

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2024/8	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

Durada:

Des de les 12:00 fins a les 12:15

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

A) PART RESOLUTIVA
Aprovació de l'acta de la sessió anterior



Ajuntament d' Andratx

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

Se advierte que en el acta de la sesión anterior falta la fecha la sesión, se procede a corregir el error haciendo constar que la sesión fue el 23 de febrero de 2024

Expedient 6388/2023. Subvenciones por concurrencia competitiva para la mejora del medio ambiente	
No hi ha acord	Motiu: Ampliar documentació

Resolució:

Falta informe intervenció

Expedient 3870/2021. Llicència o Autorització Urbanística	
No hi ha acord	Motiu: Ampliar documentació

Resolució:

Falta propuesta regidor

Expedient 9217/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

INFORME JURÍDICO-PROPUESTA DE ACUERDO

En relación al expediente n.º **9217/2023**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE PISCINA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en **CARRER GABRIEL ROCA, 57 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6777310DD4767N0001PT, solicitado por la entidad mercantil **HOFGUT ROSENAU GMBH**, 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



Ajuntament d' Andratx

base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 18 de julio de 2023, MP6 Arquitectura S.L.P., en representación de la entidad mercantil interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico y ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6599), siendo completado en fecha 3 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9581), en fecha 17 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10058), en fecha 9 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11063) y en fecha 15 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11270).

2º.- En fecha 11 de enero de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 18 de diciembre de 2023 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-243 y 2024-S-RE-244).

3º.- En fecha 17 de enero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-Re-595).

4º.- En fecha 1 de febrero 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 recorda que la superfície de la parcel·la no coincideix a la nota registral i al cadastre, la qual excedeix amb més d'un 5% de la superfície registrada. S'haurà de regularitzar la discrepància existent de la superfície del solar d'acord amb la Llei 13/2015 de reforma de la Llei hipotecaria i de la del cadastre i aportar-la amb la documentació quan es sol·liciti la llicència de primera ocupació tal i com estableix la llicència 5624/2019 atorgada per JGL en data 1/10/21.

2. Atès que no s'executa cap nova sala de màquines ni cap aljub no s'augmenta el paràmetre d'ocupació ni d'edificabilitat, per tant, la documentació presentada compleix amb la normativa d'aplicació.

Conclusions



Ajuntament d' Andratx

El projecte bàsic i executiu, refós, de de construcció de piscina a habitatge unifamiliar aïllat existent redactat pel despatx d'arquitectura mp6 ARQUITECTURA S.L.P amb núm. de visat 11/00429/24 de data 16 de gener de 2024 i, amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 17 de gener de 2024 i núm. de registre 595, compleix amb la normativa urbanística vigent.

Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística de proyecto básico y ejecución de construcción de piscina en vivienda unifamiliar aislada existente, proyecto redactado por los arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., con visado COAIB n.º 11/00429/24 de fecha 16 de enero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-595).

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:

- En el expediente n.º 4164/2022, consta el informe favorable del Servei d'Autoritzacions Territorials del Consell de Mallorca de fecha 30 de marzo de 2022, condicionada a las siguientes prescripciones:

"1ª.- La present autorització s'haurà d'exercitar en el termini de dos anys comptats a partir de la data de recepció del present escrit, quedant sense efecte aquesta autorització a l'acabament del mateix, llevat que la manca d'exercici sigui imputable a l'Administració.

2ª.- Que en cap moment i circumstància siguin abocats, directa o indirectament aigües residuals, materials d'enderrocaments, d'excavacions o d'una altra procedència i naturalesa al domini públic marítim terrestre i zones de servitud.

3ª.- La conformitat a la petició de referència s'entén sense perjudici de tercers persones, deixant fora de perill el dret de propietat, i sense implicar l'assumpció de responsabilitats per part del Consell Insular de Mallorca en relació amb el projecte i



Ajuntament d' Andratx

l'execució de les obres, tant a respecte a tercers com als titulars de l'autorització.

4ª.- L'atorgament d'aquesta autorització no eximeix als seus titulars de l'obtenció d'altres llicències i autoritzacions legalment procedents.

5ª.- Els treballs i obres que s'autoritzen no constituïran obstacle per a l'exercici de la servitud de trànsit i accés a la mar, havent-se d'executar l'excavació en dues fases de tal forma que sempre quedi una part de la zona de servitud de protecció practicable a fi de garantir durant la realització de les obres la funcionalitat de la zona de servitud de trànsit.

6ª.- L'entitat titular de l'autorització no podrà ocupar, per a l'execució de les obres, cap espai del domini públic marítim terrestre, sense autorització.

7ª.- Que abans de realitzar qualsevol augment o modificació de les obres compreses en el

projecte presentat, en base al qual es concedeix la present autorització, l'entitat promotora

hauran d'obtenir la preceptiva autorització, prèvia tramitació corresponent.

8ª.- Que abans d'iniciar-se les obres, l'entitat promotora ha de sol·licitar de la Demarcació de Costes de Balears, el replantejament i la reposició de les fites de la línia de delimitació de la zona marítim terrestre, en el supòsit que aquestes hagin desaparegut en el tram contigu al solar de referència, o existeixin dubtes sobre la seva correcta situació. Les despeses que es derivin d'aquestes operacions seran abonades per l'interessat.

9ª.- L'Administració competent podrà inspeccionar en tot moment l'execució de les obres per a comprovar si aquestes s'ajusten a les condicions d'aquesta autorització. Si s'apreciés l'existència d'incompliments, ordenarà la paralització de les obres en la forma establerta per la Llei de Costes, incoant els expedients que corresponguin.

10ª.- Que a peu d'obra haurà de tenir-se permanentment, durant l'execució d'aquesta, una

fotocòpia del present ofici, juntament amb un exemplar dels plànols del projecte, en base al qual s'ha resolt la seva petició, per a que pugui ésser exhibit quan es requereixi pels agents de l'Administració competent.

11ª.- Seguint les determinacions previstes a l'article 96 del reglament general de



Ajuntament d' Andratx

costes, totes les instal·lacions de tractament d'aigües residuals s'emplaçaran fora de la ribera de la mar i dels primers vint metres de la zona de servitud de protecció.

12ª.- D'acord amb les necessitats paisatgístiques del litoral, amb la finalitat de minimitzar l'impacte visual i ambiental dins la zona de servitud de protecció i d'acord amb el que es desprèn de la legislació de Costes per a la protecció del domini públic marítim terrestre, totes les conduccions de serveis a les instal·lacions previstes en el projecte hauran de ser subterrànies.”

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.- Atendiendo a que, según el informe técnico, la superficie del solar no coincide con la documentación presentada. Por ello, 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 cuando se solicite la licencia de primera ocupación, tal y como se establece en la licencia n.º 5624/2019. 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



Ajuntament d' Andratx

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.

QUINTO.- 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 construcción de piscina en vivienda unifamiliar aislada existente, proyecto redactado por los arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., con visado COAIB n.º 11/00429/24 de fecha 16 de enero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-595).

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

construcción de piscina en vivienda unifamiliar aislada existente, proyecto redactado por los arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., con visado COAIB n.º 11/00429/24 de fecha 16 de enero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-595), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales de la licencia, y **CONDICIONADA**:

- A la regularización de la superficie del solar en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, circunstancia que deberá aportarse junto con la solicitud de licencia de primera ocupación.
- A las prescripciones señaladas en el informe emitido por el Servei d'Autoritzacions Territorials del Consell de Mallorca de fecha 30 de marzo de 2022.



Ajuntament d' Andratx

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 CONSTRUCCIÓN DE PISCINA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en **CARRER GABRIEL ROCA, 57 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6777310DD4767N0001PT, proyecto redactado por los arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., con visado COAIB n.º 11/00429/24 de fecha 16 de enero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-595), solicitada por **la entidad mercantil HOFGUT ROSENAU GMBH**, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales de la licencia, y **CONDICIONADA**:

- A la regularización de la superficie del solar en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, circunstancia que deberá aportarse junto con la solicitud de licencia de primera ocupación.
- A las prescripciones señaladas en el informe emitido por el Servei d'Autoritzacions Territorials del Consell de Mallorca de fecha 30 de marzo de 2022.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo**: URBANO.**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR 1 (PA·U1)**.

2º.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO EUROS (46.148,00.-€)**.
- Plazo para el inicio de las obras**: 6 meses.**

Plazo para la ejecución de las obras: **24 meses**.

3º.- 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).



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 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).
- **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).

4º.- Atendiendo a que, según el informe técnico, la superficie del solar no coincide con la documentación presentada. Por ello, 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 cuando se solicite la licencia de primera ocupación, tal y como se establece en la licencia n.º 5624/2019. 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.



Ajuntament d' Andratx

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 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



Ajuntament d' Andratx

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: **CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO EUROS (46.148,00.-€).**

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Expedient 9944/2021. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i



Ajuntament d' Andratx

execució	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

INFORME DESESTIMATORIO DE RECURSO REPOSICIÓN

Visto el recurso potestativo de reposición presentado con RGE 2023-E-RE-6315, de fecha de 7 de julio de 2023, contra la resolución de la Junta de Gobierno Local de fecha de 2 de junio de 2023, de denegación de modificado durante el transcurso de las obras de vivienda unifamiliar aislada con piscina, perteneciente al expediente 9944/2021 (MA-113/1998), informo:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha de 2 de junio de 2023, acordó denegar el modificado durante el transcurso de las obras de vivienda unifamiliar aislada con piscina, expediente 9944/2021, licencia de obras otorgada con nº de expediente MA 113/19998, proyecto redactado por el Sr. Asensio Peña Velaquez y el Sr. Vicente Roubaud (mp6 ARQUITECTURA SLP), solicitado por el BRICKS MALLORCA SL, con NIF N.ºB5XXXX28, situado en POLÍGONO 13 PARCELA 765- ANDRATX, referencia catastral 07005A013007650000RE, ya que, además de encontrarse fuera de plazo al haber transcurrido el plazo de 1 mes y 15 días otorgados para la ejecución de la obra y no consta que se haya solicitado una prórroga de la misma, no siendo posible obtenerla a día de hoy tal y como dispone el artículo 154 de la LUIB, se han ejecutado obras no incluidas ni en el proyecto original ni en el proyecto modificado, que suponen una alteración de los parámetros urbanísticos de volumen, altura y ocupación, no siendo estas modificaciones legalizables.

SEGUNDO.- En fecha de 7 de julio de 2023, el interesado presentó ante este Ayuntamiento (RGE 2023-E-RE-6315) recurso potestativo de reposición contra la resolución anteriormente detallada.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El artículo 123 de la Ley 39/2012 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas indica lo siguiente:

"1. Los actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera



Ajuntament d' Andratx

dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

2. No se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto.”

Así mismo, el artículo 124 de la Ley 39/2012, dispone que:

”1. El plazo para la interposición del recurso de reposición será de un mes, si el acto fuera expreso. Transcurrido dicho plazo, únicamente podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

Si el acto no fuera expreso, el solicitante y otros posibles interesados podrán interponer recurso de reposición en cualquier momento a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

2. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de un mes.

3. Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso.”

SEGUNDO.- El recurso de reposición se 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 PRIMERA

El interesado alega una serie de cuestiones técnicas, a las que la arquitecta municipal da respuesta mediante informe de fecha de 29 de noviembre de 2023, y que se transcribe literalmente a continuación:

“Consideracions tècniques:

Vistes les al·legacions presentades amb numero de registre 2023-E-RE-6315 de data 07/07/2023, en relació a l'acord de data 02.06.2023 de denegació de la llicència de modificació durant el transcurs de les obres (expedient 9944/2021), s'emet el següent informe en contestació als aspectes tècnics

(AL.LEGACIÓ PRIMERA):



Ajuntament d' Andratx

1. En relació als cossos laterals de plata baixa, s'al·lega que:

- «Uno de ellos en la licencia original era un forjado inclinado, y en dicha zona se ha construido un forjado plano, por lo tanto, se ha reducido el volumen del mismo. Aunque la altura de este forjado plano se incrementó, no supera la altura máxima y, por ende, no computa a efectos de parámetros urbanísticos.» Aquest punt sembla fa referencia al lateral oest. Segons el projecte de la llicència original MA-113/1998, aquest cos on s'ubicava menjador i un porxo tenia una alçada de 2,6m. Ates que el projecte original només conta d'una secció i que a l'alçat d'aquest cos es marca el cantell de forjat sembla que aquest cos es va projectar amb un forjat pla sobre el que s'aixecava una coberta inclinada. Segons projecte de modificació durant el transcurs de les obres (expedient 9944/2021) aquest cos passa a tenir una alçada de 3m.

- «En cuanto al otro anexo lateral, no se ha modificado ningún parámetro urbanístico. La altura del forjado en dicha zona es de 2,70 metros, concordando con la licencia original aprobada. El incremento en el espesor sobre este forjado es para el cumplimiento de los requisitos técnicos-normativos de impermeabilizaciones, aislamientos térmicos y eficiencia energética. Además, esta construcción se encuentra permitida de conformidad con la norma 29 de NNSS 2007 y el art. 35 de las nuevas NNSS de reciente aprobación.» Aquest punt sembla fa referencia al lateral est. Segons el projecte de la llicència original MA-113/1998, aquest cos on s'ubicava un despatx i una cambra higiènica tenia un forjat pla amb terrassa transitable a sobre i amb una alçada de 2,6m. Segons croquis adjunt amb les al·legacions presentades aquest cos passa a tenir una alçada sota forjat de 2,7m.

Per tant es reitera que s'ha pujat la cota del forjat i que als dos cossos laterals de planta baixa hi ha un augment d'alçada i de volum.

2. En relació al torreó, s'al·lega que: «la altura total del mismo es ligeramente inferior a la altura máxima previsto en la licencia original.» Segons el projecte de la llicència original MA-113/1998, aquest cos acabat amb coberta plana tenia la cara superior de forjat a cota 7,35 i a la secció s'indica un gruix de forjat de 35cm i es considera la cota de planta baixa cota +0,50. Per tant la alçada total del torreó fins a la cara inferior de forjat era de 6,50m. Segons secció presentada al projecte modificat, tot i no constar cota exacta del torreó, aquest es veu que es troba per sobre del que està acotat com a 7m. En conclusió es reitera que s'ha augment l'alçada i de volum.

3. En relació als camins d'accés a l' edificació, s'al·lega que: «son caminos



Ajuntament d' Andratx

existentes de la edificación antigua y, en el supuesto de tener que eliminarse o modificarse, así se hará en el proceso de obra y restitución a la legalidad urbanística que, como decimos, se está ejecutando. Es también conocido por los técnicos municipales que, por práctica lógica, técnica y habitual en todas las obras, la ejecución de estos trabajos se deje para la fase final de la obra.» Com es va indicar al informe tècnic entre les modificacions introduïdes hi ha actuacions que suposen un augment de paràmetre d'ocupació. Algunes d'aquestes actuacions com es el cas del camí d'accés rodat pavimentat, formació d'una gran explanada d'accés pavimentada, s'han inclòs a la documentació gràfica del projecte modificat per això no s'entenia com les restes de l'antiga edificació enderrocada. En qualsevol cas aquestes actuacions, si deriven de una llicència que va se anul·lada per sentència judicial i per tant no queden emparades per cap llicència.

4. En relació amb els canvis de pèrgola a porxo de la façana principal s'al·lega que: «la modificación de la interpretación interna por parte de los técnicos municipales nos obliga a eliminar el acceso sobre dicho balcón, pasando a ser un alero. Por lo tanto, tampoco supone un incremento de los parámetros urbanísticos.»

El projecte que es va presentar incloïa la construcció d'una terrassa lineal continua a tota la planta primera i suposava una ampliació de porxo a la part central de planta baixa. El que s'al·lega es una modificació o restitució no contemplada al projecte que es va informar.

5. En relació amb l'excavació realitzada al talús d'accés s'al·lega que: «ésta se justifica por la ubicación correcta de la vivienda en el lugar proyectado y que obtuvo licencia, por lo que es una actuación necesaria a fin de cumplir y respetar la licencia aprobada» Es reitera que la llicència es va atorgar condicionada a: «que el acceso deberá ser objeto de licencia...» i que no consta la corresponent llicència.

6. En relació amb el forjat sanitari s'al·lega que: «la nueva construcción no se ejecuta sobre el terreno original, sino sobre un terreno inicialmente alterado por la construcción de la edificación ilegal. Ante esta situación, por motivos de seguridad estructural, toda la cimentación se tuvo que llevar al terreno firme apto para cimentar una vez realizada la demolición y también, para mantener la cota de nivel acabado de dicha terraza principal, para así poder cumplir con la licencia aprobada.» Es reitera que consultat l'expedient LO 83/2017, consta secció sobreposant el projecte a enderrocar MD 53/2002 i el projecte amb llicència autoritzada MA 113/1998, no



Ajuntament d' Andratx

quedant justificada ni la dimensió en superfície ni en l'alçada del «forjat sanitari» executat.

Per altra banda, amb les al·legacions s'adjunta una secció per justificat el terreny existent després de la demolició però sembla que aquesta no concorda amb les fotografies que s'adjunten amb les mateixes al·legacions.

Conclusió:

Per tot quan s'ha exposat es desestimen les al·legacions tècniques presentada, i es reitera que el projecte modificat presentat suposa una variació dels paràmetres urbanístics de volum, alçada i d'ocupació, per tant en compliment amb l'article 156 de la LUIB, les obres s'haurien d'haver paralitzat. Donat que les obres ja estan executades no es pot atorgar la llicència de modificació sol·licitada.”

1. A LA ALEGACIÓN SEGUNDA:

El interesado defiende la vigencia de la licencia MA-133-1998, visto que en el Acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha de 2 de junio de 2023, mediante la cual se deniega el modificado durante el transcurso de las obras de vivienda unifamiliar aislada con piscina, expediente 9944/2021, se indica que se de traslado a la Unidad de Gestión de Licencias, a efectos de iniciar procedimiento de caducidad de la licencia de obras otorgada con nº de expediente MA 113/19998, situado en POLÍGONO 13 PARCELA 765- ANDRATX, referencia catastral 07005A013007650000RE.

Por una parte, cabe destacar el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el cual establece que:

“1. Contra las resoluciones y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, podrán interponerse por los interesados los recursos de alzada y potestativo de reposición, que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en los artículos 47 y 48 de esta Ley.

La oposición a los restantes actos de trámite podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento*.”*

Visto que se trata de un acto de trámite no procede analizar en este procedimiento la



Ajuntament d' Andratx

caducidad de la mencionada licencia, ya que en el caso de que se inicie procedimiento de caducidad se dará audiencia al interesado tal y como dispone el artículo 155 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de les Illes Balears.

Por todo lo anteriormente expuesto, cabe desestimar el presente recurso.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local 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 Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 1625, de 19 de junio de 2023, adopte la siguiente

PROPUESTA

PRIMERO.- DESESTIMAR el recurso de reposición interpuesto por Pedro Feliu Venturelli, con DNI 43XXXX9Q, en nombre y representación de BRICKS MALLORCA SL con CIF B57845828, en fecha de 7 de julio de 2023, contra la resolución de denegación de modificado durante el transcurso de las obras de vivienda unifamiliar aislada con piscina, dictada por la Junta de Gobierno Local de fecha de 2 de junio de 2023, perteneciente al expediente 9944/2021 (MA-113/1998), todo ello en virtud de lo dispuesto en el fundamento jurídico segundo del presente informe.

SEGUNDO.- NOTIFICAR el acuerdo a las personas interesadas con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo, conforme a 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 de lo Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación. Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Andratx,

Expedient 9205/2023. Certificat final d'obra	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

INFORME JURÍDICO-PROPUESTA DE ACUERDO



Ajuntament d' Andratx

En relación al expediente con referencia n.º **9205/2023**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras, incoado en este Ayuntamiento por la Sra. **ELENA GIMENEZ COLOMAR**, cuyo objeto era la **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (CFO de LO 1098/2019)**, situada en **AVINGUDA DE LA TRAPA, 22 – SAN TELMO (ANDRATX)**, con referencia catastral 4419408DD4842S0001TJ, en cumplimiento de los artículos 371 y 382 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 11 de octubre de 2023, el Sr. Juan Miguel Seguí Colomar, en representación de la interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9878 y 2023-E-RE-9908), siendo completado en fecha 16 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11342) y 22 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-764).

2º.- En fecha 7 de febrero de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe favorable, siendo completado en fecha 21 de febrero de 2024, haciendo constar lo siguiente:

“INFORME TÉCNICO:

1º.- El 19 de diciembre de 2023, el técnico que suscribe realizó una inspección ocular, comprobándose que las obras habían sido realizadas en su totalidad conforme la licencia LO 1098/2019 que obtuvo licencia en su día, a excepción de un cambio de distribución en la planta semisótano.

2º.- Consta final de obra del técnico director de la ejecución de la obra, con visado 2021/04767 de fecha 10.10.2023, presentado en fecha 11.10.2023 y E-RE-9878.

3º.- Consta certificado de eficiencia energética, presentado en fecha 11.10.2023 y E-RE-9878.

4º.- Se presentan planos “as built” en fecha 22/01/24 y E-RE-764 con cambios de



Ajuntament d' Andratx

distribución en el sótano,(n.º de visado 11/00378/24 de fecha 15/01/24), adaptándose a lo permitido según la instrucción interna de fecha 7/01/16.

5º.- Se emplea para el cálculo del coste real de las obras ejecutadas, el método simplificado de presupuestos de referencia, en base a los costes de la edificación en las Illes Balears, del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares.

$PEM = \sum (\text{Superficie en m}^2 * Q * M * \text{Coeficiente } C) * \text{Módulo del mes (€/m}^2\text{)}.$

Fórmula para el cálculo del PEM de referencia, donde:

Q= Coeficiente de calidad de los materiales empleados

M= Coeficiente Moderador en función de la superficie de la promoción).

C= Coeficiente en función del tipo de obra ejecutada.

PEM= Presupuesto de Ejecución Material

VIVIENDA (333,75 m²*1,20*1,00*3,20)*532,99(€/m²)= 683.079,98.-€

PISCINA (27,50 m²*1,20*1,00*1,40)*532,99(€/m²)= 24.624,13.-€

PÈRGOLAS 0,25 (14,28 m²*1,20*1,00*3,20)*532,99(€/m²)= 7.306,65.-€

TERRAZAS 0,15(107,91 m²*1,20*1,00*3,20)*532,99(€/m²)= 33.128,61.-€

PEM TOTAL(básico y ejecución) = 748.139,37.-€

Entre la documentación presentada, se aporta una copia de la última certificación del coste de la obra ejecutada, firmada por la dirección facultativa, promotor y constructor, donde el presupuesto de la obra asciende a la cantidad de 754.347,60.-€.

6º.- Además se indica que las obras correspondientes, se han ejecutado de acuerdo a los expedientes que se detallan, siendo la valoración actualizada y desglosada, las indicadas a continuación:

Expedientes	Descripción	Valoraciones Actualizadas (P.E.M.) y Observaciones
LO 1098/2019		



Ajuntament d' Andratx

4951/2021		
PRG 4497/2023		
Proyecto Básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina.		
Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 14 de mayo de 2021		
Proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina.		
Informe técnico favorable en fecha 2 de junio de 2021		



Ajuntament d' Andratx

Prórroga de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina.		
Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 18 de septiembre de 2023		
754.347,60.-€.		
3,92% correspondientes a 29.570,42.-€. (del total actualizado que es 754.347,60.-€.)		



Ajuntament d' Andratx

--	--	--

TOTAL: 754.347,60.-€.

En base a lo expuesto anteriormente, se informa FAVORABLEMENTE, a los efectos del otorgamiento del certificado municipal acreditativo de final de obra."

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 construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en avinguda de la Trapa, 22 de San Telmo (Andratx).

Entre la documentación registrada en fecha 11 de octubre de 2023, consta el certificado final de obras y habitabilidad, firmado por los directores de la obra, Juan Miguel Seguí Colomar y Simó Pérez Juan, con visado COAAT Mallorca n.º 2021/04767 de fecha 10 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9878).

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), normativa vigente en el momento de concesión de la licencia n.º 1098/2019.

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 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 :



Ajuntament d' Andratx

- 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.- En fecha 22 de enero de 2024, se presentaron planos “as buit” con cambios de distribución en el sótano (R.G.E. n.º 2024-E-RE-764), con visado COAIB n.º 11/00378/24 de fecha 15 de enero de 2024.

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.

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 371 del Reglamento de la LOUS, en fecha 7 de febrero de 2024, siendo completado en fecha 21 de febrero de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (CFO de 1098/2019).

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 FAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (CFO de LO 1098/2019)**, situada en **AVINGUDA DE LA TRAPA, 22 – SAN TELMO (ANDRATX)**, con referencia catastral 4419408DD4842S0001TJ.

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 ocupación y primera utilización o certificado



Ajuntament d' Andratx

municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (CFO de LO 1098/2019)**, situada en **AVINGUDA DE LA TRAPA, 22 – SAN TELMO (ANDRATX)**, con referencia catastral 4419408DD4842S0001TJ, a favor de **la Sra. ELENA GIMENEZ COLOMAR**.

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 por el pleno del Parlamento de las Islas Baleares en fecha 5 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 19/12/2017).
- **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).

2º.- Presupuesto:

- El presupuesto de ejecución material actualizado asciende a la cantidad de:
SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRECIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (754.347,60.-€).

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.

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.



Ajuntament d' Andratx

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 de ejecución material actualizado asciende a la cantidad de: **SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRECIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (754.347,60.-€).**

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Expedient 469/2024. Pròrroga de llicència d'obra	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

INFORME JURÍDICO – PROPUESTA DE ACUERDO

En relación al expediente n.º **469/2024**, incoado en este Ayuntamiento por la entidad mercantil **TESSO SON VIDA S.L.**, relativo a la solicitud de **3ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA LO 145/2016 (expediente n.º 1001/2018)**, para las obras situadas en **CARRER CONGRE, 73 – URB, COSTA DE ANDRATX (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7759918DD4776N0001DG, 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 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de julio de 2023 se otorgó a la entidad mercantil interesada la 2ª prórroga de la licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (LO 145/2016), siendo notificado a la parte interesada en fecha 24 de julio de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-7697). Expediente n.º 2261/2023.

2º.- En fecha 18 de diciembre de 2023, la parte interesada registró en este



Ajuntament d' Andratx

Ayuntamiento solicitud de 3ª prórroga de la licencia urbanística n.º 1001/2018 (LO 145/2016) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12339), siendo completado en fecha 6 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1281).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 3ª prórroga de la licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, LO 145/2016 (expediente n.º 1001/2018), para los obras situadas en la calle Congre, 73 del Puerto de Andratx.

Entre la documentación registrada en fecha 18 de diciembre de 2023, consta certificado emitido por el director de la obra, el Sr. Alejandro Palomino Herrero, en virtud del cual el porcentaje pendiente de ejecutar es del 0,41% de la totalidad de las obras.

En fecha 7 de marzo de 2022, el Sr. Alejandro Palomino Herrero registró en este Ayuntamiento un proyecto de modificación durante el transcurso de las obras del proyecto de vivienda unifamiliar aislada y piscina (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1669, 2022-E-RE-1670 y 2022-E-RE-1671). Este expediente de modificación no está resuelto.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 1001/2018 (LO 145/2016), es decir, 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) y la LOUS, en su artículo 142 dispone que:

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

2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras deben fijar un plazo para comenzarlas y otro para acabarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general. En el caso de que el plan general no las fije se entiende que el plazo para comenzar las obras es de seis meses, y el plazo para acabarlas es de tres años.

Estos plazos se computan desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento



Ajuntament d' Andratx

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 refiere el apartado 6 del artículo 140 anterior.

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tienen derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de comienzo como del plazo de finalización de las obras, y la obtienen, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no queda afectada por los acuerdos regulados por el artículo 50 de esta ley.

4. La licencia urbanística caduca si, al acabar cualquiera de los plazos establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que deberán indicarse expresamente en el acto administrativo de su otorgamiento, no se han comenzado o no se han terminado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia debe incorporar la advertencia correspondiente.

5. Una vez caducada la licencia urbanística, el órgano municipal competente debe declararlo y debe acordar la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas y previa audiencia de la persona titular.

6. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no se pueden 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.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 18 de diciembre de 2023 se ha realizado antes del vencimiento del plazo de la misma.

CUARTO.- Por otro lado, el proyecto de modificación durante el transcurso de las obras presentado en fecha 7 de marzo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1669, 2022-E-RE-1670 y 2022-E-RE-1671) se encuentra en tramitación (expediente n.º 2961/2022). Las modificaciones presentadas suponen cambios sustanciales, ya que se modifican las superficies construidas de las diferentes plantas, el volumen y la ocupación, por tanto, se recuerda que las obras deben estar paralizadas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB):



Ajuntament d' Andratx

“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”.

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**, en relación a la solicitud de una 3ª prórroga de la licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, LO 145/2016 (expediente n.º 1001/2018), situadas en carrer Congre, 73 – Urb. Costa de Andratx del Puerto de Andratx.

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 la **3ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA LO 145/2016 (expediente n.º 1001/2018)**, para las obras situadas en **CARRER CONGRE, 73 – URB, COSTA DE ANDRATX (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7759918DD4776N0001DG, solicitada por la entidad mercantil **TESSO SON VIDA S.L.**

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de 3 meses, a contar desde el momento en que se resuelva el expediente n.º 2961/2022 correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda



Ajuntament d' Andratx

unifamiliar aislada y piscina (LO 145/2016).

Se advierte al interesado que según dispone el artículo 380 del Reglamento de desarrollo de la LOUS:

“1. La licencia urbanística caduca si, al acabar cualquiera de los plazos establecidos en el artículo anterior o las prórrogas correspondientes, que deberán indicarse expresamente en el acto administrativo de su otorgamiento, no se han comenzado o no se han terminado las obras o las actuaciones autorizadas. A estos efectos, el documento que otorga la licencia debe incorporar la advertencia correspondiente.

2. Una vez caducada la licencia urbanística por ministerio de ley al concurrir alguna de las circunstancias previstas en el apartado anterior, el órgano municipal competente para otorgarla debe declararlo y debe acordar la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas.

3. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras o las actuaciones no se pueden iniciar ni se pueden proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud, salvo los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento. La falta de declaración de caducidad de la licencia urbanística no facultará a las personas que intervengan en el proceso de ejecución de las obras para iniciarlas o para proseguirlas, más allá de los plazos habilitados por la licencia ni, en consecuencia, las eximirá de las responsabilidades administrativas que puedan derivarse de la ejecución de obras no amparadas en los términos de la licencia urbanística otorgada”.

TERCERO.- Extender la oportuna licencia.

CUARTO.- 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.

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente



Ajuntament d' Andratx

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.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Expedient 2351/2019. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

INFORME-PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE ELEVA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE IMPOSICIÓN DE LA TERCERA MULTA COERCITIVA POR INCUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE REPOSICIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA A SU ESTADO ANTERIOR EN C/ ESCOLES 4, ANDRATX

Visto el expediente expediente de disciplina urbanística núm. 2351/2019 (IU 27/2017), se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 20 de agosto de 2021 acordó:

“[...] SEGUNDO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a los actuales propietarios, ELMAR FRIEDRICH HUBER, con NIE nº Y675XXXXN, y SIMONE HUBER, con NIE nº Y244XXXXD, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la calle General Bernardo Riera 5, Escoles 4 Andratx, referencia catastral nº 0211311DD5801S0001JL, consistentes en Ejecución de una terraza en la cubierta, de estructura metálica con tarima de madera y barandilla tubular, de unos 12m2 aprox. Para acceder se ha ejecutado una escalera de madera en la sala de estar y el lucernario se ha convertido en una trampilla para salir a la terraza.

Lo que implica la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos, y en consecuencia:



Ajuntament d' Andratx

A) *SEÑALAR* que la persona interesada debe presentar el proyecto de restablecimiento ante este ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del presente acuerdo, junto con la documentación que el planeamiento urbanístico municipal pueda exigir a este tipo de proyectos. Una vez presentada la documentación completa, el ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para comprobar si el proyecto contiene toda la documentación e información que la normativa vigente exige a un proyecto de restablecimiento. En todo caso, el ayuntamiento no solicitará ningún informe o autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas a un estado preexistente.

Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento que, de acuerdo con el informe del Arquitecto Municipal de 17 de mayo de 2017, es de 2 meses.

Si el órgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, que el proyecto no contiene toda la documentación e información requeridas, el ayuntamiento ordenará la paralización inmediata de las obras y requerirá la presentación de un nuevo proyecto que haya subsanado los incumplimientos detectados.

El incumplimiento, una vez que sean firmes, de las órdenes de restablecimiento de la realidad física al estado anterior dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y con una cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si son posteriores.

En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo para que el interesado cumpla voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de ésta; ejecución que procederá, en todo caso, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva. [...].”

2º.- En fecha 24 de enero de 2022 la administrativa emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2351/2019 (IU 27/2017), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 20 d'agost de 2021 de desestimar al·legacions, ordenar



Ajuntament d' Andratx

restabliment i imposició de sanció.

Vist que l'Acord es va notificar als següents interessats:

- PLUS ULTRA STYLE S.L., desestimar al·legacions i imposició sanció, en data 13-09-2021.

El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 14/09/2021 a 13/10/2021 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

- Sra. SIMONE HUBER, ordenar restabliment, en data 13-09-2021.

El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 14/09/2021 a 13/10/2021 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

- Sr. ELMAR FRIEDRICH HUBER, ordenar restabliment, en data 04-10-2021 (BOE Núm. 237).

El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 05/10/2021 a 04/11/2021 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

Així mateix , segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de demolició davant l'Àrea de Gestió de Llicències.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a incoar expedient de multes coercitives”.

3º.- En fecha 10 de marzo de 2022 Catastro informa que “Referencia Catastral 0211311DD5801S0001JL - Error:No hay bienes para los datos seleccionados”.

4º.- En fecha 11 de marzo de 2022 Catastro informa:

“referencia catastral 0211316DD5801S0001HL

LocalizaciónCL ESCOLES 4

07150 ANDRATX (ILLES BALEARS)

Apellidos Nombre/Razón SocialHUBER ELMAR FRIEDRICH

NIF/NIEY675****N

Domicilio fiscal ***

Derecho50,00% de Propiedad

Fecha de la alteración14/12/2018



Ajuntament d' Andratx

*Apellidos Nombre/Razón Social*HUBER GEB BERRER SIMONE

*NIF/NIE*Y244****D

Domicilio fiscal ***

*Derecho*50,00% de Propiedad

*Fecha de la alteración*14/12/2018

Referencia catastral 0211315DD5801S0001UL

*Localización*CL GENERAL BERNARDO RIERA 5

07150 ANDRATX (ILLES BALEARS)

*Apellidos Nombre/Razón Social*PLUS ULTRA STYLE SL

*NIF/NIE*B5788****

Domicilio fiscal ***

*Derecho*100,00% de Propiedad

*Fecha de la alteración*21/08/2015".

5º.- El Celador Municipal en fecha 22 de abril de 2022 informa que: "La vivienda donde se ha producido la infracción urbanística se encuentra situada en la calle Escoles, 4, con referencia catastral 0211316DD5801S0001HL".

6º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 24 de junio de 2022, incoó procedimiento de expediente para la imposición de multas coercitivas por incumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada en Calle Escoles 4 Andratx, referencia catastral n.º 0211316DD5801S0001HL. Así mismo, se notificó a la interesada en fecha de 11 de julio de 2022.

7º.- En fecha 14 de octubre de 2022 la administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2245/2019, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 24 de juny de 2022, incoar expedient de multes coercitives.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

- SR. ELMAR FRIEDRICH HUBER, en data 11/07/2022.

El termini per presentar escrit d'al·legacions davant l'Ajuntament era del 12/07/2022



Ajuntament d' Andratx

a 02/08/2022 i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

- SR. SIMONE HUBER, en data 10/08/2022 (BOE Núm. 191).

El termini per presentar escrit d'al·legacions davant l'Ajuntament era del 11/08/2022 a 01/09/2022 i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

Així mateix , segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant l'Àrea de Gestió de Llicències.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a incoar primera multa coercitiva. ”

8º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 31 de marzo de 2023, acordó la imposición de la primera multa coercitiva por incumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada en Calle Escoles 4 Andratx, referencia catastral n.º 0211316DD5801S0001HL. Así mismo, se notificó a la interesada en fecha de 11 de julio de 2022.

9º.- En fecha de 10 de octubre de 2023, la Auxiliar Administrativa de Disciplina, emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2351/2019, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 31 de març de 2023, imposició de primera multa coercitiva.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

-SR. ELMAR FRIEDRICH HUBER, en data 14/08/2023 (BOE Núm. 193).

-SRA. SIMONE HUBER, en data 14/08/2023 (BOE Núm. 193).

El termini per presentar Recurs de Reposició davant l'Ajuntament era del 15/08/2023 a 14/09/2023 i a data actual no s'ha presentat cap recurs. Així mateix , segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restabliment o legalització davant l'Àrea de Gestió de Llicències.”

10º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 22 de diciembre de 2023, acordó la imposición de la segunda multa coercitiva por incumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada en Calle Escoles 4 Andratx, referencia catastral n.º 0211316DD5801S0001HL. Así mismo, se notificó a la interesada en fecha de 11 de julio de 2022.



Ajuntament d' Andratx

11º.- En fecha de 26 de febrero de 2024, la Auxiliar Administrativa de Disciplina, emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2351/2019, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2023, imposició de segona multa coercitiva.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

SR. ELMAR FRIEDRICH HUBER, en data 02/02/2024 (BOE Núm. 29).

El termini per presentar Recurs de Reposició davant l'Ajuntament era del 03/02/2024 a 02/03/2024 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

SRA. SIMONE HUBER, en data 24/01/2024.

El termini per presentar Recurs de Reposició davant l'Ajuntament era del 25/01/2024 a 24/02/2024 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

Així mateix , segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restabliment o legalització davant l'Àrea de Gestió de Llicències.”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El artículo 192 de la LUIB regula la orden de restablecimiento de la realidad física alterada. Indica que la orden de restablecimiento dispondrá la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos en su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquier servicios públicos.

La resolución del procedimiento recogerá el plazo para ejecutar la orden de restablecimiento y las consecuencias de su incumplimiento. El plazo mencionado incluirá el de ejecución de las tareas materiales indicado en la propuesta de restablecimiento y el plazo de que disponga la persona interesada para presentar ante el ayuntamiento el proyecto de restablecimiento, que no podrá exceder de dos meses.

En la orden de restablecimiento, adoptada por la Junta de Gobierno Local el día 20 de agosto de 2021, se concedía a la persona interesada un plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo para presentar el proyecto de restablecimiento, que se notificó el 04/10/2021, por tanto el



Ajuntament d' Andratx

04/12/2021 era el último día que tenía para presentar el proyecto de restablecimiento.

Consta en el expediente Diligencia de la Administrativa de Disciplina de fecha 26 de febrero de 2024 en la que hace constar que *“no s’ha presentat cap projecte de demolició davant l’Àrea de Gestió de Llicències”*.

SEGUNDO.- El artículo 193 de la LUIB regula el procedimiento a seguir, como excepción a la regla general establecida en el artículo 146.1.f) de esta Ley, para la demolición o el restablecimiento de construcciones, edificaciones o usos que sean objeto de una orden de restablecimiento ya dictada o de un procedimiento de restablecimiento ya iniciado.

De acuerdo con el artículo 193.1.b) de la LUIB, el proyecto de restablecimiento se presentará ante el ayuntamiento, junto con la documentación que el planeamiento urbanístico municipal pueda exigir a este tipo de proyectos. Una vez presentada la documentación completa, el ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para comprobar si el proyecto contiene toda la documentación e información que la normativa vigente exige a un proyecto de restablecimiento. En todo caso, el ayuntamiento no solicitará jefe informe o autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas en un estado preexistente.

TERCERO.- El artículo 194 LUIB regula el incumplimiento de la orden de restablecimiento:

*“1. El incumplimiento, una vez que sean firmes, de las órdenes de restablecimiento de la realidad física al estado anterior dará lugar, mientras dure, a la **imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y con una cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros**. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.*

2. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución del procedimiento de restablecimiento para que la persona interesada cumpla voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de esta; ejecución que procederá, en todo caso, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.



Ajuntament d' Andratx

3. Los reglamentos insulares de desarrollo de esta ley regularán el procedimiento de ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento.

4. Se establecerá un plazo máximo de 15 años para la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento por parte de la administración. Este plazo se iniciará el día que adquiera firmeza la resolución que ordene el restablecimiento, y se interrumpirá con cualquier acto administrativo formal tendente a la ejecución de la orden. Se consideran actos administrativos tendentes a la ejecución de la orden de restablecimiento, entre otros, la imposición de multas coercitivas o la resolución de inicio del procedimiento de ejecución subsidiaria. Una vez producida la interrupción, volverá a empezar el plazo de 15 años mencionado”.

El 17 de mayo de 2017 la Arquitecta Municipal valoró las obras sin licencia en 7.280,06 €.

Por tanto, procede imponer multas coercitivas por un importe cada vez de **728,01 €**, con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.

CUARTO.- El art. 193 LUIB dispone que “Como excepción a la regla general establecida en el artículo 146.1.f) de esta ley, la demolición o el restablecimiento de construcciones, edificaciones o usos que sean objeto de una orden de restablecimiento ya dictada o de un procedimiento de restablecimiento ya iniciado no quedarán sujetos a la previa obtención de licencia urbanística, sino al siguiente procedimiento:

a) El proyecto de restablecimiento recibirá el visado previo del colegio profesional correspondiente si incluye obras de demolición de edificaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.d) del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

b) El proyecto de restablecimiento se presentará ante el ayuntamiento, junto con la documentación que el planeamiento urbanístico municipal pueda exigir a este tipo de proyectos. Una vez presentada la documentación completa, el ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para comprobar si el proyecto contiene toda la documentación e información que la normativa vigente exige a un proyecto de restablecimiento. En todo caso, el ayuntamiento no solicitará ningún informe o



Ajuntament d' Andratx

autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas a un estado preexistente.

Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento que figura en la orden de restablecimiento, o que figura en la resolución de inicio del procedimiento de restablecimiento si el proyecto se presentara durante la tramitación de este procedimiento pero antes de que se dicte la orden de restablecimiento. Si el órgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, que el proyecto no contiene toda la documentación e información requeridas, el ayuntamiento ordenará la paralización inmediata de las obras y requerirá la presentación de un nuevo proyecto que haya subsanado los incumplimientos detectados.

c) Los municipios podrán establecer el cobro de una tasa por las tareas administrativas que genera la tramitación del proyecto de restablecimiento, en especial por la emisión de los informes necesarios para constatar si el proyecto contiene toda la documentación e información requeridas por la normativa aplicable [...]”.

QUINTO.- En virtud del art. 194.2 LUIB, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva procede la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento a costa de la persona interesada.

SEXTO.- El artículos 97 a 101 y 103 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas regulan las multas coercitivas como uno de los medios de ejecución forzosa. La multa coercitiva es independiente de las sanciones que puedan imponer con este carácter y compatible con ellas.

*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 Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 1707, de 26 de junio de 2019, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente*

ACUERDO

PRIMERO.- IMPONER a ELMAR FRIEDRICH HUBER, con NIE nº Y675XXXXN, y



Ajuntament d' Andratx

SIMONE HUBER, con NIE nº Y244XXXXD, la **tercera** multa coercitiva de **728,01€** por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el día 20 de agosto de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en calle Escoles 4 Andratx, referencia catastral n.º 0211316DD5801S0001HL, apercibiéndoles que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes.

Se adjunta al presente acuerdo la liquidación de la tercera multa coercitiva.

SEGUNDO.- Advertir que, la imposición de las multas coercitivas se reiterará hasta lograr la completa ejecución de lo ordenado, o, como máximo, hasta la imposición de doce multas coercitivas. En virtud del apartado 2 del artículo 153 de la Ley 2/2014, una vez transcurrido el plazo derivado de la doceava multa coercitiva se puede llevar a cabo la ejecución subsidiaria de la orden de reposición a expensas de la persona interesada.

TERCERO.- NOTIFICAR el presente acuerdo a la persona interesada con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer con carácter potestativo recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, de acuerdo con el que dispone el arte. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El plazo para interponerlo es de un mes a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo, no pudiendo, en este caso, interponer recurso contencioso administrativo hasta que se haya resuelto expresamente el de reposición o se haya producido la desestimación presunta.

El recurso de reposición se tendrá que presentar al Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el arte. 16.4 de la Ley 39/2015 antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar del día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contenciosa administrativa.

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y 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



Ajuntament d' Andratx

plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Andratx,

Expedient 706/2021. Procediments Judicials	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

Visto el contenido de la diligencia de ordenación de la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado Contencioso-administrativo n.º 1 de Palma de Mallorca, de fecha 16 de enero de 2024, por la que se declara la firmeza de la Sentencia n.º 436/2023, de 11 de septiembre de 2023 del Juzgado Contencioso-administrativo n.º 1 de Palma de Mallorca, tengo que informar lo siguiente

ANTECEDENTES

1º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 31 de mayo de 2019, acordó

«PRIMERO. Otorgar licencia urbanística de legalización, mediante el procedimiento extraordinario de incorporación a la ordenación de edificaciones existentes en suelo rústico establecido en la disposición transitoria décima de la LOUS, de almacén, dos volúmenes y porche adosados a vivienda existente, sita en la parcela 379 del polígono 2 del término municipal de Andratx (suelo rústico protegido ANEI), a favor de TR3S BEN AUTENTIC, C.B. (Exp LG-34/2015).

Refª. Catastral n.º:07005A002003790000RS

Presupuesto de la Legalización: 21.683,52'-€

SEGUNDO: Denegar la licencia de reforma y cambio de uso a agroturismo y construcción de piscina por cuanto el proyecto no cumple con los parámetros exigidos por el artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears (en su redacción anterior a su última modificación realizada por la Ley 12/2017 de Urbanismo).

[...]».

2º.- El 26 de julio de 2019, el Sr. Gaspar Palmer Pujol, actuando en nombre y representación de la entidad interesada, presentó recurso de reposición contra el



Ajuntament d' Andratx

anterior acuerdo (R.G.E. n.º 2019-E-RE-1705).

3º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 27 de noviembre de 2020, acordó:

«PRIMERO.- DESESTIMAR el recurso de reposición, interpuesto el 26 de julio de 2019 por D. Gaspar Palmer Pujol, con DNI núm. 4306XXXX-B, actuando en nombre y representación de la entidad TRES BEN AUTENTIC C.B., con CIF E-5766XXXX (RGE núm. 2019-E-RE-1705), contra el punto segundo del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 31 de mayo de 2019, por los motivos expuestos en los fundamentos jurídicos.

[...]».

4º.- En fecha 7 de enero de 2021, la procuradora Dña. Olga Terrón Rodríguez, en representación de D. Gaspar Palmer Pujol y Dña. Francisca Seguí Gil, formuló recurso contencioso administrativo contra la desestimación por parte del Ayuntamiento de Andratx, de fecha 27 de noviembre de 2020, del recurso de reposición interpuesto contra la denegación parcial de licencia de reforma y cambio de uso a agroturismo de les Illes Balears relativa al expediente de licencias urbanísticas 6414/2018.

5º.- En fecha 11 de septiembre de 2023 el Juzgado Contencioso-administrativo n.º 1 de Palma de Mallorca dictó Sentencia n.º 436/2023:

*“Estimo la demanda interpuesta por la procuradora Dña. Olga Terrón Rodríguez, en representación de D. Gaspar Palmer Pujol y Dña. Francisca Seguí Gil y, en consecuencia, declaro no ajustada a Derecho la resolución impugnada y **declaro el derecho de la recurrente a obtener la licencia solicitada y ordeno a la Administración demandada que proceda a su concesión**”.*

6º.- Mediante la diligencia de ordenación de la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado Contencioso-administrativo n.º 1 de Palma de Mallorca, de fecha 16 de enero de 2024, se declara la firmeza de la Sentencia n.º 436/2023, de 11 de septiembre de 2023 del Juzgado Contencioso-administrativo n.º 1 de Palma de Mallorca.

7º.- En fecha 20 de febrero de 2024 la Arquitecta Municipal emite informe técnico favorable condicionado (exp. **6414/2018**), concluyendo lo siguiente:

“Vist el projecte refós presentat en data 27/10/2020 amb E-RE-5544, i vista la



Ajuntament d' Andratx

sentència estimatòria Núm. 436/2023, del Procediment Ordinari núm. 1/2021, amb la següent conclusió:

“En consecuencia, a la fecha de subsanación de la solicitud (24 de noviembre de 2015) resultaba vigente la DA 4ª de la Ley de Turismo y en ese momento debió considerarse completa la solicitud presentada por la demandante y, por tanto, conforme la DT1ª del Decreto-ley 1/2016, le era de aplicación el régimen excepcional de la DA 4ª.”

Es procedeix a continuar amb la tramitació de l'expedient LG 34/2015 (6414/2018).

Per tant, es d'aplicació la Disposició Addicional 4ª de la Llei 8/2012 de Turisme de les Illes Balears i l'exoneració dels paràmetres urbanístics.

També consta a l'expedient un informe de la CIOTU, en sessió celebrada el dia 21 de desembre de 2017, en contestació de la sol·licitud de declaració d'interès general, en el qual declara la no necessitat de la prèvia declaració d'interès general.

D'altra banda, consta a l'expedient informe favorable de la Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme. Direcció General de Turisme, de data 9 de setembre de 2016 amb RGE 9100.

A més a més, la parcel·la està afectada i es necessari informe previ dels següents organismes:

- Per trobar-se en APR d'incendis: Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Consta informe favorable de data 09/12/2020, CONDICIONAT A:*

- 1. Franja de prevenció d'incendis forestals, accesos i punts d'aigua: atès que es tracta d'una edificació interior o limítrof a zona forestal, en compliment del Codi Tècnic d'Edificació (CTE), de l'article 77 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, de l'art. 11 del Decret 125/2007, del Pla Territorial de Mallorca i del Decret Llei 1/2016, del 12 de gener, entre d'altres, caldrà complir les següents condicions:*

- a) Amplada i característiques de la franja d'autoprotecció: s'adequarà una franja de 30 metres d'amplada al voltant del volum edificat, amb baixa càrrega de combustible vegetal respecte a la matriu forestal. Aquesta franja, la qual és a partir del límit construït, tindrà les següents característiques:*



Ajuntament d' Andratx

- *Arbrat: distància entre peus mínim 6 m i esporgats a un terç de la seva alçada.*
 - *Matolls: fracció de cabuda coberta per matolls inferior al 40%. Els matolls tindran una distància entre ells d'un mínim de 3 m.*
 - *Restes vegetals: s'hauran de retirar o tractar les restes vegetals generades en un termini màxim de 20 dies.*
 - *L'execució de la franja d'autoprotecció és únicament a efectes de prevenció i d'autoprotecció d'incendis forestals de l'habitatge. Per tant, la necessitat de realitzar les tasques de reducció del combustible vegetal sobre terreny forestal, no ha de suposar necessàriament un canvi d'ús ni una pèrdua del caràcter forestal d'aquest en cas que l'afecti.*
- b) La zona edificada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives. Quan no es pugui disposar de les dues vies alternatives, si l'accés únic supera els 20 m de llargada en terreny forestal, aquest haurà de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 m de radi.*
- c) Atès que es tracta d'una zona d'alt risc d'incendi forestal, serà necessari que la zona edificada compti amb almenys un hidrant exterior degudament normalitzat per a la seva eficaç utilització pels serveis d'extinció d'incendis. Aquest podrà substituir l'exigència d'un dipòsit d'aigua per a una primera situació d'emergència.*
- 3. Manteniment de les mesures de prevenció: totes les actuacions silvícoles hauran de tenir un manteniment periòdic per garantir el compliment de les seves funcions preventives.*
- 4. Durant l'època de perill d'incendis i, en qualsevol cas, quan hi hagi una emergència, ha d'estar garantit el pas a la finca per als serveis d'emergències, tal i com s'especifica a l'art. 7 del Decret 125/2007.*
- 5. Els operaris participants en les obres seran instruïts en l'existència de risc d'incendi forestal, en les mesures de prevenció a adoptar, en les actuacions immediates a efectuar davant un conat d'incendi i coneixeran el número telefònic de comunicació en vas d'incendis forestals (112).*
- 6. L'atorgament de la llicència d'obres i el corresponent final d'obres quedarà supeditat a la verificació del compliment estricte de les mesures especificades en el present informe.*



Ajuntament d' Andratx

- *Per trobar-se en APR d'erosió els condicionants seran:*
 - *S'han d'estabilitzar els talussos d'excavació mitjançant murs de contenció o bancals.*
 - *Els bancals i les parets seques, existents o de nova creació, s'han de mantenir en bon estat de conservació.*
 - *La desforestació ha de ser l'estricta ment necessària per a l'execució de l'obra.*
- *Per trobar-se la parcel·la en APR Vulnerabilitat d'aqüífers: segons el Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, exceptua necessitat d'informe per part de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Direcció General de Recursos Hídrics, amb el compliment d'una sèrie de condicionants (escrit de la Conselleria de Medi-Ambient Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics de R.G.E.: 750 amb data 26/01/2016). Els condicionants són:*
 - *El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears.*
 - *Durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.*

En base a l'exposat anteriorment, i a que la part del projecte consistent en la legalització ja va ser atorgada per Junta de Govern Local, en sessió ordinària celebrada el 31 de maig de 2019, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT CONDICIONAT a les condicions de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears (APR incendis) i a les establertes per APR erosió i Vulnerabilitat d'aqüífers, de la part corresponent a la reforma per canvi d'ús d'agroturisme i construcció de piscina del projecte presentat en data 27/10/20 amb E-RE-5544, amb nº de visat 11/04611/15 de data 03/07/15, 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.”

A los anteriores hechos le son de aplicación las siguientes

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERO.- El artículo 103 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa dispone que la potestad de hacer ejecutar



Ajuntament d' Andratx

las sentencias y demás resoluciones judiciales corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales de este orden jurisdiccional, y su ejercicio compete al que haya conocido del asunto en primera o única instancia. Las partes están obligadas a cumplir las sentencias en la forma y términos que en éstas se consignent.

SEGUNDO.- De acuerdo con el artículo 104 del mismo texto legal, el órgano que haya llevado a cabo la actividad objeto de recurso es el que tiene que llevar a puro y debido efecto la sentencia y tiene que practicar lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas a la decisión judicial.

TERCERO.- La Sentencia n.º 436/2023, de 11 de septiembre de 2023, del Juzgado Contencioso-administrativo n.º 1 de Palma de Mallorca concluye que:

«La resolución impugnada deniega la licencia de reforma y cambio de uso a agroturismo y construcción de piscina por cuanto el proyecto no cumple con los parámetros exigidos por el artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears (en adelante, Ley de Turismo).

La recurrente señala que no resulta de aplicación el Decretoley 1/2016 de medidas urgentes en materia urbanística y, en consecuencia, le era de aplicación la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Turismo que exoneraba de los parámetros urbanísticos del artículo 44 del mismo cuerpo normativo.

La Disposición Transitoria primera del Decreto-ley 1/2016 disponía que: “Los proyectos presentados con la documentación imprescindible para su tramitación, de solicitud de licencia urbanística o de informe preceptivo ante la administración municipal, turística o agraria, respectivamente, correspondientes a procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de este Decreto Ley continuarán su tramitación conforme a la normativa vigente en el momento de su inicio ante la administración turística, agraria o municipal, excepto los proyectos relativo a la disposición adicional diecinueve de la Ley 8/2012, a los cuales se aplicará este Decreto, salvo que el proyecto en su conjunto, incluida en su caso, la oferta complementaria de alojamiento, ya haya obtenido la declaración de interés general”.

El Ayuntamiento considera que a la fecha de la solicitud (8 de julio de 2015) ésta no contaba con toda la documentación necesaria para su tramitación, pues la solicitud del alta por parte de la interesada en el Registro insular agrario como actividad agraria se realizó en fecha 5 de julio de 2016.



Ajuntament d' Andratx

*Pues bien, debe llegarse a la posición contraria; dado que **la falta de documentación imprescindible para su tramitación en el momento de entrada en vigor del Decreto-ley 1/2016 debe imputarse a la Administración, pues no le exigió aquél documento ni en el primer requerimiento de subsanación de deficiencias ni en el segundo.***

En efecto, tras la solicitud el Ayuntamiento requirió a la demandada determinada documentación (certificado registral de las parcelas). Se subsanó la deficiencia en fecha 24 de noviembre de 2015. La Administración demandada debió indicar en aquel primer requerimiento de subsanación todos los documentos que consideraba necesarios para la tramitación de la solicitud, pues de lo contrario, se dilata a voluntad de la Administración el procedimiento de obtención de licencias con graves consecuencias para el ciudadano que no tiene porqué soportarlas pues no resulta imputable a su actuación.

En consecuencia, a la fecha de subsanación de la solicitud (24 de noviembre de 2015) resultaba vigente la DA 4ª de la Ley de Turismo y en ese momento debió considerarse completa la solicitud presentada por la demandante y, por tanto, conforme la DT1ª del Decreto-ley 1/2016, le era de aplicación el régimen excepcional de la DA 4ª».

El fallo de la sentencia es el siguiente:

*“Estimo la demanda interpuesta por la procuradora Dña. Olga Terrón Rodríguez, en representación de D. Gaspar Palmer Pujol y Dña. Francisca Seguí Gil y, en consecuencia, declaro no ajustada a Derecho la resolución impugnada y **declaro el derecho de la recurrente a obtener la licencia solicitada y ordeno a la Administración demandada que proceda a su concesión**”.*

CUARTO.- Visto el fallo de la Sentencia n.º 436/2023, de 11 de septiembre de 2023, del Juzgado Contencioso-administrativo n.º 1 de Palma de Mallorca y en ejecución de dicha sentencia, se procede a emitir informe jurídico de la parte correspondiente a la reforma para cambio de uso de agroturismo y construcción de piscina, dado que la parte del proyecto consistente en la legalización de almacén, dos volúmenes y porche adosados a vivienda existente fue otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 31 de mayo de 2019.

El proyecto fue registrado en fecha 27 de octubre de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-5544), con visado COAIB n.º 11/04611/15 de fecha 3 de julio de 2015, redactado por



Ajuntament d' Andratx

el arquitecto Sebastià Ginard Adrover.

QUINTO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente nº **6414/2018** 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, habiéndose evacuado, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia:

- APR d'incendis: consta informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears de fecha 9 de diciembre de 2020, condicionado a las siguientes prescripciones:

1. Franja de prevenció d'incendis forestals, accesos i punts d'aigua: atès que es tracta d'una edificació interior o limítrof a zona forestal, en compliment del Codi Tècnic d'Edificació (CTE), de l'article 77 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, de l'art. 11 del Decret 125/2007, del Pla Territorial de Mallorca i del Decret Llei 1/2016, del 12 de gener, entre d'altres, caldrà complir les següents condicions:

•

a) Amplada i característiques de la franja d'autoprotecció: s'adequarà una franja de 30 metres d'amplada al voltant del volum edificat, amb baixa càrrega de combustible vegetal respecte a la matriu forestal. Aquesta franja, la qual és a partir del límit construït, tindrà les següents característiques:

- Arbrat: distància entre peus mínim 6 m i esporgats a un terç de la seva alçada.

- Matolls: fracció de cabuda coberta per matolls inferior al 40%. Els matolls tindran una distància entre ells d'un mínim de 3 m.

- Restes vegetals: s'hauran de retirar o tractar les restes vegetals generades en un termini màxim de 20 dies.

- L'execució de la franja d'autoprotecció és únicament a efectes de prevenció i d'autoprotecció d'incendis forestals de l'habitatge. Per tant, la necessitat de realitzar les tasques de reducció del combustible vegetal sobre terreny forestal, no ha de suposar necessàriament un canvi d'ús ni una pèrdua del caràcter forestal d'aquest en cas que l'afecti.

b) La zona edificada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives.



Ajuntament d' Andratx

Quan no es pugui disposar de les dues vies alternatives, si l'accés únic supera els 20 m de llargada en terreny forestal, aquest haurà de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 m de radi.

c) Atès que es tracta d'una zona d'alt risc d'incendi forestal, serà necessari que la zona edificada compti amb almenys un hidrant exterior degudament normalitzat per a la seva eficaç utilització pels serveis d'extinció d'incendis. Aquest podrà substituir l'exigència d'un dipòsit d'aigua per a una primera situació d'emergència.

3. Manteniment de les mesures de prevenció: totes les actuacions silvícoles hauran de tenir un manteniment periòdic per garantir el compliment de les seves funcions preventives.

4. Durant l'època de perill d'incendis i, en qualsevol cas, quan hi hagi una emergència, ha d'estar garantit el pas a la finca per als serveis d'emergències, tal i com s'especifica a l'art. 7 del Decret 125/2007.

5. Els operaris participants en les obres seran instruïts en l'existència de risc d'incendi forestal, en les mesures de prevenció a adoptar, en les actuacions immediates a efectuar davant un conat d'incendi i coneixeran el número telefònic de comunicació en vas d'incendis forestals (112).

6. L'atorgament de la llicència d'obres i el corresponent final d'obres quedarà supeditat a la verificació del compliment estricte de les mesures especificades en el present informe."

- APR d'erosió: los condicionantes serán los siguientes:

"1. S'han d'estabilitzar els talussos d'excavació mitjançant murs de contenció o bancals.

2. Els bancals i les parets seques, existents o de nova creació, s'han de mantenir en bon estat de conservació.

3. La desforestació ha de ser l'estricta ment necessària per a l'execució de l'obra."

- APR Vulnerabilitat d'aqüífers*: según el Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, se exceptúa la necesidad de informe por parte 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 (escrito de la Conselleria de Medi-Ambient Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos



Ajuntament d' Andratx

Hídric de R.G.E.: 750 amb data 26/01/2016). Estos condicionantes son los siguientes:

“1. El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

•

2. Durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.”

SEXTO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el **artículo 134.1 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.

(…)

g) El cambio de uso en edificaciones e instalaciones. Reglamentariamente se precisarán las actuaciones que, por su escasa entidad, estén exentas o que las autorizaciones de la autoridad agraria competente eximan de la obtención de licencia.”

SÉPTIMO.- Visto el proyecto refundido registrado en este Ayuntamiento en fecha 27 de octubre de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-5544), redactado por el arquitecto Sebastià Ginard Adrover, con visado COAIB n.º 11/08860/16 de fecha 15 de diciembre de 2016, así como la sentencia n.º 436/2023 del Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 1 de Palma al señalar que: *“En consecuencia, a la fecha de subsanación de la solicitud (24 de noviembre de 2015) resultaba vigente la DA 4ª de la Ley de Turismo y en ese momento debió considerarse completa la solicitud presentada por la demandante y, por tanto, conforme la DT1ª del Decreto-ley*



Ajuntament d' Andratx

1/2016, le era de aplicación el régimen excepcional de la DA 4ª.

Estimo la demanda interpuesta por la procuradora Dña. Olga Terrón Rodríguez, en representación de D. Gaspar Palmer Pujol y Dña. Francisca Seguí Gil y, en consecuencia, declaro no ajustada a Derecho la resolución impugnada y declaro el derecho de la recurrente a obtener la licencia solicitada y ordeno a la Administración demandada que proceda a su concesión."

OCTAVO.- De acuerdo con el artículo 371 del Reglamento de la LOUS**, en fecha 20 de febrero de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable de la parte correspondiente a la reforma para cambio de uso de agroturismo y construcción de piscina, proyecto registrado en fecha 27 de octubre de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-5544), con visado COAIB n.º 11/04611/15 de fecha 3 de julio de 2015, redactado por el arquitecto Sebastià Ginard Adrover, dado que la parte del proyecto consistente en la legalización de almacén, dos volúmenes y porche adosados a vivienda existente fue otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 31 de mayo de 2019, y **CONDICIONADO** a las condiciones de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears (APR Incendis) y a las establecidas por ARP Erosión y Vulnerabilidad de acuíferos, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

NOVENO.- 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** de la parte correspondiente a la reforma para cambio de uso de agroturismo y construcción de piscina, proyecto redactado por el arquitecto Sebastià Ginard Adrover, con visado COAIB n.º 11/04611/15 de fecha 3 de julio de 2015, presentado en fecha 27 de octubre de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-5544), y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

- Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears (APR Incendis):

1. Franja de prevenció d'incendis forestals, accesos i punts d'aigua: atès que es



Ajuntament d' Andratx

tracta d'una edificació interior o limítrof a zona forestal, en compliment del Codi Tècnic d'Edificació (CTE), de l'article 77 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, de l'art. 11 del Decret 125/2007, del Pla Territorial de Mallorca i del Decret Llei 1/2016, del 12 de gener, entre d'altres, caldrà complir les següents condicions:

•

a) Amplada i característiques de la franja d'autoprotecció: s'adequarà una franja de 30 metres d'amplada al voltant del volum edificat, amb baixa càrrega de combustible vegetal respecte a la matriu forestal. Aquesta franja, la qual és a partir del límit construït, tindrà les següents característiques:

- Arbrat: distància entre peus mínim 6 m i esporgats a un terç de la seva alçada.*
- Matolls: fracció de cabuda coberta per matolls inferior al 40%. Els matolls tindran una distància entre ells d'un mínim de 3 m.*
- Restes vegetals: s'hauran de retirar o tractar les restes vegetals generades en un termini màxim de 20 dies.*
- L'execució de la franja d'autoprotecció és únicament a efectes de prevenció i d'autoprotecció d'incendis forestals de l'habitatge. Per tant, la necessitat de realitzar les tasques de reducció del combustible vegetal sobre terreny forestal, no ha de suposar necessàriament un canvi d'ús ni una pèrdua del caràcter forestal d'aquest en cas que l'afecti.*

b) La zona edificada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives. Quan no es pugui disposar de les dues vies alternatives, si l'accés únic supera els 20 m de llargada en terreny forestal, aquest haurà de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 m de radi.

c) Atès que es tracta d'una zona d'alt risc d'incendi forestal, serà necessari que la zona edificada compti amb almenys un hidrant exterior degudament normalitzat per a la seva eficaç utilització pels serveis d'extinció d'incendis. Aquest podrà substituir l'exigència d'un dipòsit d'aigua per a una primera situació d'emergència.

3. Manteniment de les mesures de prevenció: totes les actuacions silvícoles hauran de tenir un manteniment periòdic per garantir el compliment de les seves funcions preventives.



Ajuntament d' Andratx

4. *Durant l'època de perill d'incendis i, en qualsevol cas, quan hi hagi una emergència, ha d'estar garantit el pas a la finca per als serveis d'emergències, tal i com s'especifica a l'art. 7 del Decret 125/2007.*

5. *Els operaris participants en les obres seran instruïts en l'existència de risc d'incendi forestal, en les mesures de prevenció a adoptar, en les actuacions immediates a efectuar davant un conat d'incendi i coneixeran el número telefònic de comunicació en vas d'incendis forestals (112).*

6. *L'atorgament de la llicència d'obres i el corresponent final d'obres quedarà supeditat a la verificació del compliment estricte de les mesures especificades en el present informe."*

- APR d'Erosió: los condicionantes serán los siguientes:

"1. S'han d'estabilitzar els talussos d'excavació mitjançant murs de contenció o bancals.

2. Els bancals i les parets seques, existents o de nova creació, s'han de mantenir en bon estat de conservació.

3. La desforestació ha de ser l'estricta ment necessària per a l'execució de l'obra."

- APR Vulnerabilitat d'aqüífers*: los condicionantes son los siguientes:

"1. El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

•

2. Durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries."

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 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.- Darse por enterada del fallo de la Sentencia n.º 436/2023, de 11 de



Ajuntament d' Andratx

septiembre de 2023, del Juzgado Contencioso-administrativo n.º 1 de Palma de Mallorca, en el procedimiento ordinario n.º 1/2021 instado por GASPAR PALMER PUJOL y FRANCISCA SEGUÍ GIL contra la desestimación de fecha 27 de noviembre de 2020, del recurso de reposición interpuesto contra la denegación parcial de licencia de reforma y cambio de uso a agroturismo de les Illes Balears relativa al expediente de licencias urbanísticas n.º 6414/2018, el cual es:

*“Estimo la demanda interpuesta por la procuradora Dña. Olga Terrón Rodríguez, en representación de D. Gaspar Palmer Pujol y Dña. Francisca Seguí Gil y, en consecuencia, declaro no ajustada a Derecho la resolución impugnada y **declaro el derecho de la recurrente a obtener la licencia solicitada y ordeno a la Administración demandada que proceda a su concesión.***

Sin imposición de costas”.

SEGUNDO.- Ejecutar en sus estrictos términos la mencionada sentencia, y en consecuencia **CONCEDER** licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA PARA CAMBIO DE USO DE AGROTURISMO Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA**, situada en el **POLÍGONO 2, PARCELA 379 – SANT ELM (ANDRATX) expediente n.º 6414/2018**, con referencia catastral 07005A002003790000RS, proyecto redactado por el arquitecto Sebastià Ginard Adrover, con visado COAIB n.º 11/04611/15 de fecha 3 de julio de 2015, presentado en fecha 27 de octubre de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-5544), solicitado por la entidad mercantil **TR3S BEN AUNTENTIC C.B.**, y **CONDICIONADA a:**

- Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears (APR Incendis):

1. Franja de prevenció d'incendis forestals, accesos i punts d'aigua: atès que es tracta d'una edificació interior o limítrof a zona forestal, en compliment del Codi Tècnic d'Edificació (CTE), de l'article 77 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, de l'art. 11 del Decret 125/2007, del Pla Territorial de Mallorca i del Decret Llei 1/2016, del 12 de gener, entre d'altres, caldrà complir les següents condicions:

•

a) Amplada i característiques de la franja d'autoprotecció: s'adequarà una franja de 30 metres d'amplada al voltant del volum edificat, amb baixa càrrega de combustible



Ajuntament d' Andratx

vegetal respecte a la matriu forestal. Aquesta franja, la qual és a partir del límit construït, tindrà les següents característiques:

- Arbrat: distància entre peus mínim 6 m i esporgats a un terç de la seva alçada.*
- Matolls: fracció de cabuda coberta per matolls inferior al 40%. Els matolls tindran una distància entre ells d'un mínim de 3 m.*
- Restes vegetals: s'hauran de retirar o tractar les restes vegetals generades en un termini màxim de 20 dies.*
- L'execució de la franja d'autoprotecció és únicament a efectes de prevenció i d'autoprotecció d'incendis forestals de l'habitatge. Per tant, la necessitat de realitzar les tasques de reducció del combustible vegetal sobre terreny forestal, no ha de suposar necessàriament un canvi d'ús ni una pèrdua del caràcter forestal d'aquest en cas que l'afecti.*

b) La zona edificada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives. Quan no es pugui disposar de les dues vies alternatives, si l'accés únic supera els 20 m de llargada en terreny forestal, aquest haurà de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 m de radi.

c) Atès que es tracta d'una zona d'alt risc d'incendi forestal, serà necessari que la zona edificada compti amb almenys un hidrant exterior degudament normalitzat per a la seva eficaç utilització pels serveis d'extinció d'incendis. Aquest podrà substituir l'exigència d'un dipòsit d'aigua per a una primera situació d'emergència.

3. Manteniment de les mesures de prevenció: totes les actuacions silvícoles hauran de tenir un manteniment periòdic per garantir el compliment de les seves funcions preventives.

4. Durant l'època de perill d'incendis i, en qualsevol cas, quan hi hagi una emergència, ha d'estar garantit el pas a la finca per als serveis d'emergències, tal i com s'especifica a l'art. 7 del Decret 125/2007.

5. Els operaris participants en les obres seran instruïts en l'existència de risc d'incendi forestal, en les mesures de prevenció a adoptar, en les actuacions immediates a efectuar davant un conat d'incendi i coneixeran el número telefònic de comunicació en vas d'incendis forestals (112).

6. L'atorgament de la llicència d'obres i el corresponent final d'obres quedarà



Ajuntament d' Andratx

supeditat a la verificació del compliment estricte de les mesures especificades en el present informe.”

- APR d'Erosió: los condicionantes serán los siguientes:

“1. S'han d'estabilitzar els talussos d'excavació mitjançant murs de contenció o bancals.

2. Els bancals i les parets seques, existents o de nova creació, s'han de mantenir en bon estat de conservació.

3. La desforestació ha de ser l'estricta ment necessària per a l'execució de l'obra.”

- APR Vulnerabilitat d'aqüífers*: los condicionantes son los siguientes:

“1. El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

•

2. Durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.”

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **RÚSTICO PROTEGIDO.**
- Zonificación: **ANEI, APR INCENDIS I EROSIÓ.**

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras (de la parte correspondiente a la reforma para cambio de uso de agroturismo y construcción de piscina) asciende a la cantidad de: **CINCuenta Y SEIS MIL NOVENTA Y NUEVE EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS (56.099,14.-€).**
- Plazo para el inicio de las obras: **6 meses.**

Plazo para la ejecución de las obras: **36 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 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).

TERCERO.- Comunicar a la entidad interesada que, según dispone el artículo 376.4 del Reglamento de la LOUS, en concordancia al artículo 140.5 de la LOUS:

“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 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.

CUARTO.- 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.

QUINTO.- NOTIFICAR el acuerdo a las personas interesadas con indicación de que contra el punto segundo del presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, de acuerdo con el que dispone el art. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El plazo para interponerlo es de un mes a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo, no pudiendo, en este caso, interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto



Ajuntament d' Andratx

expresamente el de reposición o se haya producido la desestimación presunta.

El recurso de reposición se tendrá que presentar al Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el arte. 16.4 de la Ley 39/2015 antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar del día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contenciosa administrativa.

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y 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. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

SEXTO.- Dar traslado a la Unidad de de Gestión de Licencias y a la Unidad de Gestión Tributaria a los efectos oportunos.

Presupuesto (PEM) inicial de las obras (de la parte correspondiente a la reforma para cambio de uso de agroturismo y construcción de piscina) asciende a la cantidad de: **CINCUENTA Y SEIS MIL NOVENTA Y NUEVE EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS (56.099,14.-€).**

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

