización por parte de la «Conselleria de Medi-Ambient, Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics», según escrito emitido por dicha administración, en fechas 31/08/2016, de R.G.E.: 8.865, y RGE.: 2018-E-RC-9218 de 23/07/2018, así como la circular del Departamento de Urbanismo de fecha 19 de mayo de 2016, por parte del Coordinador Técnico Municipal y la Jefa del Área de Urbanismo y Actividades, respecto a la interpretación del artículo 78 del Reglamento de Dominio Hidráulico, y circular de 18.11.2021, de la Jefa del Área de Urbanismo, en relación a las obras en edificaciones existentes, que no sean obra nueva, o no supongan la modificación de la orografía del terreno o un aumento significativo de la superficie ocupada, de manera que pueda suponer un obstáculo para el curso de las aguas.

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 250 del Reglamento de la LUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

“d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.



Ajuntament d' Andratx

En estos casos, las licencias contendrán necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entenderán por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación.”

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del Reglamento General de la LUIB, en fecha 8 de enero de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de reforma de piscina existente en vivienda unifamiliar aislada, proyecto sin visar, redactado por el arquitecto Daniel Piñeiro Fernández, presentado en fecha 24 de agosto de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7899), siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares específicas, y **CONDICIONADO** a lo establecido por los organismos afectados.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de reforma de piscina existente en vivienda unifamiliar aislada, proyecto sin visar, redactado por el arquitecto Daniel Piñeiro Fernández, presentado en fecha 24 de agosto de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7899), siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares específicas, y **CONDICIONADO** a lo establecido por los organismos afectados.

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.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE PISCINA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en **CARRER DALI, 11 – URBANIZACIÓN MONPORT (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral **7188534DD4779S0001TT**, proyecto sin visar, redactado por el arquitecto Daniel Piñeiro Fernández, presentado en fecha 24 de agosto de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7899), a favor del Sr. **SIMON MILTON WEBBER**, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares específicas, y



Ajuntament d' Andratx

CONDICIONADO a lo establecido por los organismos afectados.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: SUELO URBANO.

Consta acta de recepción de las obras relativas al contrato de colaboración público-privado para la realización del proyecto y ejecución de infraestructuras urbanísticas y elaboración del proyecto de la red de saneamiento, ejecución de las obras y su explotación de fecha 3 de abril de 2018.

- Zonificación: UNIFAMILIAR - U.

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: CINCUENTA Y NUEVE MIL SESENTA Y DOS EUROS (59.062,00.-€).
- Plazo para el inicio de las obras: 6 meses.

Plazo para la ejecución de las obras: 24 meses.

3.- La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación:

- Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23: aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears: aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre: aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51 de 22/04/2023).
- Plan Territorial Insular de Mallorca: Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- Comunicar a la entidad interesada que, según dispone el artículo 258.4 del Reglamento General de la LUIB, en concordancia al artículo 152.5 de la LUIB:

“Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptiva, en el plazo máximo de seis meses desde su concesión, la presentación del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones



Ajuntament d' Andratx

de aquel. El acto administrativo de otorgamiento de la licencia indicará expresamente este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso se solicitará una nueva licencia”.

La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro del plazo máximo indicado implicará, por ministerio legal, la extinción de sus efectos, en cuyo caso se deberá solicitar una nueva licencia.

TERCERO. De conformidad con el artículo 255.6 del Reglamento General de la LUIB la persona promotora de las obras deberá comunicar el inicio de las mismas, al menos con diez días de antelación.

CUARTO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, a la entidad interesada con indicación de los recursos que procedan:

a) En plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dictó la resolución. Transcurrido un mes desde la presentación del recurso sin que se haya resuelto expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se le hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que se estime procedente de derecho.

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

QUINTO. Dar traslado a la Unidad de Gestión Tributaria a los efectos oportunos.

El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: CINCUENTA Y NUEVE MIL SESENTA Y DOS EUROS (59.062,00.-€).

Expedient 5369/2023. Llicència urbanística de legalització amb projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment



Ajuntament d' Andratx

En relación al expediente n.º 2347/2021, relativo a la solicitud de LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE MODIFICADO EN EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, situada en CARRER EIVISSA, 3 (POLÍGONO 14, PARCELA 533) - S'ARRACÓ (ANDRATX), con referencia catastral 07005A014005330001TA, solicitado por la Sra. MARIA ROSA PÉREZ FERNÁNDEZ, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente INFORME PROPUESTA DE ACUERDO, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 12 de abril de 2023, el Sr. Antonio Salort Arbona, en representación de la interesada, registró en este Ayuntamiento proyecto de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3276), siendo completado en fecha 26 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3776), en fecha 5 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6194), en fecha 4 de agosto de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7262) y en fecha 20 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12420).

2º.- En fecha 7 de febrero de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable condicionado, concluyendo lo siguiente:

“Vista la documentació presentada amb numero de registre 2023-E-RE-3776, Projecte de legalització de modificacions en el transcurs de les obres d’habitatge unifamiliar, redactat per els arquitectes Jaume A. Cerdà Guardiola, J. Sebastià Company Oliver i Toni Salort Arbona, amb visat COAIB núm. 11/04079/23 de data 24.04.2023 i atesa la tasca T/2023/14561 es procedeix a informar en caràcter d’urgència la llicència sol·licitada.

1. L’objecte de la llicència sol·licitada consisteix en la legalització de les modificacions en el transcurs de les obres que es varen executar sense el corresponent títol habilitant.

2. La llicència MA-10/2013 es va atorgar per el projecte de reforma i ampliació



Ajuntament d' Andratx

d'habitatge unifamiliar. Durant el transcurs de les obres es varen introduir modificacions substancials consistents en:

- ampliació del cos principal d'edificació en planta baixa i primera, cap al llindar oest
- ampliació de la planta aljubs
- ampliació del dormitori 3 de planta pis
- es decideix conservar l'edificació existent adossada a carrer, mantenint-se la seva distribució i buits exteriors, deixant-se de construir l'ampliació a aquest àmbit
- construcció d'un porxo que uneix l'edificació existent amb la nova construcció per conformar una única edificació.
- modificacions de distribució interior i de buits de façana

Es tracta de modificacions que suposen una variació de la situació de les edificacions, i dels paràmetres d'ocupació, superfície edificada i volum, per tant en compliment amb el citat article 156 de la LUIB, les obres s'haurien d'haver paralitzat i al trobar-se ja executades es procedeix a la seva legalització.

3. L'actuació objecte de legalització suposa una reducció dels paràmetres urbanístic del projecte inicialment autoritzat. Es fa constar que la superfície construïda total seria de 239,51m² i no de 233,06m² com s'indica al projecte ja que el porxo lineal de planta baixa s'ha computat al 50% en lloc del 100%, essent igualment inferior a la del projecte inicial autoritzat.

4. Per altre banda cal indicar que la normativa municipal vigent a la data de presentació del present projecte de legalització és la Revisió de les Normes subsidiaries de planejament del municipi d'Andratx, aprovades definitivament pel Ple del Consell Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en data 5 de maig de 2023. Amb el nou planejament els paràmetres permesos són majors que els del planejament vigent en el moment en que es va atorgar la llicència original.

Per tot això, tot i que a la justificació urbanística fa referència a les Normes subsidiaries 2007 s'ha revista el projecte conforme a la Revisió de les Normes subsidiaries 2023. En qualsevol cas el projecte presentat compleix amb els paràmetres màxims segons normativa urbanística vigent.

5. Amb l'autorització del present expedient quedarien legalitzades totes les obres executades sense el corresponent títol habilitant que han derivat en l'iniciació de



Ajuntament d' Andratx

l'expedient d'infracció urbanística que s'està instruint (expedient 1779/2023).

Conclusió

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el projecte d legalització de modificacions en el transcurs de les obres d'habitatge unifamiliar presentada amb numero de registre 2023-E-RE-3776, redactat per els arquitectes Jaume A. Cerdà Guardiola, J. Sebastià Company Oliver i Toni Salort Arbona , amb visat COAIB núm. 11/04079/23 de data 24.04.2023, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.

Ateses les discrepàncies entre la superfície de parcel·la segons registre, cadastre i les adoptades al projecte, es CONDICIONA la llicència a que, prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente al proyecto de legalización de modificaciones en el transcurso de las obras de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada, proyecto con visado COAIB n.º 11/04079/23 de fecha 24 de abril de 2023, redactado por los arquitectos J. Sebastià Company Oliver y Jaume A. Cerdà Guardiola, y presentado en fecha 26 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-37763).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente 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) y en el Reglamento General de la LUIB, no siendo necesario para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

TERCERO.- En cuanto a las licencias de legalización, es de aplicación el artículo 266 del Reglamento General de la LUIB, el cual dispone lo siguiente:

“1. Se aplican a la solicitud, a la tramitación y a la resolución de las licencias de legalización las mismas reglas establecidas para las licencias ordinarias. La innovación de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico no implicará en ningún caso la legalización automática de las actuaciones ilegales o amparadas en licencias, órdenes de ejecución o



Ajuntament d' Andratx

comunicaciones previas contrarias a la normativa aplicable realizadas bajo la vigencia de la ordenación anterior.

2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia urbanística de legalización de actuaciones, o si la actuación no requiere proyecto, la documentación técnica que se acompañe con la solicitud, han de contener la memoria urbanística a que hace referencia el artículo 152 de la LUIB, así como una memoria constructiva y de materiales, y la planimetría correspondiente.

Se ha de aportar cualquier plano o documentación gráfica que sea necesaria para la definición correcta del expediente de legalización y, en cualquier caso, el plano del estado actual de la edificación o la construcción con indicación de las obras que son objeto de posibilidad de legalización y de los elementos o las obras que se deben demoler, en su caso, y se ha de incorporar el coste de ejecución material de la obra o de la actuación que se legaliza. Asimismo, las solicitudes han de incorporar un certificado de personal técnico competente sobre el cumplimiento de las condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad exigidas por la normativa de aplicación y las fotografías actualizadas de la actuación que se ha de legalizar.”

CUARTO.- Atendiendo a las discrepancias entre la superficie de parcela según registro, catastro y las adoptadas en el proyecto, será necesaria la presentación de la regularización en el Registro de la Propiedad y en el Catastro de la parcela con los datos adoptados en el proyecto. El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, en su artículo 11, establece la obligatoriedad de la incorporación de los inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de un valor catastral, que es obligatoria y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad. Asimismo, de conformidad con su artículo 13, son los titulares catastrales los obligados a formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y sus alteraciones.

Además, se considera necesaria la coincidencia entre los datos del Registro de la Propiedad con los del Catastro y con la realidad física de las fincas, coincidencia que viene ratificada por lo dispuesto en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido



Ajuntament d' Andratx

de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, la cual regula la coordinación de la información existente en ambas instituciones y define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral y cuándo se entiende que la coordinación se alcanza, y, al tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia.

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 254 del Reglamento General de la LUIB, en fecha 7 de febrero de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable al proyecto de legalización de modificaciones en el transcurso de las obras de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada, proyecto con visado COAIB n.º 11/04079/23 de fecha 24 de abril de 2023, redactado por los arquitectos J. Sebastià Company Oliver y Jaume A. Cerdà Guardiola, y presentado en fecha 26 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-37763), condicionado a que, previamente a la obtención del certificado municipal de primera ocupación o utilización, se presente la regularización en el registro de la propiedad con los datos adoptados en el proyecto.

Asimismo, de conformidad con el informe técnico, quedarán legalizadas todas las obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante derivadas del expediente de infracción urbanística n.º 1779/2023.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito INFORME JURÍDICO FAVORABLE al proyecto de legalización de modificaciones en el transcurso de las obras de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada, proyecto con visado COAIB n.º 11/04079/23 de fecha 24 de abril de 2023, redactado por los arquitectos J. Sebastià Company Oliver y Jaume A. Cerdà Guardiola, y presentado en fecha 26 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-37763), condicionado a que, previamente a la obtención del certificado municipal de primera ocupación o utilización, se presente la regularización en el registro de la propiedad y en el catastro con los datos adoptados en el proyecto.

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



Ajuntament d' Andratx

Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO.- Conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE MODIFICADO EN EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, situada en CARRER EIVISSA, 3 (POLÍGONO 14, PARCELA 533) - S'ARRACÓ (ANDRATX), con referencia catastral 07005A014005330001TA, proyecto con visado COAIB n.º 11/04079/23 de fecha 24 de abril de 2023, redactado por los arquitectos J. Sebastià Company Oliver y Jaume A. Cerdà Guardiola, y presentado en fecha 26 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-37763), solicitado por la Sra. MARIA ROSA PÉREZ FERNÁNDEZ, y CONDICIONADO a que, previamente a la obtención del certificado municipal de primera ocupación o utilización, se presente la regularización en el registro de la propiedad y en el catastro con los datos adoptados en el proyecto.

De conformidad con el informe técnico, quedarán legalizadas todas las obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante derivadas del expediente de infracción urbanística n.º 1779/2023.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: URBANO
- Zonificación: UNIFAMILIAR 3 (SA-U3)

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (33.604,67.-€).

3.- La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación:

- Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23: aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears: aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre: aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51 de 22/04/2023).



Ajuntament d' Andratx

- Plan Territorial Insular de Mallorca: Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- Atendiendo a las discrepancias entre la superficie de parcela según registro, catastro y las adoptadas en el proyecto, será necesaria la presentación de la regularización en el Registro de la Propiedad y en el Catastro de la parcela con los datos adoptados en el proyecto. El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, en su artículo 11, establece la obligatoriedad de la incorporación de los inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de un valor catastral, que es obligatoria y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad. Asimismo, de conformidad con su artículo 13, son los titulares catastrales los obligados a formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y sus alteraciones.

Además, se considera necesaria la coincidencia entre los datos del Registro de la Propiedad con los del Catastro y con la realidad física de las fincas, coincidencia que viene ratificada por lo dispuesto en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, la cual regula la coordinación de la información existente en ambas instituciones y define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral y cuándo se entiende que la coordinación se alcanza, y, al tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia.

TERCERO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, a la entidad interesada con indicación de los recursos que procedan:

- a) En plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dictó la resolución. Transcurrido un mes desde la presentación del recurso sin que se haya resuelto expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.
- b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se le hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.



Ajuntament d' Andratx

Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que se estime procedente de derecho.

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

CUARTO.- Dar traslado a la Unidad de Gestión Tributaria a los efectos oportunos.

• Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (33.604,67.-€).

QUINTO.- Dar traslado al Área de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.

De conformidad con el informe técnico, quedarán legalizadas todas las obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante derivadas del expediente de infracción urbanística n.º 1779/2023.

Expedient 7890/2023. Llicències Urbanístiques (Caducitat, Suspensió o Revocació)	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **7890/2023**, cuyo objeto es la caducidad de la licencia otorgada a **BBW CALA LLAMP S.L.**, correspondiente a la **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MA 12/2005)**, situadas en **CARRER PAGELL, 1 (SOLAR 13, MANZANA 1) – URBANIZACIÓN COSTA DE ANDRATX (PUERTO DE ANDRATX)**, referencia catastral 7964707DD4786N0001LL, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- La licencia urbanística MA 11/2005 fue concedida a favor de VISTA LLAMP, S.L.U. en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 9 de noviembre de 2012 y con un Acuerdo de corrección de error material de día 14 de diciembre de 2012, para la realización de la siguiente actuación urbanística:

|MA 11/2005|Proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina.

Proyecto de ejecución: consta informe de deficiencias instando a la solicitud de “Modificación de proyecto básico”. \

Informe técnico favorable de fecha 5 de febrero de 2020.	
--	--

|MD 17/2016|Modificado de básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada



Ajuntament d' Andratx

con piscina. \

Concedido por JGL en fecha 20 de octubre de 2017.	
[PRG 9196/2019][1ª Prórroga de la licencia MA 12/2005 concedida por JGL de fecha 23 de octubre de 2020 (12 meses). \	

Notificado en fecha 12 de noviembre de 2020.	
PRG 3293/2023	Renunciado.
MD 824/2021	Renunciado.

2º.- En fecha 23 de marzo de 2022 se procedió al cambio de titularidad de la licencia MA 12/2005 a favor de BBW CALA LLAMP S.L. (expediente n.º 8814/2021).

3º.- En fecha 28 de abril de 2023, la parte interesada presentó proyecto básico y de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente 4133/2023), a causa de la renuncia del MD 824/2021 y de la PRG 3293/2023 al estar encontrarse fuera de plazo.

4º.- En fecha 30 de noviembre de 2023, el Celador municipal emitió informe de inspección y valoración, haciendo constar lo siguiente:

“Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular se ha podido observar que no se ha realizado ningún tipo de obra en la calle Pagell, 1.”

5º.- Consta informe técnico de fecha 5 de diciembre de 2023 sobre el cumplimiento de los plazos de la licencia.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente al inicio del procedimiento de caducidad de la licencia urbanística MA 11/2005, cuyo objeto es la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en la calle Pagell n.º 1 (Solar 13) del Puerto de Andratx.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, normativa vigente en el momento de concesión de la licencia MA 11/2005.

TERCERO.- El artículo 8 de la Ley 10/1990 de disciplina urbanística, aplicable a la licencia que nos ocupa atendiendo a la fecha de su otorgamiento, esto es, el 9 de



Ajuntament d' Andratx

noviembre de 2012, dispone que:

“1. Toda licencia, de acuerdo con la normativa urbanística municipal, deberá prever un plazo para comenzar las obras proyectadas y otro para acabarlas.

Este último no será superior a veinticuatro meses.

2. Transcurrido cualquiera de los dos plazos, el Ayuntamiento iniciará el expediente de caducidad de la licencia otorgada.

(...)

5. El interesado, previa solicitud oportuna, tendrá derecho a la obtención automática de una prórroga de cualquiera de los plazos indicados en el apartado 1 de este artículo, por un periodo no superior a la mitad del plazo inicial. A estos efectos la normativa aplicable será en todos los casos vigente en el momento de la concesión de la licencia que se prorroga, sin que le afecte la posibilidad suspensión del otorgamiento de licencias.”

CUARTO.- Habiendo transcurrido el plazo otorgado de 12 meses en la prórroga n.º 9196/2019, concedida por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de octubre de 2020, y notificado a la parte interesada en fecha 12 de noviembre de 2020, se debe aplicar la consecuencia jurídica prevista por la omisión de este requisito, es decir, la caducidad de la licencia.

QUINTO*.-* La caducidad debe ser declarada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, que es el órgano competente para conceder las licencias, de acuerdo con la LUIB en concordancia con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia núm. 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, quien suscribe **PROPONE:**

PRIMERO.- Iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística correspondiente a la **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MA 12/2005)**, situadas en **CARRER PAGELL, 1 (SOLAR 13, MANZANA 1) – URBANIZACIÓN COSTA DE ANDRATX (PUERTO DE ANDRATX)**, referencia catastral 7964707DD4786N0001LL, otorgada a **BBW CALA LLAMP S.L.**, habida cuenta que, actualmente las obras no se han iniciado, y por tanto, se han incumplido los plazos por parte del titular de la licencia para el inicio y la ejecución de las obras.



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO.- Conceder trámite de audiencia a la parte interesada para que en el plazo de 15 días pueda presentar alegaciones y presentar todos aquellos documentos que estime pertinentes.

TERCERO.- Notificar el acuerdo a la parte interesada, con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

Expedient 7041/2022. Certificat final d'obra	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **7041/2022**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de la **VIVIENDA N.º 3 DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADOS CON PISCINA (CFO de MA 204/2004 y MD 24/2017)**, situada en **CARRER TUDÓ, 14 (SOLARES 25 – 31) – CALA MORAGUES (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6177414DD4767N0003IU, en cumplimiento de los artículos 371 y 383 del Reglamento de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 8 de julio de 2022, el Sr. Miguel Ángel Barceló Ordinas, en representación de la entidad interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta, en el que consta certificado final de obras firmado por los directores de la obra, Miguel Ángel Barceló Ordinas y M.ª Margalida Seguí Torrens, y el director de la ejecución de la obra, Jaume Pons Alemany, con visado COAIB n.º 11/04607/22 de fecha 10 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-5877), siendo completado en fecha 18 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9912).

2º.- En fecha 16 de marzo de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Arquitecto municipal



Ajuntament d' Andratx

en su informe de fecha 8 de marzo de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-2146).

3º.- En fecha 31 de marzo de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento alegaciones en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3018), siendo completado en fecha 9 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5273).

4º.- En fecha 20 de diciembre de 2023, los Arquitectos municipales emitieron informe desfavorable, concluyendo lo siguiente:

“1º.- L'edificació construïda no s'ajusta al projecte autoritzat, com s'indica als punts 4 i 7 de les consideracions tècniques sobre l'habitatge 3, es comprova una planta soterrani que no consta al projecte autoritzat i aquesta modificació suposa un augment del paràmetre d'ocupació per tant les modificacions introduïdes son canvis substancials, per tant en compliment amb l'article 156 de la LUIB, les obres s'haurien d'haver paratitzat i ja es troben acabades i, si s'escau, s'haurà de tramitar com un projecte de legalització o de restabliment.

2º.- L'obra executada no dona compliment als punts a i c recollits a l'article 382.4 del Reglament General de la Llei 2/2014, per tant no es compleixen els requisits per sol.licitar la primera utilització i ocupació parcial.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de la vivienda n.º 3 del proyecto de construcción de tres viviendas unifamiliares aisladas con piscina, situadas en la calle Tudó 10-14 de la Urbanización Cala Moragues (Puerto de Andratx).

Entre la documentación registrada, consta el certificado final de obras firmado por los directores de la obra, Miguel Ángel Barceló Ordinas y M.ª Margalida Seguí Torrens, y el director de la ejecución de la obra, Jaume Pons Alemany, con visado COAIB n.º 11/04607/22 de fecha 10 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-5877).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente 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), y el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, LOUS).



Ajuntament d' Andratx

TERCERO.- Es de aplicación el artículo 146.1. m) de la LUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal, la realización de los actos siguientes: *“La primera ocupación o utilización de los edificios o instalaciones en general”*.

En este sentido, también resulta de aplicación el artículo 382.1 del Reglamento de desarrollo de la LOUS, el cual indica que:

“1. La licencia de ocupación o de primera utilización tiene como finalidad la verificación del cumplimiento de las condiciones de la licencia urbanística, la comprobación de la adecuación al proyecto autorizado de las obras de las edificaciones o las instalaciones realizadas, y la autorización de su puesta en uso”.

2. La persona interesada deberá solicitar la licencia de ocupación o de primera utilización una vez acabadas las obras, respecto a las edificaciones o a las instalaciones de nueva construcción, o bien que hayan sido objeto de actuaciones :

a) Reforma o rehabilitación integral.

b) Reforma o rehabilitación parcial que afecte a la distribución en un porcentaje de superficie útil igual o superior al 60%.

c) Ampliación, consolidación, restauración o cambio de uso”.

CUARTO.- Según el informe técnico, en la visita de inspección de fecha 5 de octubre de 2023 se comprueba que las obras se ajustan esencialmente al proyecto de modificaciones durante el transcurso de las obras MD 24/2017, sin embargo, se señalan otras modificaciones no contempladas en el mismo:

“a) Modificacions no substancials com:

- S'ha modificat la ubicació de les plaques solars

- S'ha modificat la configuració de les escales exteriors d'accés a planta segona i l'escala exterior de l'escala de planta segona a planta primera.

- S'ha modificat la ubicació de la unitat exterior de clima.

- La coberta a nivell de planta segona s'ha modificat de coberta enjardinada a terrat pla transitable.

b) Modificacions substancials: Es comprova una planta soterrani que no consta al projecte autoritzat i una escala que dona accés a aquest des de la terrassa. Aquesta modificació suposa un augment del paràmetre d'ocupació.”



Ajuntament d' Andratx

Según lo establecido en la Instrucción del Área de Urbanismo de fecha 7 de enero de 2016, referente al requerimiento de documentación para la tramitación de la licencia de primera utilización y ocupación, en caso de existir modificaciones no sustanciales del proyecto, justificadas por el técnico redactor, se podrán presentar junto con los anteriores documentos, para su tramitación conjunta.

No obstante, en cuanto a las modificaciones que suponen una variación de los parámetros urbanísticos, el artículo 156.1 de la LUIB dispone que las obras se deberán paralizar:

“1. Las obras se paralizarán oportunamente cuando, una vez que se haya concedido una licencia urbanística o se haya efectuado una comunicación previa que legitime la ejecución de obras, se quiera llevar a cabo una modificación que tenga por objeto variar el número de viviendas autorizado o si estas obras comportan la alteración de las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones o la ocupación máxima autorizadas. La normativa de aplicación a este tipo de modificaciones será la vigente en el momento de la autorización de modificación de la licencia, siempre que se resuelvan en plazo, en caso contrario, se otorgarán con la normativa vigente en el momento en que se tuvieran que resolver, o, en su caso, la vigente en el momento de la modificación de la comunicación previa.”

En consecuencia, dado que se comprueba la existencia de modificaciones sustanciales, que no constan en el proyecto autorizado, y que, por tanto, se deberían haber paralizado las obras y las mismas ya se encuentran ejecutadas, se deberá tramitar como un proyecto de legalización o restablecimiento.

Por tanto, las obras ejecutadas no cumplen con lo dispuesto en el artículo 382.4.a) y c) del Reglamento General de la LOUS.

QUINTO.- De acuerdo con los artículos 254 y 371 del Reglamento de la LOUS, en fecha 20 de diciembre de 2023, los Arquitectos municipales emitieron informe técnico desfavorable a efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de la vivienda n.º 3 del proyecto de construcción de tres viviendas unifamiliares aisladas con piscina, puesto que:

“1º.- L'edificació construïda no s'ajusta al projecte autoritzat, com s'indica als punts 4 i 7 de les consideracions tècniques sobre l'habitatge 3, es comprova una planta soterrani que no consta al projecte autoritzat i aquesta modificació suposa un



Ajuntament d' Andratx

augment del paràmetre d'ocupació per tant les modificacions introduïdes son canvis substancials, per tant en compliment amb l'article 156 de la LUIB, les obres s'haurien d'haver paralitzat i ja es troben acabades i, si s'escau, s'haurà de tramitar com un projecte de legalització o de restabliment.

2º.- L'obra executada no dona compliment als punts a i c recollits a l'article 382.4 del Reglament General de la Llei 2/2014, per tant no es compleixen els requisits per sol.licitar la primera utilització i ocupació parcial.”

SEXTO.- 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, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de la **VIVIENDA N.º 3 DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADOS CON PISCINA (CFO de MA 204/2004 y MD 24/2017)**, situada en **CARRER TUDÓ, 14 (SOLARES 25 – 31) – CALA MORAGUES (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6177414DD4767N0003IU.

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 licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de la **VIVIENDA N.º 3 DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADOS CON PISCINA (CFO de MA 204/2004 y MD 24/2017)**, situada en **CARRER TUDÓ, 14 (SOLARES 25 – 31) – CALA MORAGUES (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6177414DD4767N0003IU, solicitado por **INVERSIONES MEDFORD S.A.**, puesto que:

“1º.- L'edificació construïda no s'ajusta al projecte autoritzat, com s'indica als punts 4 i 7 de les consideracions tècniques sobre l'habitatge 3, es comprova una planta soterrani que no consta al projecte autoritzat i aquesta modificació suposa un augment del paràmetre d'ocupació per tant les modificacions introduïdes son canvis



Ajuntament d' Andratx

substancials, per tant en compliment amb l'article 156 de la LUIB, les obres s'haurien d'haver paratitzat i ja es troben acabades i, si s'escau, s'haurà de tramitar com un projecte de legalització o de restabliment.

2º.- L'obra executada no dona compliment als punts a i c recollits a l'article 382.4 del Reglament General de la Llei 2/2014, per tant no es compleixen els requisits per sol.licitar la primera utilització i ocupació parcial."

1º.- La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación:

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears:** aprobada definitivamente oir el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 25 de marzo de 2014 (BOIB n.º 43 de 29/03/2014).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.o 66 de 30/04/2015).

2º.- El presupuesto total actualizado por el conjunto de las viviendas asciende a la cantidad de: **TRES MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (3.054.988,44.-€).**

El presupuesto de las obras que presenta el solicitante asciende a la cantidad de^{**}: **UN MILLÓN CIENTO ONCE MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (1.111.532,80.-€).**^{**}

SEGUNDO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, al interesado con indicación de los recursos que procedan:

a) En el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dicto la resolución. Transcurrido un mes desde la presentación del recurso sin que se haya resuelto expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.



Ajuntament d' Andratx

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que se estime procedente en derecho.

TERCERO.- Dar traslado a la Unidad de Gestión Tributaria, a los efectos oportunos.

El presupuesto total actualizado por el conjunto de las viviendas asciende a la cantidad de: **TRES MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (3.054.988,44.-€).**

El presupuesto de las obras que presenta el solicitante asciende a la cantidad de^{**}: UN MILLÓN CIENTO ONCE MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (1.111.532,80.-€).^{**}

CUARTO.- Dar traslado, si procede, a la Unidad de Catastro municipal, a los efectos oportunos.

QUINTO.- Dar traslado al Área de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.

Expedient 5074/2018. Cambio instructora de dos expedientes. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de infracción urbanística Núm.5074/2018 (9/2017 IU) iniciado en fecha 1 de septiembre de 2017 por el acuerdo de Junta de Gobierno Local incoado contra el CIF B577**** en relación a obras sin licencia en la C/ de Carme, 24A de este Término Municipal, en el que se nombró instructora del expediente de restablecimiento y sancionador a MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG según acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en sesión ordinaria de fecha 20 de noviembre de 2020.

Visto el expediente de infracción urbanística Núm.5077/2018 (45/2015 IU) iniciado en fecha 1 de septiembre de 2017 por el acuerdo de Junta de Gobierno Local incoado contra con CIF B577****, CIF B578**** y NIE X199**** en relación a obras sin licencia en el polígono 7 parcela 17 de este Término Municipal, en el que se nombró instructora del expediente de restablecimiento y sancionador a MARIA



Ajuntament d' Andratx

FRANCISCA RUIZ ROIG según acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en sesión ordinaria de fecha 28 de febrero de 2020.

Para poder continuar con la tramitación de los mencionados expedientes, se tiene que nombrar nueva instructora.

A la vista de los hechos y fundamentos mencionados y visto el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y el Decreto de Alcaldía n.º 2023/2666, de fecha 5 de octubre de 2023, el cual modifica el Decreto de Alcaldía n.º 2023/1631, de fecha 19 de junio de 2023, se PROPONE a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- Dejar sin efecto los anteriores nombramientos de instructor de los expedientes:

Núm.5074/2018 (9/2017 IU) y Núm.5077/2018 (45/2015 IU).

SEGUNDO.- NOMBRAR instructora de los mencionados expedientes a la Sra. ALICIA ÁLVAREZ PULIDO, y Secretario de los mismos al Sr. ANTELMO ENSEÑAT PALMER de los procedimientos de disciplina urbanística mencionados con indicación que podran ser recusadas si los afectados entienden que incurre en alguna o algunas de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que plantear por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del procedimiento.

TERCERO.- COMUNICAR este nombramiento a la instructora.

CUARTO.- NOTIFICAR el presente acuerdo a las personas interesadas con indicación de que contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos atendido a que se trata de un acto de trámite.

Expedient 1582/2020. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 1582/2020, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 14 de febrero de 2020, la Celadora Municipal emite el Acta de



Ajuntament d' Andratx

Inspección n.º 41/2020 BC, por una inspección realizada los días 05/02/20-10/02/20 en Callejón de Sa Planeta, 9, Andratx, referencia catastral 0012808DD5801S0001SL:

“1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Clasificación del Suelo: SUELO URBANO

Zonificación: PERI_ES PANTALEU – PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

2. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

La inspectora de obras que suscribe, informa a esta unidad, que en el ejercicio habitual de su trabajo y haciendo seguimiento de la zona, detecta el día 5 de febrero de 2020 en el emplazamiento arriba indicado que se están realizando obras, aparentemente, sin licencia. Desde la calle se aprecia gente trabajando en el interior de la vivienda, cuando llamamos y nos identificamos, se esconden impidiendo que podamos realizar nuestro trabajo. Nos ponemos en contacto con la propiedad y unos días más tarde nos permiten realizar la visita para comprobar el estado de las obras.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

Personada en la dirección anteriormente citada el y tras la inspección ocular, se comprueba que en el interior de la vivienda se está realizando una reforma completa, sin ningún tipo de ampliación. Revisada la base datos municipal se comprueba que las obras se están realizando sin licencia.

4. EXPEDIENTES RELACIONADOS:

Consultada la base datos municipal a la que tengo acceso, se comprueba que este mismo propietario tiene abiertos diversos expedientes de infracción urbanística:

- 5077/2018, 5074/218.

- 2349/2019, 1846/2019, 2351/2019, 2362/2019.

5. LICENCIA URBANÍSTICA/COMUNICACIÓN PREVIA:

LICENCIA/CP NO

N.º LICENCIA -----

ESTADO EN EJECUCIÓN

CARTEL INFORMATIVO NO



Ajuntament d' Andratx

OBRAS AJUSTADAS A LICENCIA NO

6. DESCRIPCIÓN DE OBRAS NO SIN LICENCIA:

Reforma completa de la vivienda que consta de planta baja, planta piso y cubierta transitable. Las superficies reformadas son, aproximadamente de:

Planta baja Superficie

Cocina-comedor 18 m²

Planta piso

Dormitorio 15 m²

Baño 3 m²

Cubierta transitable 18 m²

Total vivienda reformada 54 m²

7. RESPONSABLES:

PROPIETARIO

NOMBRE PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING SL

*NIF B5777*****

8. FOTOGRAFÍAS Y PLANOS:

[...]

2º.- Mediante Decreto del Regidor delegado del Área de Urbanismo y Licencias de Actividades núm. 378, de 18 de febrero de 2020, se ordenó la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en Carreró de Sa Planeta, 9, Andratx, referencia catastral núm. 0012808DD5801S0001SL, a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF núm. B5777****.

El Decreto se notifica a la entidad interesada el 19 de febrero de 2020 a través de la sede electrónica.

3º.- En fecha 20 de febrero de 2020 la Celadora Municipal emite informe en el que hace constar que “*Personada en la dirección anteriormente citada, siendo las 10:32 horas del miércoles 19 de febrero de 2020, la inspectora de obras que suscribe*



Ajuntament d' Andratx

procede a la colocación del cartel de paralización de obras”.

4º.- En fecha 27 de febrero de 2020 el Arquitecto Municipal emite el informe de valoración cautelar de la sobras sin licencia valorándolas en 39.600,79 €. Asimismo indica que *“ES POSIBLE LEGALIZACIÓN pese a estar en el PERI d'Es PANTALEU, al NO suponer incremento de volumen. Según la Disposició Transitòria 4ª de les NNSS 07 d'Andratx”.*

5º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 6 de marzo de 2020, acordó: *“PRIMERO.- CONFIRMAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN adoptada mediante Decreto del Regidor de Urbanismo y Licencias de Actividades núm. 378, de 18 de febrero de 2020, y, en consecuencia, informar que la orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.*

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF núm. B5777XXXX, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en Carreró de Sa Planeta, 9, Andratx, referencia catastral núm. 0012808DD5801S0001SL, consistentes en Reforma de vivienda, y como consecuencia:

[...]

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF núm. B5777XXXX, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en Carreró de Sa Planeta, 9, Andratx, referencia catastral núm. 0012808DD5801S0001SL, consistentes en Reforma de vivienda, y como consecuencia:

[...]”.

6º.- En fecha 21 de octubre de 2020, la Celadora emite informe n.º 245/2020 BC por una inspección realizada en fecha 23/07/2020 en CARRERÓ DE SA PLANETA 9 – ANDRATX, con referencia catastral núm. 0012808DD5801S0001SL, en el que describe:

“1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS:



Ajuntament d' Andratx

Clasificación del Suelo: SUELO URBANO

Zonificación: UNIFAMILIAR

2. EXPEDIENTES RELACIONADOS:

- 2849/2020: Licencia de legalización de obras, edificaciones, instalaciones, obras realizadas en la vivienda. En tramitación.

- 2846/2020: Comunicación previa para retocar fachada. Finalizada.

3. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

Según el expediente de legalización citado anteriormente se informa para comprobar si el estado de las obras se corresponde con el de la suspensión de obras al que hace referencia este expediente.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que durante la suspensión de obras que recae sobre dicha vivienda se ha realizado trabajos finalizando así las obras.

Por tanto, se subsanaría la IU-1582/2020, en caso de obtener la licencia de legalización”.

7º.- En fecha 26 de octubre de 2020, la Administrativa emite la Diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2849/2020 en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 06 de març de 2020, de confirmació mesura cautelar de suspensió, inici de procediment restabliment de la legalitat urbanística i de la realitat física alterada i d'expedient de sancionador.

Vist que l'Acord es va notificar a l'interessat, PLUS ULTRA CASA COACHING CONSULTING, S.L. en data 11/03/2020.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 12/03/2020 a 27/03/2020 i el termini per presentar projecte de legalització era del 12/03/2020 a 11/05/2020 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'han presentat escrit d'al·legacions.

Vist que en data 18-03-2020 con RGE 2020-E-RE-945 s'ha presentat projecte de legalització amb núm. 2849/2020.



Ajuntament d' Andratx

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a l'instructor de l'expedient Sra. Francisca Ruiz per tal de fer proposta de resolució”.

8º.- En fecha 12 de noviembre de 2020, la Instructora emite la Diligencia siguiente:

“DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR LA SUSPENSIÓN DEL PLAZO DE CADUCIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE RESTABLECIMIENTO Y DEL SANCIONADOR

Visto que en fecha 18 de marzo de 2020, RGE nº 2020-E-RE-945, PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING SL, con NIF nº B5777XXXX, solicitó licencia de legalización expediente nº 2849/2020, de conformidad con el art. 195.2.b) LUIB y el art. 199 LUIB, el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y el procedimiento sancionador del exp. 1582/2020 QUEDA SUSPENDIDO desde el 18 de marzo de 2020 y hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo”.

9º.- Mediante Decreto del Alcalde n.º 678/2022, de fecha 10 de marzo de 2022, resolvió conceder licencia urbanística de legalización de obras sin proyecto de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras, expediente 2849/2020, solicitado por PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING SL, situado en CARRER SA PLANETA, 09- ANDRATX, condicionado a que las aperturas de fachada visibles desde la vía pública se doten de persiana mallorquina, excepto los accesos a la vivienda que serán de madera, por tanto, la ventana de la planta piso tendrá que ser de persiana mallorquina; debiendo cumplir con las condiciones establecidas en el informe del Técnico Municipal de Patrimonio y con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia.

FINALIDAD DE LA ACTUACIÓN:

Legalización obras, según expediente de infracción urbanística 1582/2020.

10º.- En fecha 2 de junio de 2022 el Técnico de Patrimonio emite informe técnico:

“En relació a la valoració sobre sí les obres executades dins aquest bé immoble ubicat al carreró de Sa Planeta número 9, protegit per la normativa en matèria de patrimoni historicoartístic degut a la seva situació dins el Centre Històric CH71, corresponen a actes amb incidències segons l'article 168 de la LUIB, el tècnic municipal que subscriu ha examinat la citada sol·licitud. Per tant, conforme a la documentació existent en aquesta administració i la legislació aplicable estableix el



Ajuntament d' Andratx

següent:

Expedients relacionats:

1334/2021. Sancionador per Infracció Urbanística.

2849/2020. Legalització de reforma d'habitatge unifamiliar entre mitgeres.

2846/2020. Comunicació prèvia de reforma de façana.

Primer.- Atès el meu informe envers el expedient de legalització d'obres interiors en habitatge existent (2849/2020) on es comprova amb data del 27 d'abril de 2020 el següent:

- *« Examinada la documentació presentada tant al projecte de legalització com a l'expedient de disciplina es pot comprovar el següent:*
 - *S'ha executat una reforma completa dels trespols de cada planta, dels paraments interiors, la instal·lació de la xarxa de serveis elèctrics i fontaneria, la instal·lació d'una barra d'obra per ubicar unes piques de cuina. A més, es comprova que entre les fotos de l'acte de inspecció datades dia 10 de febrer de 2020 i les fotografies documentades a l'expedient de legalització entregat el dia 18 de març de 2020 s'havien finalitzades les obres de pavimentació de totes les plantes , quan s'havia notificat el decret de paralització dia 19 de febrer de 2020 i rebuda segons compareixença en seu electrònica el dia 19 de febrer de 2020.*
 - *No es pot documentar les obres de la xarxa de sanejament i si s'ha vist afectat cap element del subsòl protegit.*
 - *Al trobar-se les obres desenvolupades no es pot documentar l'existència d'elements amb valors històrics als seus paraments interiors i al seu subsòl. No obstant, no pareix, a simple vista, que les actuacions desenvolupades haguin provocat una malmesa excepcional dels valors històrics i probables restes culturals i arquitectòniques existents en aquesta edificació ubicada al Centre Històric més important d'Andratx i documentat des del segle XIII.»*

Segon.- A més, aquesta edificació es situa dins l'entorn protegit pel Pla Especial de Reforma Interior «des Pantaleu» (Norma 174). Espai regulat per la disposició Transitòria quarta (NS'07) on estipula el següent: «. A les àrees territorials afectades per un futur PERI, en el sector I Andratx-Sa Coma i ple Pla de Protecció de la Zona Costera (es Port d'Andratx), transitòriament i fins a l'aprovació definitiva d'aquests



Ajuntament d' Andratx

plans, només es podran realitzar obres de reforma. No es permetrà cap nova edificació, ni l'ampliació o l'augment de volums existents».

Tercer.- A la vegada aquest edifici es troba dins l'àrea de protecció del Centre Històric «Es Pantaleu, Pou Amunt i S'Almudaina» aprovat al catàleg de Patrimoni i inclòs dins la fitxa CH71 amb un grau de protecció Ambiental. Protecció que implica l'aplicació de l'article 18 sobre criteris d'Intervenció dins els Conjunts Històrics Catalogats de la normativa del Catàleg de Patrimoni Històric del Terme Municipal d'Andratx, on especifica el següent «3. Les intervencions en els conjunts urbans homogenis hauran de mantenir o potenciar l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt i les característiques generals de l'ambient i el skyline de l'entorn. Excepcionalment, es permetran les substitucions d'immobles sempre i quan contribueixin a la millora de la conservació i harmonia del conjunt.» A més, aquest Centre Històric es troba afectat per la Cautela Arqueològica «Les obres que afectin a aquests béns, especialment al seu subsòl, requereixen un estudi arqueològic previ a la concessió de qualsevol llicència o permís. La concessió de llicència o permís restarà condicionada als termes de l'acord previ del Consell Insular de Mallorca relatiu a l'estudi arqueològic regulat a l'article 28.11 de la present norma. Seran les conclusions dels estudis els que acabaran per determinar les directrius d'intervenció sobre les eventuais estructures arqueològiques que apareguin.»

Quart.- Es comprova als diversos expedients el següent:

- A l'expedient sancionador per Infracció Urbanística 1582/2020 consta un informe de la zeladora amb data del 21 d'octubre de 2020 indicant la finalització de les obres relacionades tant amb l'expedient de legalització 2849/2020 com amb l'acta de inspecció nº 41/2020 BC a on s'especifica que es duia a terme una reforma completa de l'habitatge a la planta baixa, planta pis i coberta o terrat transitable amb data del 14 de febrer de 2020.*
- A l'expedient de legalització 2849/2020 consta tant un informe de l'arquitecta tècnica de l'Ajuntament d'Andratx amb data del 25 de gener de 2022 que puntualitza que les obres han estat finalitzades i per tant el pressupost d'execució material augmenta. A la vegada, també es localitza tant la memòria de les obres presentada pel promotor a on es constata visualment les obres d'enrajolar les habitacions interiors, nous mobles o armaris d'obra, la instal·lació elèctrica nova, etc... com una acta de la zeladora d'obres d'aquest Ajuntament amb data del dia 27 de juliol de*



Ajuntament d' Andratx

2020 on puntualitza que les obres s'han finalitzat comprovant clarament una reforma interior completa amb nous enrajolats de totes les plantes, reforma dels esglaons de l'escala, mobles d'obra per instal·lar una cuina a la planta baixà, un nou bany integral al primer pis, nou trespol al terrat amb moble d'obra i reforma de la caixa d'escala amb renovació de la coberta amb rajola tradicional i la instal·lació de tots els serveis.

Cinquè.- Revisada la documentació de tots els expedients es puntualitza des del punt de vista dels valors patrimonials del Centre Històric el següent sobre les obres legalitzades i sobre el impacte provocat dins el propi Centre Històric protegit. Aquestes puntualitzacions són:

- Les obres legalitzades implicaven un canvi en els serveis existents dins aquest bé immoble afectat per una Cautela Arqueològica. Per tant, amb data d'aquest informe i amb la documentació gràfica al meu abast no es pot valorar quin impacte negatiu ha pogut ocasionar aquesta actuació urbanística tant al subsòl com als paraments verticals protegits.*
- Es documenta una placa identificativa de l'habitatge que no correspon als models regulats per l'Ajuntament d'Andratx en la seva normativa vinculant. Aquesta actuació haurà de ser valorada pel Servei de Disciplina per si incorre en qualcuna il·legalitat.*

Sisè.- Des de l'àrea de Patrimoni es vol puntualitzar que el promotor i propietari d'aquest bé immoble amb un expedient sancionador per infracció urbanística té a l'actualitat diversos expedients d'infracció urbanística com 5077/2018, 5074/2018, 2349/2019, 1846/2019, 2351/2019, 2362/2019 entre altres. Per tant, els serveis jurídics de Disciplina hauran de valorar l'aplicació de l'articulat 181 «Infraccions concurrents i continuades» i l'article 184 «Circumstàncies agreujants, atenuants i mixtes» de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears.

Per tot l'anterior s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni, el següent:

- Les obres desenvolupades dins aquest bé immoble situat dins un Centre Històric catalogat al no poder-se controlar en cap moment de la seva execució ha suposat una desvirtuació parcial d'aquest bé i del seu subsòl. Per tant aquests actes d'infracció urbanística correspondrien i estarien inclosos dins el punt 1.a. de l'article 168 de la LUIB. Punt que especifica que s'ha de sancionar amb una multa del 200 al 300 % del valor d'allò destruït o alterat que correspondria a la partida de moviments de terra per la xarxa de sanejament, les partides de fontaneria, electricitat, alicatats i*



Ajuntament d' Andratx

pintura dels paraments interiors.

- *Al restes de partides s'haurà d'aplicar l'article 168 punt 1.b degut a que corresponen a una vulneració del règim d'usos u obres dins béns o espais protegits i s'haurà de sancionar amb una multa del 100 al 150% del valor d'aquestes partides.*
- *Es vol puntualitzar que es documenta una placa identificativa de l'habitatge que no correspon als models regulats per l'Ajuntament d'Andratx en la seva normativa vinculant. Aquesta actuació haurà de ser valorada pel Servei de Disciplina per si incorre en qualcuna il·legalitat.*

Aquest és l'informe tècnic que emetem segons la documentació existent en aquesta administració, segons els valors històrics i patrimonials d'aquesta edificació, el nostre lleial saber i entendre, sense perjudici de superior criteri millor fonamentat en Dret i que aquest projecte revisat s'ajusti a les normes dictades en matèria urbanística”.

11º.- En fecha 3 de junio de 2022 el Arquitecto Municipal emite informe complementario:

“En relación al EXPEDIENTE 1582/2020, y al INFORME DE VALORACIÓN realizado y firmado electrónicamente con fecha de 27 de octubre de 2020 y con motivo de las infracciones urbanísticas, que en el se recogen.

En virtud de la solicitud de la Asesora jurídica, como respuesta a la tasca T2022/6529 de 06 de junio de 2022, a partir del informe del técnico de patrimonio en el que detalla:

“ ...

- *Les obres desenvolupades dins aquest bé immoble situat dins un Centre Històric catalogat al no poder-se controlar en cap moment de la seva execució ha suposat una desvirtuació parcial d'aquest bé i del seu subsòl. Per tant aquests actes d'infracció urbanística correspondrien i estarien inclosos dins el punt 1.a. de l'article 168 de la LUIB. Punt que especifica que s'ha de sancionar amb una multa del 200 al 300 % del valor d'allò destruït o alterat que correspondria a la partida de moviments de terra per la xarxa de sanejament, les partides de fontaneria, electricitat, alicatats i pintura dels paraments interiors.*
- *Al restes de partides s'haurà d'aplicar l'article 168 punt 1.b degut a que corresponen a una vulneració del règim d'usos u obres dins béns o espais protegits i*



Ajuntament d' Andratx

s'haurà de sancionar amb una multa del 100 al 150% del valor d'aquestes partides..."

el técnico que suscribe realiza el siguiente informe complementario:

INFORME COMPLEMENTARIO

En relación a la valoración realizada se procede a determinar los porcentajes de obra correspondientes a los capítulos que el técnico de patrimonio detalla

Se trata de una reforma completa, por lo tanto:

PEM 1.- la partida de:" moviments de terra per la xarxa de sanejament, les partides de fontaneria, electricitat, alicatats i pintura dels paraments interiors. "

1.- Corresponde al 60% de las partidas.

PEM 2-

2.- El resto de las partidas corresponde al 40%

LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de TRENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (39.600,79.-€)

Por consiguiente se concluye que:

PEM 1. = 23.760,47.-€

VEINTITRES MIL SETECIENTOS SESENTA EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS.

PEM 2= 15.840,31.-€

QUINCE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA EUROS CON TRENTA Y UN CÉNTIMOS.

Lo cual pongo en conocimiento para los efectos oportunos".

12º.- En fecha 9 de junio de 2022 la Instructora emitió la Propuesta de Resolución.

13º.- En fecha 6 de julio de 2022 la Secretaria de los procedimientos emitió la diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm.1582/2020, i segons la Proposta de la Instructora de data 9 de juny de 2022 d'expedient de restabliment i sancionador.



Ajuntament d' Andratx

Vist que la Proposta de Resolució ha estat notificat al següent interessat:

- PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., en data 13/06/2022.

Vist que el termini per presentar al·legacions era de data 14/06/2022 a 04/07/2022, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

A data actual segons el documents que tenc el meu abast s'ha presentat projecte de legalització següent: expedient 2849/2020 LG amb RGE 2020-E-RE-945 de dia 18-03-2020, llicència atorgada per Decret nº 678/2022 de 10 de març de 2022.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la instructora del/s procediment/s Maria Francisca Ruiz Roig per tal d'emetre proposta de resolució final de l'expedient".

13º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 15 de julio de 2022, acordó:

"PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas, iniciado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de marzo de 2020, contra PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF núm. B5777XXXX, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en Carreró de Sa Planeta, 9, Andratx, referencia catastral núm. 0012808DD5801S0001SL, consistentes en "Reforma de vivienda" y que posteriormente han sido legalizados (expediente n.º 2849/2020).

SEGUNDO.- IMPONER a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S. L., con NIF núm. B5777XXXX, una sanción de 87.121,72 €, por la comisión de una infracción MUY GRAVE del artículo 163.2.d) LUIB, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (expediente n.º 2849/2020), en Carreró de Sa Planeta, 9, Andratx, referencia catastral núm. 0012808DD5801S0001SL, consistentes en "Reforma de vivienda"

14º.- En fecha de 6 de septiembre de 2022 la Auxiliar Administrativa de Disciplina, emitió la diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 1582/2020, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 15 de juliol de 2022 de finalització procediment de restitució i imposició sanció. Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:



Ajuntament d' Andratx

- *PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING S.L.*, en data 26/07/2022. El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 27/07/2022 a 26/08/2022 i a data actual s'ha presentat Recurs de Reposició amb RGE 2022-E-RE-5316 de data 1 d'agost de 2022.

Amb data 05/07/2022, RGE 2022-E-RC-4737, presenta escrit d'al·legacions.

Així mateix, segons els documents que tenc al meu abast, s'ha presentat projecte de legalització expedient 2849/2020 LG amb llicència atorgada per Decret nº 678/2022."

15º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 17 de marzo de 2023, acordó nombrar como instructor del procedimiento de referencia a Alicia Álvarez Pulido, y secretaria a Mercedes Nieto Enseñat.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El recurso de reposición ha sido interpuesto dentro del plazo de un mes, establecido en el artículo 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Procede por tanto, entrar en el fondo del asunto y contestar a las alegaciones presentadas.

1. A LA ALEGACIÓN PREVIA Y PRIMERA:

El interesado alega por un parte el derecho a la presunción de inocencia, y posteriormente enumera los motivos en los cuales fundamenta el recurso de reposición y que posteriormente desarrolla.

Respecto a la presunción de inocencia, cabe destacar el artículo 164.1 a) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en el cual se indica:

«a) Las personas propietarias, las promotoras o las constructoras, según se definan en la legislación en materia de ordenación de la edificación, urbanizadoras y todas las otras personas que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concurren dolo, culpa o negligencia grave.

Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la persona propietaria del suelo tiene conocimiento de las obras que constituyen infracción urbanística cuando por cualquier acto, incluida la simple tolerancia, haya cedido su uso a la persona



Ajuntament d' Andratx

responsable directa de la infracción.»

Por ende, y en virtud del artículo anteriormente transcrito, la carga de la prueba pertenece en todo caso al interesado, puesto que se presume el conocimiento y por tanto, la responsabilidad de la persona propietaria del suelo, en el que se han llevado a cabo las obras objeto del presente procedimiento.

2. A LA ALEGACIÓN SEGUNDA:

El interesado alega la caducidad del expediente por el transcurso de más de un año sin que se haya dictado resolución expresa del mismo, así mismo indica que la presentación de la licencia de legalización no paraliza el plazo para la resolución del expediente. En conclusión, alega que el 25 de junio de 2021 se debió declarar la caducidad del presente procedimiento, y que por ello cuando se emite propuesta de resolución, el procedimiento ya estaba caducado.

Visto lo anterior, procede analizar la caducidad del presente procedimiento:

Por una parte, el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas y el procedimiento sancionador, se iniciaron mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 6 de marzo de 2020. Así mismo, mediante dicho inicio se otorga plazo de 2 meses para solicitar el título habilitante correspondiente, visto que las obras en base al informe del arquitecto municipal, de fecha de 27 de febrero de 2020, son legalizables.

En fecha de 12 de noviembre de 2020, consta en el expediente diligencia de la Instructora, mediante la cual hace constar la suspensión del procedimiento de restablecimiento y del procedimiento sancionador, por presentación de licencia de legalización por parte del interesado, en fecha de 18 de marzo de 2020 (Exp 2849/2020).

Por otra parte, en fecha de 10 de marzo de 2022 mediante Decreto de Alcaldía número 0678 se otorga licencia urbanística de legalización de obras sin proyecto de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras, expediente 2849/2020, solicitado por PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING SL, situado en CARRER SA PLANETA, 09- ANDRATX.

Ulteriormente, en fecha de 9 de junio de 2022, se emite propuesta de resolución por parte de la instructora del procedimiento. Así mismo, en fecha de 15 de julio de 2022, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, se finaliza el procedimiento



Ajuntament d' Andratx

de restablecimiento iniciado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de marzo de 2020, contra PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF núm. B5777XXXX, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en Carreró de Sa Planeta, 9, Andratx, referencia catastral núm. 0012808DD5801S0001SL, consistentes en "Reforma de vivienda" y que posteriormente han sido legalizados (expediente n.º 2849/2020), y a su vez, se impone una sanción de 87.121,72 €, por la comisión de una infracción MUY GRAVE del artículo 163.2.d) LUIB, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (expediente n.º 2849/2020).

En vista de todo lo anterior cabe destacar lo indicado en el artículo 195.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears:

«2. Suspendarán el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento, además de los supuestos de suspensión potestativa y preceptiva establecidos en la normativa básica estatal reguladora del procedimiento administrativo común:

a) El plazo de dos meses para solicitar la licencia de legalización.

b) La presentación de la solicitud de licencia de legalización ante el ayuntamiento. El plazo de caducidad quedará suspendido desde la fecha de presentación y hasta que el ayuntamiento no resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo.»

Es decir, el plazo de caducidad del procedimiento se suspende durante el plazo de 2 meses para solicitar la licencia de legalización, y durante la tramitación de la misma.

Por tanto, el procedimiento se suspendió por presentación de legalización, mediante diligencia de la instructora, de fecha de 12 de noviembre de 2020, desde 18 de marzo de 2020 y hasta la resolución de dicha licencia de legalización. En fecha de 10 de marzo de 2022, mediante Decreto de Alcaldía número 0678 se otorga licencia urbanística de legalización, por ende no es hasta esta última fecha cuando empieza a correr el plazo de caducidad.

El 15 de julio de 2022, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, se finaliza el procedimiento de restablecimiento y se impone sanción, siendo el mismo notificado el 26 de julio de 2022. En definitiva, en plazo de caducidad empieza a contar desde marzo de 2022, y cuatro meses después se finaliza procedimiento de



Ajuntament d' Andratx

restablecimiento y se impone sanción, por tanto no puede contemplarse la caducidad el expediente de referencia, en virtud del artículo 23 del Decreto 14/1994, de 10 febrero, Reglamento del procedimiento a seguir en el ejercicio de la potestad sancionadora, y el artículo 195.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

Así mismo, cabe destacar también que en virtud de la Disposición Adicional Tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo los plazos administrativos se suspendieron hasta día 1 de junio de 2020, y según la Disposición Adicional Cuarta del mismo texto normativo, los plazos de prescripción y caducidad quedaron suspendidos hasta día 4 de junio de 2020.

3. A LA ALEGACIÓN TERCERA Y CUARTA:

El interesado alega que no cabe sancionar como infracción muy grave los actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante objeto del presente procedimiento, puesto que según los informes municipales, las obras se ejecutaron en el año 2020, y no se encontraba en vigor el Catálogo de Patrimonio Histórico. Así mismo, alega que según lo anterior no hay afectación de ningún elemento catalogado, y que las obras se encuentra sobrevaloradas.

Respecto a la afectación de un elemento catalogado, consta en el expediente informe del Técnico Municipal de Patrimonio, de fecha de 2 de junio de 2022, mediante el cual indica:

“Segon.- A més, aquesta edificació es situa dins l'entorn protegit pel Pla Especial de Reforma Interior «des Pantaleu» (Norma 174). Espai regulat per la disposició Transitòria quarta (NS'07) on estipula el següent: «A les àrees territorials afectades per un futur PERI, en el sector I Andratx-Sa Coma i ple Pla de Protecció de la Zona Costera (es Port d'Andratx), transitòriament i fins a l'aprovació definitiva d'aquests plans, només es podran realitzar obres de reforma. No es permetrà cap nova edificació, ni l'ampliació o l'augment de volums existents»

Tercer.- A la vegada aquest edifici es troba dins l'àrea de protecció del **Centre Històric «Es Pantaleu, Pou Amunt i S'Almudaina»** aprovat al catàleg de Patrimoni i inclòs dins la fitxa CH71 amb un grau de protecció Ambiental.* Protecció que implica l'aplicació de l'article 18 sobre criteris d'Intervenció dins els Conjunts Històrics Catalogats de la normativa del Catàleg de Patrimoni Històric del Terme Municipal d'Andratx, on especifica el següent **«3. Les intervencions en els**



Ajuntament d' Andratx

conjunts urbans homogenis hauran de mantenir o potenciar l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt i les característiques generals de l'ambient i el skyline de l'entorn. Excepcionalment, es permetran les substitucions d'immobles sempre i quan contribueixin a la millora de la conservació i harmonia del conjunt.» A més, aquest Centre Històric es troba afectat per la Cautela Arqueològica «Les obres que afectin a aquests béns, especialment al seu subsòl, requereixen un estudi arqueològic previ a la concessió de qualsevol llicència o permís. La concessió de llicència o permís restarà condicionada als termes de l'acord previ del Consell Insular de Mallorca relatiu a l'estudi arqueològic regulat a l'article 28.11 de la present norma. Seran les conclusions dels estudis els que acabaran per determinar les directrius d'intervenció sobre les eventuais estructures arqueològiques que apareguin.»**

Por otra parte, en relación a la evaluación económica de las obras, consta en el expediente informe del Arquitecto Municipal, de fecha de 24 de marzo de 2023, mediante el cual indica:

“Los criterios de valoración adoptados parten de estimar el tipo de obra ejecutada.

- Se trata de una infracción urbanística por ejecutar obras sin licencia.

- Las obras valoradas y la identificación de las mismas parte del informe de los inspectores de obras y del técnico que suscribe, presente en la segunda inspección a fin de comprobar los hechos.

-Se informa además que la aprobación inicial del Catálogo de Patrimonio de Andratx, para la adaptación al Plan Territorial de Mallorca se realiza en Comisión Informativa de Asuntos Generales, en sesión extraordinaria del 13 de marzo de 2015.

El criterio adoptado es el METODO SIMPLIFICADO DEL CÁLCULO DEL PRESUPUESTO DE REFERENCIA EN BASE A LOS COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN TIPO EN LAS ILLES BALEARS a fecha de la realización de las obras por tanto enero de 2018, que es un criterio válido y correcto para realizar el cálculo del coste de las obras realizadas.

Para el cálculo del PEM correspondiente a la tipología edificatoria, según superficie y calidades de aplica la FORMULA PARA EL CÁLCULO DEL PEM DE REFERENCIA que indica el COAIB:



Ajuntament d' Andratx

$PEM = \Sigma(\text{Superficie en m}^2 \times Q \times M \times R \times \text{Coeficiente } C) \times \text{Módulo del mes}$

Se aplica el coeficiente reductor que estable el COAIB para reformas. Considerando únicamente el 70% del coste. Y que se ha aplicado en la valoración.

Se realizó un informe complementario donde se ajustaban los porcentajes de obra ejecutados a fin de ser más preciso en la valoración, y por ende que resultara menos perjudicial para el promotor de las obras

Dicho esto, se considera que la valoración presentada corresponde con el coste de las obras, que es como sigue:

PEM 1.- la partida de:” moviments de terra per la xarxa de sanejament, les partides de fontaneria, electricitat, alicatats i pintura dels paraments interiors. “

1.- Corresponde al 60% de las partidas.

PEM 1. = 23.760,47.-€

VEINTITRES MIL SETECIENTOS SESENTA EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS.

PEM 2- El resto de las partidas corresponde al 40%

PEM 2= 15.840,31.-€

QUINCE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA EUROS CON TRENTA Y UN CÉNTIMOS.

Por consiguiente se concluye que: LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de TRENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (39.600,79.-€)

Y por último, en la alegación se indica que se presenta valor real de las obras. Sin embargo dicho documento no se adjunta para poder cotejar el mencionado coste.

Por lo expuesto anteriormente se concluye que, NO PROCEDE la solicitud realizada, correspondiente al apartado d) por el que solicita la revisión del cálculo del presupuesto de proyecto y del porcentaje de obra ejecutada, de la revisión del cálculo del importe de la sanción.”

4. A LA ALEGACIÓN QUINTA Y SEXTA:

El interesado alega que no es posible la aplicación de la agravante por incumplimiento de la orden de suspensión de obras, puesto que el procedimiento



Ajuntament d' Andratx

está caducado. Además, alega que vista la caducidad del procedimiento, resulta de aplicación al reducción por legalización del artículo 176 LUIB.

Respecto a la caducidad del procedimiento, la que suscribe se remite al punto segundo de los fundamentos jurídicos del presente informe.

En relación a la aplicación de la agravante por incumplimiento de la orden de suspensión de obras, cabe indicar que según consta en el informe de la Celadora de fecha 21 de octubre de 2020 *“Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que durante la suspensión de obras que recae sobre dicha vivienda se ha realizado trabajos finalizando así las obras” incumpliendo así la orden de suspensión de las obras dictada por Decreto del Regidor delegado del Área de Urbanismo y Licencias de Actividades núm. 378, de 18 de febrero de 2020. Por tanto, se aprecia la concurrencia de la circunstancia agravante del art. 184.1.f) LUIB “No observar las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado”.*

Por último, en relación a la reducción de la sanción por presentación de legalización, cabe destacar que en virtud de lo establecido en el artículo 176 de la LUIB, no es posible aplicar dicha reducción si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 del mismo cuerpo normativo.

Visto todo lo anterior, procede desestimar el recurso de reposición.

SEGUNDO.- Los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regulan el Recurso Potestativo de Reposición. El plazo para resolver el recurso de reposición es de un mes.

TERCERO.- El artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece la obligación de la Administración a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de



Ajuntament d' Andratx

Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 1625, de 19 de junio de 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- DESESTIMAR el recurso de reposición interpuesto, en fecha de 1 de agosto de 2022 (2022-E-RC-4737), por PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF núm. B5777XXXX , a causa de lo expuesto en el fundamento jurídico primero del presente informe.

SEGUNDO.- NOTIFICAR el presente acuerdo a las personas interesadas con indicación de que contra el punto primero del presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa procede la interposición de recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con lo establecido en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante los Juzgados del Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso, de conformidad con el artículo 124.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Expedient 4222/2022. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient d'infracció urbanística Núm.4222/2022 iniciat en data 20 de maig de 2022 per l'acord de Junta de Govern Local incoat contra la Sra. amb NIF ****0894* i el Sr. amb NIF ****9866* en relació a obres sense llicència al CL CALA ES CONILLS 44 Es:E Pl:02 Pt:IZ d'aquest Terme Municipal, en el que es va anomenar instructor de l'expedient de restabliment i sancionador a MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG.

Per tal de poder continuar amb la tramitació de l'esmentat expedient, s'ha de nomenar nova instructora.

A la vista dels fets i fonaments esmentats i vist l'article 23 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local i el Decret d'Alcaldia núm. 2023/2666, de data 5 d'octubre de 2023, el qual modifica el Decret d'Alcaldia núm. 2023/1631, de data 19 de juny de 2023, es **PROPOSA** a la Junta de Govern Local



Ajuntament d' Andratx

adopti el següent

ACORD

PRIMER.- Deixar sense efecte l'anterior nomenament de l'instructor de l'expedient Núm.4222/2022.

SEGON.- NOMENAR instructora de l'esmentat expedient a la Sra. ALICIA ÁLVAREZ PULIDO, i Secretari del mateix al Sr. ANTELMO ENSEÑAT PALMER del procediment de disciplina urbanística esmentat amb indicació que poden esser recusades si els afectats entenen que incorre en alguna o algunes de les causes previstes en l'article 24 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic. Aquesta recusació s'ha de plantejar per escrit i es pot interposar en qualsevol moment de la tramitació del procediment.

TERCER.- COMUNICAR aquest nomenament a la instructora.

QUART.- NOTIFICAR el present acord a les persones interessades amb indicació de que contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, no procedeix la interposició de recursos atès a que es tracta d'un acte de tràmit.

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

